



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0617/2023		Datum: 31.10.2023	
Dezernat 1			
Verfasser:	20-Kämmerei und Steueramt	Az.: 20.1/HH	
Betreff:			
Änderung der Hebesatzsatzung zum 01.01.2024 - Erhöhung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B			
Gremienweg:			
15.12.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
04.12.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert	

Entwurf für Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss am 20./21.11.2023

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die „Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Koblenz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung)“ (**Anlage 1**) verbunden mit Anpassungen des Hebesatzes

- der Grundsteuer A von 340 v. H. auf 345 v. H. sowie
- der Grundsteuer B von 420 v. H. auf 500 v. H.

Begründung:

Der Haushaltsplanentwurf 2024 weist mit der vorgelegten Änderungsliste einen geringen Überschuss im Finanzhaushalt 2024 von rd. 33.000 Euro aus (Stand: 15.11.2023). Dieser Überschuss lässt sich nur durch die o. g. Anhebung der Hebesätze der Grundsteuern A und B erreichen, wodurch Mehrerträge bei der Grundsteuer A in Höhe von rd. 1.100 Euro und bei der Grundsteuer B in Höhe von rd. 4.155.000 Euro erzielt werden können.

I. Gemeindehaushaltsrechtliche Regelungen

Die vom Land Rheinland-Pfalz verlaublichbare Neuausrichtung der Kommunalaufsicht¹ hinsichtlich der gemeindlichen Haushaltswirtschaft lässt sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Oberstes Ziel für die Neuausrichtung der Kommunalaufsicht ist der in § 93 Absatz 1 GemO verankerte Grundsatz der stetigen Aufgabenerfüllung (Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung, Auftragsangelegenheiten, freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheiten). Die stetige Aufgabenerfüllung ist nur dann gesichert, wenn das Gebot des Haushaltsausgleichs (§ 93 Absatz 4 GemO i. V. m. § 18 Absatz 1, Absatz 2 GemHVO) eingehalten wird. Dem Gebot des Haushaltsausgleichs ist daher als überragenden Haushaltsgrundsatz der Vorrang einzuräumen,

¹ Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 02.05.2023 und 12.09.2023

verbunden mit viel resoluteren kommunalaufsichtsbehördlichen Restriktionen als in der Vergangenheit.

Vor dem Hintergrund des neu gefassten Landesfinanzausgleichsgesetzes und des neuen Entschuldungsprogrammes des Landes „Partnerschaft zur Entschuldung der Kommunen in Rheinland-Pfalz (PEK-RP)“, ist ein erneuter Aufwuchs von Liquiditätskrediten zur Finanzierung der kommunalen Haushalte zu verhindern bzw. sind noch vorhandene Liquiditätskreditbestände abzubauen. § 105 Absatz 5 GemO enthält die neue Regelung, dass die von der Gemeinde nach dem 31.12.2023 aufgenommenen Liquiditätskredite innerhalb von höchstens 36 Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres, für das sie aufgenommen worden sind, vollständig getilgt werden müssen. Durch die v. g. angepasste Tilgungsregelung wird der gesetzlich gebotene Haushaltsausgleich belastet. Bisher musste im ordentlichen Finanzhaushalt ein Überschuss erwirtschaftet werden, der ausreichte, um die planmäßigen Tilgungen von Investitionskrediten zu decken. Nunmehr sind bei Bedarf zusätzlich weitere notwendige „Tilgungen von Liquiditätskrediten“ im Haushaltsjahr durch Mehreinzahlungen oder Minderauszahlungen im ordentlichen Haushalt zu erwirtschaften. Hierzu sind entsprechende Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen unabdingbar.

Die Kommune hat alle möglichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um einen ausgeglichenen Haushaltsplan vorzulegen bzw. die Fehlbeträge so gering wie möglich zu halten. Hierbei hat die Kommune nach § 94 GemO alle Einnahmelmöglichkeiten auszuschöpfen. Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung können auch Festsetzungen oberhalb der Nivellierungssätze bei den Realsteuern sein. Sofern andere Konsolidierungsmöglichkeiten ausgeschöpft oder nicht beabsichtigt sind, genügen die Kommunen dem Gebot zum Haushaltsausgleich nur dann, wenn sie die Hebesätze der Realsteuern bis zur Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen erhöhen. Die verfassungsrechtlichen Grenzen sind nach der Rechtsprechung jedenfalls bei einem Hebesatz der Grundsteuer B von 995 v. H. noch nicht überschritten.²

In seinem am 14.11.2023 veröffentlichten Kommunalbericht 2023 stellt der Rechnungshof Rheinland-Pfalz in seinem Fazit zur Haushaltslage der Gemeinden und Gemeindeverbände³ Folgendes fest:

