

Beschlussvorlage	7846/2025	Zentralbereiche Herr Spitzlei
Erste Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Mayen über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern ab dem Jahr 2025 (Hebesatzsatzung) vom 04.12.2024		
Beratungsfolge	Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die als **Anlage 1** beigefügte „Erste Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Mayen über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern ab dem Jahr 2025 (Hebesatzsatzung) vom 04.12.2024“ verbunden mit einer rückwirkend auf den 01.01.2025 erfolgten Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer B von 535 v.H. auf 610 v.H. und der Gewerbesteuer von 415 v.H. auf 430 v.H.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 04.12.2024 hat der Stadtrat die „Satzung der Stadt Mayen über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern ab dem Jahr 2025 (Hebesatzsatzung)“ beschlossen. Hierbei wurden die Hebesätze wie folgt festgesetzt:

Steuerart	Hebesatz 2024	Hebesatz 2025	Unterschied
Grundsteuer A	390 v.H.	380 v.H.	-10 v.H.
Grundsteuer B	535 v.H.	535 v.H.	0 v.H.
Gewerbesteuer	415 v.H.	415 v.H.	0 v.H.

Bedingt durch die Tatsache, dass – anders als verwaltungsseitig vorgeschlagen – der Stadtrat eine Erhöhung auf den seinerzeit landesseitig für die Stadt Mayen ermittelten aufkommensneutralen Hebesatz von 690 v.H. nicht zugestimmt hat, ist für 2025 aufgrund des sich durch die Grundsteuerreform insgesamt ergebenden reduzierten Messbetragsvolumens eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer B nicht mehr gegeben.

Gleichzeitig hat der Stadtrat jedoch im Rahmen des Beschlusses zum „Maßnahmenplan zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Mayen“ – im Hinblick auf die seinerzeit angekündigte gesetzliche Absicht auch in Rheinland entsprechende differenzierende Grundsteuerhebesätze zuzulassen – den Beschluss gefasst, bis zum 30.06.2025 – rückwirkend zum 01.01.2025 – dennoch eine entsprechende Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B herbeizuführen.

Ausgehend von den Ist-Zahlen der Grundsteuer B in der Stadt Mayen für die Jahre 2022 – 2024

Jahr	Ergebnis
2022	rd. 4.237.000 €
2023	rd. 4.188.000 €

2024	rd. 4.216.000 €
------	-----------------

wurde verwaltungsseitig im Haushalt 2025 eine „Aufkommensneutralität“ für 2025 bei einem Betrag in Höhe von 4,2 Mio. € „festgemacht“.

Aktuell (Stand: 09.05.2025) beläuft sich das bis dato festgesetzte Jahresvolumen 2025 auf 3.214.191,92 € und liegt damit mit einem Betrag in Höhe von rd. 986 T€ unter diesem Jahressoll.

Geht man von dem aktuell vorliegenden Hebesatzvolumen (Stand: 28.04.2025) im direkten Vergleich zum Jahre 2024 aus ergibt sich ein Fehlbetrag in Höhe von rd. 994 T€.

Dieser Betrag in Höhe von 994 T€ sollte – da er aktueller ist, als die seinerzeitigen Berechnungen der Landesfinanzverwaltung - insoweit bei den weiteren Überlegungen als Grundlage dienen.

(Exkurs:

Die landesseitigen Berechnungen gaben seinerzeit einen aufkommensneutralen Hebesatz von 690 v.H. vor, d.h. unter Berücksichtigung des derzeitigen Hebesatzvolumens von 600.534,14 € ergäbe sich aufgrund der Landeszahlen ein „aufkommensneutrales“ Steuersoll von 4.143.685,57 € und damit einen etwas geringeren Fehlbetrag i.H.v. 929,5 T€).

In der Folge hat der rheinland-pfälzische Landtag sodann am 19.02.2025 das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz –GrStHsGRP) verabschiedet, welches im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.02.2025 verkündet wurde und am Tage nach der Verkündung in Kraft getreten ist.

Damit steht es den Kommunen offen, differenzierte Hebesätze für

Wohngrundstücke i.S.d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bewertungsgesetz (BewG),
(= Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)

Nichtwohngrundstücke i.S.d. §249 Abs. 1 Nr. 5 – 8 BewG
(= Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke) und

unbebaute Grundstücke i.S.d. § 246 BewG,

ggf. bereits rückwirkend zum 01.01.2025, einzuführen. Die erforderlichen Beschlüsse hierzu sind vor dem 30.06.2025 zu fassen.

