

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.30/017/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerin Stefanie Rother	Kämmereiamt

Sachbearbeiter/in: Roland Gräfensteiner

Grundsteuerreform - Abschlussbericht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	30.09.2026	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	02.10.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag wird abschließend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
☐ Ja, positiv*	☐ Ja*
☐ Ja, negativ*	☐ Nein*
☒ Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.11.2024 für die Hebesätze so umgesetzt, dass die Grundsteuer A mit 300 Punkten belassen wurde und die Grundsteuer B von bisher 450 Punkte auf 480 Punkte angepasst wurde. Als Ziel wurde die Aufkommensneutralität in ihrer Gesamtheit vorgegeben. Dies bedeutet, dass die Stadt insgesamt die gleichen Einnahmen aus der Grundsteuer hat aber nicht jeder Bürger nach der Reform gleich viel bezahlt.

Inzwischen sind nahezu alle Fälle abgearbeitet und die Widerspruchsverfahren abgeschlossen. Mit Beschluss vom 26.09.2025 wurde die Verwaltung beauftragt im September 2026 nochmals einen Bericht zur Entwicklung der Grundsteuer vorzulegen.

Nach Umsetzung nahezu aller Fälle kann die Aufkommensneutralität unter den derzeit geltenden Hebesätzen insgesamt bestätigt werden.

II. Sachvortrag

Mit Stand vom 19.08.2026 sind insgesamt 22.914 Datensätze der Grundsteuermessbetragsbescheide für die Grundsteuer A und B zusammen bisher übermittelt und verarbeitet worden. Es liegen beim Finanzamt noch 6 offene Fälle vor und insgesamt 88 Fälle haben noch eine Schätzung und keine Ist-Daten.

Für die Grundsteuer A war das bisherige Steueraufkommen im Jahr 2024 noch 39.073 € (Zahlbetrag). Nach der Reform ist dieser Wert auf 23.676 € (im Jahr 2026 angeordnet) gesunken.

Die Ursache liegt hier in der Veränderung der Grundsteuermessbetragsbescheide:

Gesamtsumme der Grundsteuer A aller Messbetragsbescheide im Jahr 2024: 13.024 €

Gesamtsumme der Grundsteuer A aller Messbetragsbescheide im Jahr 2026: 7.391 €

Diese Veränderung ist auch bewusst durch den Gesetzgeber herbeigeführt worden, da jetzt der Grundsteuer B, z. B. die Wohnhäuser von landwirtschaftlichen Betrieben und Kleingartenanlagen zugerechnet werden. Dieser waren vor der Reform in der Grundsteuer A enthalten.

Bei der Grundsteuer B war das bisherige Steueraufkommen im Jahr 2024 6.942.667 € (Zahlbetrag).

Derzeit haben wir hier einen Wert von 7.378.776 € (angeordnet).

Ein Vergleich der Grundsteuermessbetragsbescheide zeigt hier folgendes Bild:

Gesamtsumme der Grundsteuer B aller Messbetragsbescheide 2024: 1.548.914 €.

Gesamtsumme der Grundsteuer B aller Messbetragsbescheide 2026: 1.520.057 €

Beim Vergleich der Messbetragsbescheide muss auch beachtet werden, dass die bauliche Fortentwicklung durch die Schaffung von Wohnraum für die Jahre 2025 und 2026 zu einer Steigerung des Messbetrages von rund 1,5 % p. a. führt. Es müssen hier also zur Vergleichbarkeit rund 3 % der Summe des Messbetragsbescheides 2026 inzwischen abgezogen werden. Weiterhin muss auch der bewusst gewollte Wechsel von Wohnhäusern der Landwirtschaft und Kleingärtenanlagen berücksichtigt werden. Der angeordnete Wert von 7.378.776, beinhaltet auch diese Fälle und Nachzahlungen über mehrere Jahre.

Aufgrund der Verschiebungen zwischen der Grundsteuer A und B wird ein Gesamtabgleich der Grundsteuer vorgenommen:

Einnahmen aus der Grundsteuer A und B 2024:	6.981.740 € (Zahlbetrag)
Einnahmen aus der Grundsteuer A und B 2026:	7.402.452 € (angeordneter)

Betrag).

Unterschied: +420.712 €

Hierbei muss die bauliche Entwicklung des erstmalig in der Grundsteuer geschaffenen Wohnraums aus den Jahren 2025 und 2026 berücksichtigt werden wie auch die jeweiligen Nachzahlungen aus Vorjahren sowie die Differenz der bewußt erfolgten Umgliederungen z. B. für landwirtschaftliche Wohnanwesen.

Gesamtabgleich der Messträge für die Grundsteuer A und B:

Gesamtmessbeträge Grundsteuer A und B aus dem Jahr 2024: 1.561.938 €

Gesamtmessbeträge Grundsteuer A und B aus dem Jahr 2026: 1.527.449 €

Differenz: - 34.489 €

Auch hier muss die bauliche Entwicklung der Jahre 2025 und 2026 noch berücksichtigt werden.

Fazit:

Angeordnete Gesamtsumme Grundsteuer A + B	7.402.452 €
abzüglich Fortschreibung Entwicklung über 2 Jahre mit 3 %	-222.074 €
Zwischensumme:	7.180.378 €
abzüglich Nachzahlungen aus Vorjahre	-100.000 €
abzüglich Umschichtung landw. Anwesen usw.	-15.000 €
abzüglich Zahlungsausfall	-50.000 €
bereinigter Wert	7.015.378 €
Vergleichswert alt 2024 - Zahlungssumme:	6.981.740 €
Differenz beträgt 0,48 %	33.638 €

Die Fortschreibung von neuem Wohnraum (Nachverdichtungen, Änderung von ehemaligen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und Erweiterungen) wurde entsprechend für zwei Jahre mit 3 % bereinigt und entspricht den statistischen Werten.

Zur Vergleichbarkeit wurde bei den Nachzahlungen aus den Vorjahren der Betrag von 100.000 € abgezogen, diese Werte betreffen Zahlungsverpflichtungen aus den Vorjahren und wurden nur 2026 angeordnet.

Die Umschichtung von landwirtschaftlichen Anwesen und Kleingartenanlagen beträgt rund 15.000 € und stellt eine bewusste Systemänderung dar, dieser Wert wurde ebenso herausgerechnet.

Nachdem hier die Anordnungswerte 2026 mit den Zahlungswerten 2024 verglichen werden, muss eine Bereinigung für Fälle von nicht erfolgter Zahlung vorgenommen werden. Der Wert entspricht 2/3 der offenen Posten der Vorjahre.

Unter der Berücksichtigung der oben genannten Faktoren ist die Aufkommensneutralität insgesamt eingehalten. Die Abweichung zu den alten Einnahmen beträgt lediglich 0,5 % aufgerundet.