- *„Der Verfassungsgerichtshof Rheinland-Pfalz hat 2020 die Pflicht der Kommunen zu größtmöglichen eigenen Kraftanstrengungen betont. Dem werden die Kommunen durch ihre Hebesatzgestaltung bei den Realsteuern, insbesondere bei der Grundsteuer B, auch nicht im Ansatz gerecht. In diesem Zusammenhang sind sämtliche Diskussionen, ob es sachgerecht sei, Hebesätze an Bundes- oder Länderdurchschnitten zu orientieren, verfehlt. Alleinige Maßstäbe sind vielmehr die Anforderungen des Haushaltsausgleichs sowie die – in Rheinland-Pfalz bei Weitem noch nicht ausgeschöpften – verfassungsrechtlichen Grenzen von Hebesätzen.“*
- *„Die Pflicht, den Haushalt auszugleichen, gilt auch in Zeiten wirtschaftlicher Stagnation oder des Abschwungs.“*

Im Rahmen der Reform des kommunalen Finanzausgleichs wurden die Nivellierungssätze, die sich grundsätzlich am Durchschnitt der Flächenländer orientiert, bereits ab 2023 wie folgt angepasst:

² siehe VG Darmstadt, Urteil vom 18.08.2021 – 4 K 2115/19.DA, juris Rn. 27 ff.;

so auch der Rechnungshof Rheinland-Pfalz, Themenbeitrag Rechnungshof und Kommunalhaushalte; Dezember 2019, S. 2, www.rechnungshof.rlp.de/de/veroeffentlichungen/aufsaeetze-themenbeitraege-vortraege-und-weitereveroeffentlichungen/

³ Vgl. Seite 55, Kommunalbericht 2023,

https://rechnungshof.rlp.de/fileadmin/rechnungshof/Kommunalberichte/2023/Kommunalbericht_2023.pdf

Grundsteuer A:	345 v. H. (bisher 300 v. H.)
Grundsteuer B:	465 v. H. (bisher 365 v. H.)
Gewerbesteuer:	380 v. H. (bisher 365 v. H.).

In Koblenz liegen die derzeitigen Hebesätze der Grundsteuer A mit 340 v. H. und der Grundsteuer B mit 420 v. H. unterhalb der Nivellierungssätze:

a) Grundsteuer A

Der Hebesatz der Grundsteuer A wurde letztmalig durch Stadtratsbeschluss vom 02.02.2012 rückwirkend zum 01.01.2012 von 300 v. H. auf 340 v. H. festgesetzt. Die nunmehr vorgesehene Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer A auf den neuen Nivellierungssatz von **345 v. H.** führt zu **jährlichen Mehrerträgen von rd. 1.100 Euro.**

b) Grundsteuer B

Der Hebesatz der Grundsteuer B wurde letztmalig durch Stadtratsbeschluss vom 21.06.2013 rückwirkend zum 01.01.2013 von 400 v. H. auf 420 v. H. festgesetzt. Die nunmehr vorgesehene Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf **500 v. H.** führt zu **jährlichen Mehrerträgen von rd. 4.155.000 Euro.**

Eine Übersicht über beispielhafte Auswirkungen der Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B kann der **Anlage 2** entnommen werden. Hier sind anhand beispielhafter und konkreter Fälle die Auswirkungen für verschiedene Fallkonstellationen bei einer Hebesatzerhöhung der Grundsteuer B dargestellt. Die monatlichen Mehrbelastungen belaufen sich in einem überschaubaren und finanzierbaren Rahmen.