Die Differenzierung ist offen formuliert, d.h. es ist nicht vorgegeben, ob die zur Hebesatzdifferenzierung optierende Gemeinde Wohngrundstücke höher oder niedriger als Nichtwohngrundstücke zu besteuern hat. Beides ist demnach möglich.

Inhaltlich kommt nur der sachlich zu begründende Lenkungszweck in Frage, die Wohnnebenkosten zu reduzieren. Das bedeutet konkret, dass sich die Stadt Mayen eindeutig und erkennbar zum Lenkungszweck „Wohnraumbegünstigung“ bekennen muss. Hierbei ist die Entscheidung unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit sowie des Gleichheitsgrundsatzes zu treffen. Je größer die Abweichung der jeweiligen Hebesätze voneinander ist, desto deutlicher muss der Sachgrund dargestellt werden. Unabhängig vom Sachgrund der Differenzierung darf die Abweichung zwischen den jeweiligen Hebesätzen

jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein (vgl. Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, in Auftrag gegeben durch das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen: Max. Verhältnis 1 zu 2 bzw. 50 % Hebesatzabweichung, sofern für RLP überhaupt analog anwendbar). Letztlich bleibt jedoch unklar, welche Sachgründe zulässig sind und wie groß die Abweichung sein darf. Nicht zulässig wäre hingegen der Zweck der Erzielung höherer Einnahmen oder Ziele, die sich bewusst als Gegenentwurf zur Belastungsgrundsatzentscheidung des Bundesgrundsteuerrechts verstehen.

Durch die kommunalen Spitzenverbände wird bezüglich der Problematik der differenzierenden Hebesätze darauf hingewiesen, dass zwar der zunächst vorgesehene Begründungszwang aus dem Gesetz gestrichen wurde. An den verfahrensrechtlichen und organisatorischen Problemstellungen sowie insbesondere den, bei entsprechender Anwendung, entstehenden Prozessrisiken auf kommunaler Ebene, ändert sich hierdurch indes nichts. Insoweit bestehen die von dort geäußerten rechtlichen Bedenken nach wie vor fort.

In der „globalen Beanstandung“ der ADD Trier zum Haushalt 2025 vom 31.03.2025 wird dargestellt, dass die ADD im Jahre 2025 aufgrund der Haushaltslage der Stadt Mayen in jedem Falle eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer B erwartet (s. S 8 -10) und es wird darüber hinaus ausgeführt, dass „sofern der Haushaltsausgleich nicht auf anderem Wege erzielt werden kann, die Anhebung der Realsteuerhebesätze ein adäquates und gesetzlich eröffnetes Mittel darstellt, um das Haushaltsdefizit zu verringern“, d.h. es wird insoweit empfohlen, eine über die Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B hinausgehende Anhebung der Realsteuerhebesätze vorzunehmen (s. S. 6), ohne dies als konkrete Forderung zu formulieren.

Der seinerzeitigen Beschlusslage des Stadtrates lag – wie bereits dargelegt – u.a. die Überlegung zugrunde, im Bereich der Stadt Mayen differenzierende Hebesätze im Bereich der Grundsteuer B festzusetzen.

Nach den aktuellsten Auswertungen (Stand 28.04.2025) ergibt sich bezogen auf die einzelnen Grundstücksarten für die Jahre 2023 – 2025 folgendes Bild:

Grundstücksart	Messwert 2025	Messwert 2024	Messwert 2023
Unbekannt	1.565,82 €	37.218,47 €	52.468,43 €
Unbebaute Grundstücke	20.243,74 €	21.319,03 €	21.415,27 €
Wohngrundstücke			
Einfamilienhaus	222.065,75 €	186.720,40 €	183.279,50 €
Zweifamilienhaus	62.599,43 €	60.750,00 €	59.481,48 €
Mietwohngrundstück	95.569,51 €	101.581,81 €	100.187,80 €
Wohnungseigentum	61.414,16 €	59.086,13 €	56.707,14 €
Summe:	441.648,85 €	408.138,34 €	399.655,92 €
Nichtwohngrundstücke			
Teileigentum	4.163,55 €	8.195,79 €	8.140,68 €
Geschäftsgrundstück	98.481,28 €	244.544,58 €	236.949,43 €
Gemischt gen. Grundstück	25.877,54 €	52.070,17 €	51.155,39 €
Sonst. bebautes Grundstück	8.553,36 €	14.858,92 €	14.626,85 €
Summe:	137.075,73 €	319.669,46 €	310.872,35 €
Gesamtsumme:	600.534,14 €	786.345,30 €	784.411,97 €

Nicht nachvollziehen lässt sich, in welche Grundstücksart(en) der Unterschied im Messbetragswert 2025 zu 2024 bei den bis dato als „Unbekannt“ geführten Grundstücke „aufgenommen“ worden ist. Immerhin ist dies ein Messbetrag in Höhe von 35.652,65 €, d.h. bezogen auf bisherigen Hebesatz von 535 v.H. ein Jahressteuerbetrag in Höhe von rd. 191 T€.

