



AMT:	2
Sachgebiet:	22
Vorlagen.Nr.:	2024/177
Datum:	12.09.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.09.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.09.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.09.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Stefan Münch	Zimmer: Z 3.7
E-Mail:	stefan.muench@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/09321

Festsetzung der Grundsteuerhebesätze; hier: Satzungsbeschluss zur Hebesatzsatzung 2025

Beschlussentwurf:

- 1.Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
- 2.Die Stadt Kitzingen erlässt folgende

**Satzung
über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze
der Großen Kreisstadt Kitzingen
(Hebesatzsatzung)
vom ...**

Aufgrund des Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1998 (GVBl. S 796), zuletzt geändert durch die § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 796) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 ((GVBl. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 ((BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)) und Art. 5 des Bayerisches Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 ((GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)) erlässt die Stadt Kitzingen folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) 280 v. H.
2. Grundsteuer B (für Grundstücke) 280 v. H.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 15.10.2024 in Kraft.

Sachvortrag:

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich bei Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren **kraft Gesetzes** ihre Gültigkeit zum **01. Januar 2025**, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatung durch die Haushaltssatzung festgesetzt. Da jedoch der Haushalt in der Regel später beschlossen wird und die erste Fälligkeit der Grundsteuer auf den **15. Februar 2025** fällt und die Erstellung und Versendung der ca. 9.300 Bescheide einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es notwendig, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen. **Eine Änderung des Hebesatzes ist damit auch in der Zukunft losgelöst vom Haushaltsbeschluss möglich.** Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

Zur Höhe des vorgeschlagenen Hebesatzes: Aktuell wurden ca. **9.500 Datensätze** durch die Finanzverwaltung übermittelt. Die Überprüfung und der Vergleich dieser Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen, beim Grundvermögen, zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Abweichungen sind teils dem geänderten Recht, teils falsch ausgefüllten Erklärungen geschuldet. Während nach altem Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des **fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964** besteuert wurde, hat sich das Besteuerung-System nun hin zu einem **Flächenmodell** entwickelt.

Ein Beispiel aus einem Kitzinger Stadtteil zeigt, dass ein Einfamilienhaus im Ortskern nach altem Recht mit einem Messbetrag von **4,12 Euro** bewertet wurde, während der Messbetrag nach neuem Recht auf **56,08 Euro** gestiegen ist. Diese Umstellungen führen dazu, dass die Stadt aktuell mit einem mehr an Messbetragsvolumen von ca. 400.000 € rechnen kann. Es liegen jedoch noch **nicht alle Hebesätze** vor, sodass noch einige Objekte in die Berechnung mit einfließen müssen. Zudem sind **nur sehr wenige Änderungen** ab dem Erhebungsdatum **01.01.2022**, wie Neubauten und Umbauten, in den aktuellen Zahlen berücksichtigt worden.

Es wurden durch die Steuerabteilung zahlreiche Überprüfungen der Datensätze durchgeführt. Diese haben gezeigt, dass viele Erklärungen fehlerhaft sind und möglicherweise im Nachhinein durch die Finanzverwaltung korrigiert werden müssen. **Die Stadt ist an die Grundlagenbescheide gebunden, und Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden.** Aufgrund der großen Anzahl der durch das Finanzamt zu überprüfenden Objekte ist jedoch davon auszugehen, dass diese Änderungen nicht rechtzeitig vor Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide umgesetzt werden. Durch die Verwaltung wurden ca. **50 Fälle** herausgefiltert, bei denen auffällige Fehler vorliegen. In diesen Fällen wurden die Steuerpflichtigen vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, eine Änderung beim Finanzamt zu beantragen.

Es ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Änderungen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes derzeit nur schwer und ungenau möglich ist.

Aus diesem Grund wird empfohlen, den Hebesatz für die Grundsteuer A und Grundsteuer B auf 280 anzupassen. Eine stärkere Absenkung würde bei größeren Korrekturen durch das Finanzamt das Risiko bergen, dass das Grundsteueraufkommen sinkt. Nach Vorlage weiterer Datensätze und möglicher Korrekturen ist eine weitere Anpassung jederzeit möglich.