

Stadt Viechtach

Mönchshofstraße 31 – 94234 Viechtach



Beschlussvorlage

Herr Matthias Wittmann

Nummer:

Datum: 19.09.2023

Aktenzeichen: 0280

Beratungsgremium

Stadtrat

Termin

04.11.2024

Status

öffentlich

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung – HSS)

- Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Hauptausschuss hat in seiner [öffentlichen Sitzung am 15.10.2024](#) die Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Haushaltsjahr 2025 vorberaten und mehrheitlich folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

- „ 1. Der Hauptausschuss nimmt die Sachverhaltsdarstellung der Kämmerei vom 07.10./15.10.2024 zur Kenntnis und stellt fest, dass der aufgrund der Grundsteuerreform voraussichtliche aufkommensneutrale Hebesatz ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuer A 350 % (bis 2024 390 %) und für die Grundsteuer B 240 % (bis 2024 390 %) betragen würde.
2. Der Hauptausschuss stellt fest, dass unabhängig von der Grundsteuerreform zur Aufrechterhaltung der dauernden Leistungsfähigkeit der Stadt Viechtach, zur Erfüllung der anstehenden gemeindlichen Aufgaben und zur Fortführung der von der Rechtsaufsichtsbehörde geforderten Haushaltskonsolidierung eine Anhebung der Grundsteuereinnahmen ab dem Jahr 2025 erforderlich ist.
3. Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat daher, die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem Jahr 2025 durch den Erlass einer Hebesatzsatzung auf jeweils 310 % neu festzusetzen.
4. Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat, von der Möglichkeit der Festsetzung von reduzierten Hebesätzen nach Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) keinen Gebrauch zu machen.
5. Die Sachverhaltsdarstellung ist Bestandteil des Beschlusses.“

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat, der Empfehlung des Hauptausschusses zu folgen und eine neue Hebesatzsatzung nach dem vorliegenden Entwurf vom 16.10.2024 zu beschließen. Durch die Hebesatzsatzung werden die Hebesätze der Grundsteuer A und B neu auf jeweils 310 % festgesetzt. Bei der Gewerbesteuer (390 %) ergeben sich keine Änderungen.

Sitzungsinformationen sind vertraulich zu behandeln!

Die Verwaltung empfiehlt, beschlussmäßig festzuhalten, dass die Anhebung der Grundsteuereinnahmen unabhängig von der Grundsteuerreform zur Aufrechterhaltung der dauernden Leistungsfähigkeit der Stadt Viechtach, zur Erfüllung der anstehenden gemeindlichen Aufgaben und zur Fortführung der von der Rechtsaufsichtsbehörde geforderten Haushaltskonsolidierung erforderlich ist. Auf die Sachverhaltsdarstellung im Aktenvermerk der Kämmerei vom 07.10./15.10.2024 wird verwiesen.

Weitere Informationen:

[Kurzvideo des Bayerischen Gemeindetags zur Grundsteuerreform](#)

[Berechnungsbeispiel zur Grundsteuer B \(Einfamilienhaus\)](#)

[Berechnungsbeispiel zur Grundsteuer A \(land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhäuser\)](#)