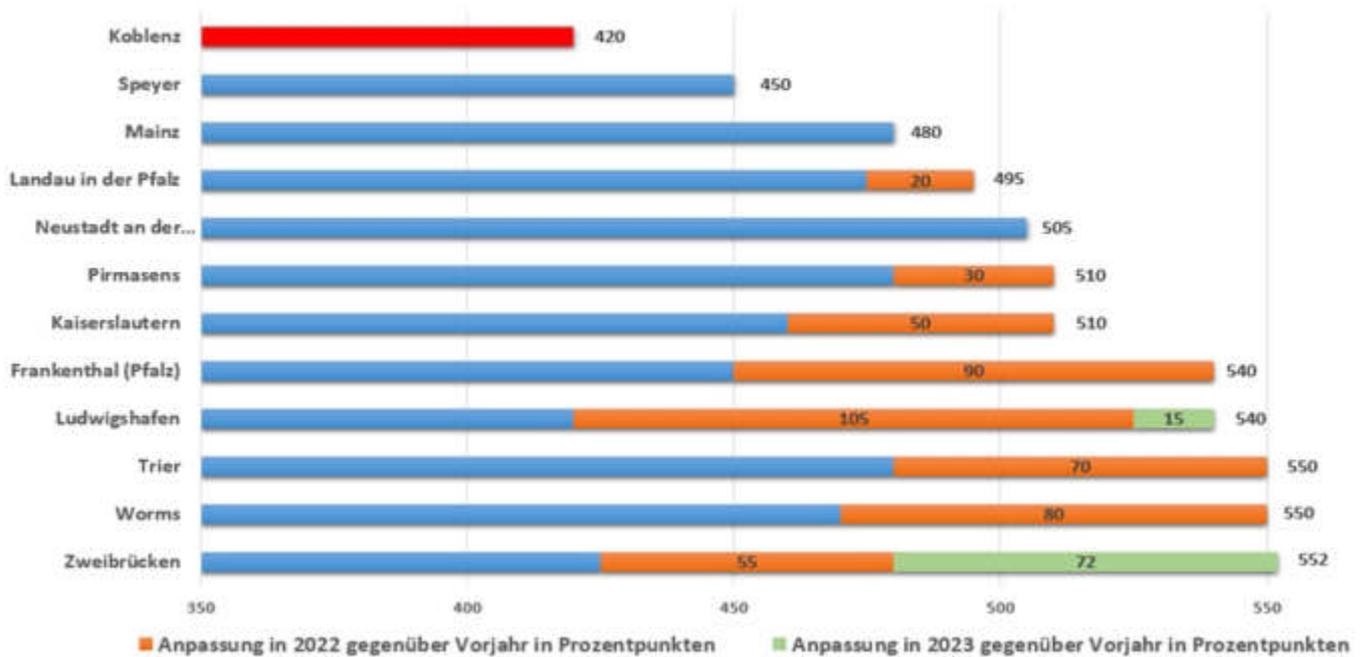
II. Vergleich Grundsteuer B Hebesätze kreisfreie Städte in Rheinland-Pfalz und bundesweit

Mit dem vorgeschlagenen Hebesatz der Grundsteuer B von 500 v. H. bewegt sich die Stadt Koblenz - wie die nachfolgenden Vergleiche aufzeigen- unterhalb des Durchschnittshebesatzes der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz, der für 2023 bei 509 v. H. liegt, und weit unterhalb des Durchschnitts (561 v. H. in 2022) der kreisfreien Städte bundesweit in der Größenklasse 100.000 bis 200.000 Einwohner. Bereits jetzt ist bekannt, dass in einigen Städten in Rheinland-Pfalz für 2024 Erhöhungen der Grundsteuer B jenseits von 600 v. H. diskutiert werden.

a) Vergleich innerhalb von Rheinland-Pfalz:

Die nachstehende Übersicht zeigt die Hebesätze der Grundsteuer B der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz im Jahr 2023 und etwaige Anpassungen ggü. den Jahren 2021 und 2022. Im Vergleich der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz rangiert Koblenz mit dem derzeitigen Hebesatz der Grundsteuer B von 420 v. H. mit Abstand an letzter Stelle:

Hebesätze der Grundsteuer B 2023 (kreisfreie Städte RP)



Innerhalb der kreisfreien Städte in RP belief sich der Durchschnittshebesatz 2022 der Grundsteuer B auf 501 v. H.

Acht von zwölf kreisfreien Städten haben den Hebesatz bereits im Haushaltsjahr 2022, zum Teil deutlich, erhöht, darunter:

- Ludwigshafen um 105 Prozentpunkte auf 525 v. H.
- Frankenthal um 90 Prozentpunkte auf 540 v. H.
- Worms um 80 Prozentpunkte auf 550 v. H.
- Trier um 70 Prozentpunkte auf 550 v. H.

Eine Anpassung im Jahr 2023 ist in den Städten Ludwigshafen (+15 v. H.) und Zweibrücken (+72 v. H.) erfolgt, sodass sich in 2023 der Durchschnittshebesatz der Grundsteuer B auf 509 v. H. beläuft. Darüber hinaus hat die Stadt Kaiserslautern bereits in 2023 eine weitere Erhöhung der Grundsteuer B mit Wirkung ab 01.01.2024 auf 610 v. H. (+100 v. H.) beschlossen.

b) Bundesweiter Vergleich:

Der bundesweite Vergleich gestaltet sich momentan wie folgt (die nachstehenden Angaben wurden dem am 21.08.2023 veröffentlichten Realsteuervergleich 2022 des Statistischen Bundesamtes entnommen⁴, bundesweite Werte für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor):

Durchschnitt der kreisfreien Städte bundesweit:	(für 2022 und in v. H.) 578
Durchschnitt der kreisfreien Städte (Größenklasse 100.000 – 200.000 Einwohner) bundesweit:	561

⁴ https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Steuereinnahmen/Publikationen/Downloads-Realsteuern/statistischer-bericht-realsteuervergleich-2141010227005.xlsx?__blob=publicationFile

Auf Bundesebene bleibt Koblenz innerhalb des Bereichs der kreisfreien Städte von 100.000 bis 200.000 Einwohnern um 141 Prozentpunkte sehr deutlich hinter den bundesdurchschnittlichen Hebesätzen zurück.

