

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	002/0031/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	01.06.2022
Anpassung der Hebesätze Grundsteuer A und B ab 01.01.2023		
Referat für Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten		
Verfasser: Frau Tina Noll		
Beratungsfolge	14.07.2022	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	25.07.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Ab 01.01.2023 wird der Hebesatz für die

- Grundsteuer A von 250 v.H. auf 320 v.H.
- Grundsteuer B von 340 v.H. auf 400 v.H.

angepasst.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

und

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Regierung der Oberpfalz hat mit Genehmigungsschreiben zum Haushalt 2021 vom 30.03.2021 deutlich darauf hingewiesen, dass die Stadt Amberg zunehmend Probleme hat, im laufenden Geschäft Mittel zu erwirtschaften, die nach Kredittilgungen noch für die Finanzierung von Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Stadt Amberg wurde dabei aufgefordert, ihre Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Zusammenhang wies die Regierung der Oberpfalz darauf hin, dass die Hebesätze der Grundsteuer mit 250 v.H. (Grundsteuer A) und 340 v.H. (Grundsteuer B) deutlich unter dem Durchschnitt der bayerischen kreisfreien Städte unter 50.000 Einwohnern liegen. Dieser lag 2020 bei 315 v.H. (Grundsteuer A) und 380 v.H. (Grundsteuer B).

	Durchschnitt im Jahr 2020 bei < 50.000 EW	Amberg (bisher)	Amberg (Vorschlag ab 2023)	Weiden
Grundsteuer A	315	250	320	320
Grundsteuer B	380	340	400	400

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer:

Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer stellt sich wie folgt dar:

Einheitswert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer.

Der Einheitswert wird auf Basis des Bewertungsgesetzes ermittelt und bildet die Berechnungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag, welcher für die Ermittlung der Grundsteuer maßgeblich ist. Die Feststellung des Einheitswertes orientiert sich an der jeweiligen Nutzung (unbebaute oder bebaute Grundstücke) und danach, ob sich das betroffene Grundvermögen in den alten oder neuen Bundesländern befindet.

Nur bei einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft wird dabei für den Wirtschaftsteil der Ertragswert zugrunde gelegt, der in einem vergleichenden Verfahren zu ermitteln ist. Der Wert des Wohnteils ergibt sich aus einem Vielfachen der ortsüblichen Jahresmiete für das Objekt, das gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge zu korrigieren ist.

Bei den übrigen Grundstücken werden die unbebauten Grundstücke mit ihrem Verkehrswert zum 01.01.1964 angesetzt. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt grundsätzlich im Wege des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der Wert des Grundstücks anhand eines Vielfachen der erzielbaren Jahresmiete - hier ebenfalls - des Jahres 1964 bestimmt.

Eine Vielzahl der Bewertungen ist auf Grundlage des Hauptfeststellungszeitpunktes 1964 erfolgt und wird bis jetzt mit diesem Wertansatz für die Erhebung der Grundsteuer herangezogen.

Entwicklung des Hebesatzes /Baupreisindex

Die letzte Änderung des Hebesatzes für Grundsteuer B erfolgte zum 01.01.2005 von 320 % auf 340 %. Der Grundsteuerhebesatz A ist den letzten Aufzeichnungen zufolge mindestens seit 1987 auf 250 % festgesetzt.

Der Baupreisindizes für Wohn- und Gewerbebauten lt. Bayer. Landesamt f. Statistik hat sich im Zeitraum von 2005 – 2021 um ca. 62 % erhöht. Durch die Anhebung des Grundsteuerhebesatzes B von 340 % auf 400 % würde sich eine Steigerungsrate von 17,65 % ergeben ($340 \cdot 117,64 \% = 400$). (Grundsteuerhebesatz A Steigerungsrate ca. 28 %).

Die durchschnittlichen Baukosten / m² für Wohngebäude betragen laut Landesamt f. Statistik im Zeitraum 2005-2020

- 2005: 1.262 €
- 2020: 1.951 €

Dies bedeutet eine Steigerung um ca. 55 %.