Insgesamt zeigt sich aber, dass die Kategorie der Nichtwohngrundstücke im direkten Vergleich der Jahre 2025 und 2024 eine deutliche Entlastung erfahren hat:

Messwert 2025	Messwert 2024	Verringerung
137.075,73 €	319.669,46 €	182.593,73 €
		57,1 %
Steuersumme		976.876,45 €

Innerhalb dieser Kategorie ergeben sich folgende Einzelwerte:

Art	Messwert 2025	Messwert 2024	Verringerung in €	Verringerung in %
Teileigentum	4.163,55 €	8.195,79 €	4.032,24 €	49,2 %
Geschäftsgrundstück	98.481,28 €	244.544,58 €	146.063,30 €	59,7 %
Gemischt genutztes Grundstück	25.855,54 €	52.070,17 €	26.214,63 €	50,3 %
Sonst. bebautes Grundstück	8.553,36 €	14.858,92 €	6.305,56 €	42,4 %

Der Hauptgrund für die Mindereinnahmen und die damit einhergehende Belastungsverschiebung sind die Geschäftsgrundstücke und die gemischt genutzten Grundstücke.

Während die Kategorie der unbebauten Grundstücke sich letztlich nur unwesentlich verändert hat,

Messwert 2025	Messwert 2024	Verringerung
20.243,74 €	21.319,03 €	1.075,29 €
		5,0 %
Steuersumme		5.752,80 €

ist bei der Kategorie der Wohngrundstücke im direkten Vergleich der Jahre 2025 und 2024 eine Steigerung zu verzeichnen;

Messwert 2025	Messwert 2024	Steigerung
441.648,85 €	408.138,34 €	33.510,51 €
		8,2 %
Steuersumme		179.281,23 €

Innerhalb dieser Kategorie ergeben sich folgende Einzelwerte:

Art	Messwert 2025	Messwert 2024	Steigerung in €	Steigerung in %
Einfamilienhaus	222.065,75 €	186.720,40 €	35.345,35 €	19 %
Zweifamilienhaus	62.599,43 €	60.750,00 €	1.849,43 €	3 %
Mietwohngrundstücke	95.569,51 €	101.581,81 €	-6.012,30 €	-5,9 %
Wohnungseigentum	61.414,16 €	59.086,13 €	2.328,03 €	1 %

Um die Aufkommensneutralität herzustellen, müssten damit die Nichtwohngrundstücke wie folgt besteuert werden:

Grundstücksart	Hebesatz	Messbetragsvolumen	Steuerbetrag
Unbebaute Grundstücke	535 v.H.	20.243,74 €	108.304,01 €
Wohngrundstücke	535 v.H.	441.648,85 €	2.362.821,35 €
Nichtwohngrundstücke	1.260 v.H.	137.075,73 €	1.727.154,20 €
			4.198.279,56 €

Das bedeutet, ohne eine gleichzeitige Anhebung der Hebesätze im Bereich der Wohngrundstücke wird sich das bisherige Gesamtaufkommen mit differenzierten Hebesätzen unter Beachtung des vorgenannten 1 zu 2 Verhältnisses nicht erreichen lassen.

Dies verändert sich auch nicht wesentlich wenn hier die unbebauten Grundstücke mit einbezogen werden:

Grundstücksart	Hebesatz	Messbetragsvolumen	Steuerbetrag
Unbebaute Grundstücke	1.167 v.H.	20.243,74 €	236.244,45 €
Wohngrundstücke	535 v.H.	441.648,85 €	2.362.821,35 €
Nichtwohngrundstücke	1.167 v.H.	137.075,73 €	1.599.673,77 €
			4.198.739,57 €

Nach hiesiger Kenntnis hat die überwiegende Anzahl aller Kommunen - bei finanzieller Notwendigkeit - für 2025 den seinerzeit landesweit errechneten „aufkommensneutralen“ Hebesatz festgesetzt.

Bei der Stadt Ingelheim gab es erste Diskussionen zur Thematik differenzierender Hebesätze, allerdings keine entsprechende Entscheidung.