III. Vergleich Grundsteuer A Hebesätze kreisfreie Städte in Rheinland-Pfalz

Hinsichtlich des Hebesatzes der Grundsteuer A ist festzustellen, dass die übrigen vier Oberzentren den Hebesatz der Grundsteuer A bereits ab 2023 teilweise deutlich oberhalb des Nivellierungssatzes von 345 v. H. festgesetzt haben (Spitzenwert: Kaiserlautern 460 v. H.).

Anlagen:

Anlage 1: Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Koblenz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung)“

Anlage 2: Mögliche Mehreinnahmen und beispielhafte Mehrbelastungen im Zusammenhang mit der Anpassung der Grundsteuer B

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer A auf 345 v. H. führt zu jährlichen Mehrerträgen von rd. 1.100 Euro im Produkt 6111 „Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen“.

Die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf 500 v. H. führt zu jährlichen Mehrerträgen von rd. 4.155.000 Euro im Produkt 6111 „Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen“.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine

Anlage 1

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Koblenz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern

**-Hebesatzsatzung-
vom 03.02.2012,**

zuletzt geändert durch die Zweite Änderungssatzung vom 18.06.2015

Der Stadtrat hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) i. V. m. § 5 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175) und § 25 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. 1973 I S. 965) in den jeweils geltenden Fassungen in seiner Sitzung am 15.12.2023 folgende Satzungsänderung beschlossen:

Artikel 1

Die Satzung der Stadt Koblenz über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern - Hebesatzsatzung - vom 03.02.2012 in der Fassung der Zweiten Änderungssatzung vom 18.06.2015 wird wie folgt geändert:

- 1.) In § 1 Nr. 2 a) wird der Realsteuerhebesatz von „340 v.H.“ in „345 v.H.“ geändert.
- 2.) In § 1 Nr. 2 b) wird der Realsteuerhebesatz von „420 v.H.“ in „500 v.H.“ geändert.

Artikel 2

Diese Änderungssatzung tritt zum 01.01.2024 in Kraft.

Koblenz, XX.XX.XXXX

Stadtverwaltung Koblenz

David Langner
Oberbürgermeister

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO erlassener Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadtverwaltung Koblenz unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend macht.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Koblenz, XX.XX.XXXX

Stadtverwaltung Koblenz

David Langner
Oberbürgermeister

Anlage 2

Mögliche Mehreinnahmen und beispielhafte Mehrbelastungen durch Anpassung Hebesatz Grundsteuer B ab 01.01.2024

	Messbetrag	JAHRES-Grundsteuer bei Hebesatz in v. H.:	
		420 2024 bisher	500 = Anpassung um 80 %-Punkte
Etagenwohnung Karthause	56 €	235 €	280 €
monatliche Mehrbelastung			3,73 €
Etagenwohnung Oberwerth, gehobene Wohngegend	98 €	412 €	490 €
monatliche Mehrbelastung			6,53 €
Zweifamilienhaus Moselweiß	190 €	798 €	950 €
monatliche Mehrbelastung je Familie			6,33 €
Mehrparteienhaus Pfaffendorf, Altbau, 7 Parteien	92 €	386 €	460 €
monatliche Mehrbelastung je Partei			0,88 €
Mietwohngrundstück Gesamt (102 Mietparteien)	2.798 €	11.752 €	13.990 €
je Mietpartei	27 €	115,21 €	137,16 €
monatliche Mehrbelastung je Mietpartei			1,83 €
Gewerbebetrieb; Gebäude rd. 4.000 qm, Grundstück rd. 11.000 qm	3.638 €	15.280 €	18.190 €
monatliche Mehrbelastung			242,53 €
Geschäftsgrundstück Löhrstraße	556 €	2.335 €	2.780 €
monatliche Mehrbelastung			37,07 €
Stadt Koblenz (Ansatz 2024, Haushaltsplanentwurf Druckwerk HuFa/ Rat)	5.193.810 €	21.814.000 €	25.969.048 €
jährliche Mehreinnahmen:			4.155.048 €