Auswirkung (Beispiele)

Die Grundsteuer zählt gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu den umlagefähigen Nebenkosten. Eine Erhöhung trifft Mieter und selbstnutzende Eigentümer gleichermaßen.

Nutzung	Baujahr	Grundsteuer messbetrag	Jährliche Grundsteuer mit Hebesatz 340 %	Jährliche Grundsteuer mit Hebesatz 400 %	Jährliche Mehrbelastung	Monatliche Mehrbelastung
Einfamilienhaus	2002	49,98 €	169,93 €	199,92 €	29,99 €	2,50 €
Einfamilienhaus	1992	73,11 €	248,57 €	292,44 €	43,87 €	3,65 €
Mietwohnung 75qm	1971	37,22 €	126,55 €	148,88 €	22,33 €	1,86 €
Einfamilienhaus	2021	74,49 €	253,27 €	297,96 €	44,69 €	3,72 €

Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus (ca. 600 – 1.000 qm Grundstück, ca. 150 - 200 qm Wohnfläche) würde sich durch die Anhebung des Hebesatzes eine jährliche Mehrbelastung von ca. 30 € - 50 € jährlich bzw. monatlich rd. 2,50 € bis 4 € ergeben.

Gründe für eine Anpassung

Für eine Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer sprechen folgende Argumente:

- Die Erhebung mindestens durchschnittlicher Hebesätze ist Voraussetzung für die Beantragung von Bedarfszuweisungen.
- Gebäude und Grundstücke haben in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine deutliche Wertsteigerung erfahren. Diese wurde nicht von der Grundsteuer mit abgebildet, da diese auf den (Ertrags-)Wert des Jahres 1964 abstellt.
- In den kommenden Jahren erwartet die Stadt deutliche Haushaltsdefizite. Eine Anpassung der Grundsteuer wurde von der Regierung der Oberpfalz im Genehmigungsschreiben zum Haushalt 2021 nahegelegt.
- Die Hebesätze für die Grundsteuer liegen deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer bayerischer Kommunen.
- Die Genehmigung künftiger Haushalte hängt auch vom Aspekt des Ausschöpfens der Einnahmemöglichkeiten ab. Für 2023 ist noch immer eine kritische Lage bei der Genehmigungsfähigkeit des Haushalts zu erwarten.
- Andere bedeutsame kommunale Einnahmequellen, wie KAG-Beiträge für Straßenausbau und -erneuerung wurden vom Gesetzgeber abgeschafft. Hier sind keine Einnahmen mehr möglich; die Ausgaben für Straßenausbau und -erneuerung bestehen aber weiter.
- Die Höhe von Fördersätze des Freistaats Bayern hängen auch vom Ausschöpfen der eigenen Einnahmemöglichkeiten ab. Daher besteht die Gefahr, hier künftig Abschläge bei den Fördersätzen zu erhalten, zumal die Regierung der Oberpfalz die Stadt Amberg aktiv auf dieses Ungleichgewicht hingewiesen hat.

Vorschlag und finanzielle Auswirkung auf den Haushalt

Aufgrund der stetig steigenden Durchschnittshebesätze bei der Grundsteuer und im Hinblick auf vergleichbare (Nachbar-) Kommunen empfiehlt das Finanzreferat eine Anpassung von

- 250 auf 320 v.H. bei Grundsteuer A.
Dies würde eine jährliche Mehreinnahme von ca. + 11.000 Euro bedeuten.
Das bisherige Volumen betrug ca. 40.000 Euro.
- 340 auf 400 v.H. bei Grundsteuer B.
Dies würde eine jährliche Mehreinnahme von ca. + 990.000 Euro bedeuten.
Das bisherige Volumen betrug ca. 5,6 Mio. Euro.

Die Anpassung des Grundsteuerhebesatzes erfolgt nach bisher gültigem Rechtsstand. Ab 01.01.2025 gelten für die Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer neue gesetzliche Regelungen. Die Anpassung der Hebesätze 2023 erfolgt unabhängig von dieser Änderung aufgrund des aktuellen Rechtsstandes.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen: ---

Anlagen: ---

(Unterschrift Referatsleiter)