Andernach hat ebenfalls noch keine differenzierenden Hebesätze. Dort werden derzeit sogar erstmals jetzt die Grundsteuerbescheide 2025 versandt und dann die Politik über die Entwicklungen bei Privat- bzw. gewerblichen Immobilien ausführlich informiert. Man rechnet damit, dass in der Folge sodann auch dort die Thematik der differenzierenden Hebesätze diskutiert werden wird.

Die Stadt Lahnstein hat – da auch dort wohl die Haushaltsgenehmigung u.a. an die Aufkommensneutralität der Grundsteuer gekoppelt ist – die Einführung differenzierender Hebesätze beschlossen (Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke = 650 v.H., Nichtwohngrundstücke = 1.250 v.H.).

Aktuelle Überlegungen zur Differenzierung bestehen in der Stadt Neuwied. Dort ist nach den hiesigen Informationen vorgesehen, den Hebesatz für die unbebauten Grundstücke sowie die Wohngrundstücke beim bisherigen Hebesatz von 610 v.H. zu belassen, den Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke auf 1.400 v.H. anzuheben, obwohl dann hier der Belastungsunterschied von 50 Prozent bzw. 1 zu 2 überschritten wird.

Überlegungen zur Einführung von differenzierenden Hebesätzen gibt es auch in den Städten Kaiserslautern, Frankenthal, Idar-Oberstein, Zweibrücken, Mainz, Worms, Ludwigshafen und Bad Kreuznach, wobei es unterschiedlich gesehen wird, ob die unbebauten Grundstücke mit einbezogen werden oder der differenzierende Hebesatz nur auf die Nichtwohngrundstücke angewandt werden soll.

Die Stadt Koblenz hat sich zuletzt aufgrund der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten gegen die Einführung differenzierender Hebesätze entschieden und statt dessen – ebenfalls

aufgrund der Forderung der ADD - eine allgemeine Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B von bisher 420 v.H auf nunmehr 570 v.H. vorgenommen.

Nach Wertung des Gesamtsachverhaltes erscheint es aus Sicht der Verwaltung ratsam, die Einführung differenzierender Hebesätze zunächst zurück zu stellen, bis hier entsprechende Rechtssicherheit besteht.

Nach Beratung des Sachverhaltes in der Sitzung der Haushaltsstrukturkommission wird seitens der Verwaltung daher das Nachfolgende vorgeschlagen:

- Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf 610 v.H. (analog des Hebesatzes der Stadt Neuwied).

Hebesatz	Messbetragsvolumen	Steuerbetrag
610 v.H.	600.534,14 €	3.663.258,25 €
535 v.H.	600.534,14 €	3.212.857,65 €
Erhöhung	75 Prozentpunkte =	14 %
Mehrbetrag		450.400,60 €
Gesamtverlust		994.000,00 €
Verbleiben		543.599,40 €

- Anhebung des Hebesatzes der Gewerbesteuer auf 430 v.H.

Hebesatz	Messbetragsvolumen	Steuerbetrag
415 v.H.	3.983,383,45 €	16.531.041,32 €
430 v.H.	3.983,383,45 €	17.128.548,84 €
Erhöhung	15 Prozentpunkte =	3,6 %
Mehrbetrag		597.507,52 €
Restfehlbetrag Grundsteuer B		543.599,40 €
Überschuss		53.908,12 €

- Hierdurch werden folgende Vorteile aber auch Nachteile gesehen:
 - Keine rechtliche Unsicherheit durch eine Differenzierung
 - Steuerhebesätze haben jeweils keine erdrosselnde Wirkung
 - Rechnerische Aufkommensneutralität der Grundsteuer B wird erreicht, ohne dass dies alleine die Grundstückseigentümer trifft, da insbes. die Einfamilienhausbesitzer – wie bereits dargestellt - bereits teilweise Erhöhungen durch die Grundsteuerreform selbst erfahren haben und durch die noch für 2025 bevorstehende Einführung des wiederkehrenden Beitrages nochmals belastet werden, ohne dass die tatsächliche Höhe aktuell feststeht
 - Zusätzliche Einnahmebetrag zur Haushaltskonsolidierung von rd. 54 T€.
 - Nachteil: Es müssen rd. 10.000 Steuerbescheide erstellt und versandt werden. Gewerbetreibende, die über Grundbesitz verfügen, werden in beiden Steuerarten und dem wiederkehrenden Beitrag belastet. Allerdings fällt die Gewerbesteuererhöhung mit rd. 3,6 % äußerst moderat aus.

Finanzielle Auswirkungen:

Sind im Vorlagentext dargestellt.

Anlagen:

Erste Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Mayen über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern ab dem Jahr 2025 (Hebesatzsatzung) vom 04.12.2024