[Berechnungstool Auswirkungen Grundsteueränderung 2025 in der Stadt Viechtach](#)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Sachverhaltsdarstellung der Kämmerei nebst Aktenvermerk vom 07.10./15.10.2024 sowie den Empfehlungsbeschluss des Hauptausschusses vom 15.10.2024 zur Kenntnis und stellt fest, dass der aufgrund der Grundsteuerreform voraussichtliche aufkommensneutrale Hebesatz ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuer A 350 % (bis 2024 390 %) und für die Grundsteuer B 240 % (bis 2024 390 %) betragen würde.
2. Der Stadtrat folgt dem Empfehlungsbeschluss des Hauptausschusses vom 15.10.2024 und stellt fest, dass unabhängig von der Grundsteuerreform zur Aufrechterhaltung der dauernden Leistungsfähigkeit der Stadt Viechtach, zur Erfüllung der anstehenden gemeindlichen Aufgaben und zur Fortführung der von der Rechtsaufsichtsbehörde geforderten Haushaltskonsolidierung eine Anhebung der Grundsteuereinnahmen ab dem Jahr 2025 erforderlich ist.
3. Der Stadtrat nimmt die Möglichkeit der Festsetzung von reduzierten Hebesätzen nach Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) zur Kenntnis und beschließt, davon keinen Gebrauch zu machen.
4. Der Stadtrat beschließt daher aufgrund Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO), Art. 18 des Kommunalabgabengesetzes (KAG), § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG), Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) und § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) eine Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung – HSS) gemäß dem vorliegenden Satzungsentwurf vom 16.10.2024.
5. Der Satzungsentwurf und die Sachverhaltsdarstellung nebst Aktenvermerk sind Bestandteil des Beschlusses. Der Satzungsbeschluss ist Bestandteil des fortzuschreibenden Haushaltskonsolidierungskonzeptes der Stadt Viechtach.

Anlagen:

Entwurf einer Hebesatzsatzung (Stand 16.10.2024)

Aktenvermerk der Kämmerei vom 07.10./15.10.2024

Entwurf vom 16.10.2024

Entwurf einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung – HSS)

Vom ...

Die Stadt Viechtach erlässt aufgrund Art. 22 Abs. 2 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO), Art. 18 des Kommunalabgabengesetzes (KAG), § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG), Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) und § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

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

- | | |
|---|-----------|
| 1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) | 310 v. H. |
| 2. Grundsteuer B (für Grundstücke) | 310 v. H. |
| 3. Gewerbesteuer | 390 v. H. |

§ 2 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung) vom 03.03.2015, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.04.2020 außer Kraft.

Viechtach, ...
STADT VIECHTACH

Franz Wittmann
erster Bürgermeister



I. Sachverhaltsdarstellung für die Sitzung des Hauptausschusses am 15.10.2024

Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze ab dem Haushaltsjahr 2025

A. Grundsteuerreform:

Grundsätzliches:

Die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahler ungleich behandelt werden. Deshalb gilt: Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten.

Für Grundstücke wurde in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch steigt.

Die neuen Berechnungsgrundlagen wurden bzw. werden noch von den Finanzämtern ermittelt. Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 01.01.2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Um die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer ermitteln zu können, mussten alle Grundstückseigentümer (z. B. einem Einfamilienhaus, einer Eigentumswohnung oder eines Gewerbegrundstücks) und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft vom 01.07.2022 bis 30.04.2023 eine Grundsteuererklärung einreichen. Die Grundsteuererklärung war zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 30. April 2023 abzugeben.¹

Einen guten Überblick zur Grundsteuerreform gibt der [Foliensatz des Bayerischen Gemeindetags vom Juni 2024](#) sowie das [Kurzvideo](#).

Ein Berechnungsbeispiel anhand eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Baujahr 2012) finden Sie [hier](#).

¹ Weitere Informationen zur Grundsteuerreform können der Internetseite grundsteuer.bayern.de, der [Nr. 4.1.2.2.2 des Vorberichts zum Haushaltsplan 2024](#), den Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags [Nr. 15/2022 vom 09.03.2022](#), [Nr. 31/2022 vom 21.04.2022](#) und [Nr. 25/2024 vom 16.05.2024](#) oder den [Aufsätzen zur Grundsteuerreform in der Zeitschrift „Bayerischer Gemeindegtag 12/2023“ \(Seiten 436 bis 440\)](#) entnommen werden.

Auswirkungen in der Stadt Viechtach:

Die jährlichen Grundsteuereinnahmen der Stadt Viechtach betragen rd. 1,26 Mio. €, davon entfallen auf die Grundsteuer B (Grundstücke) rd. 1,2 Mio. € und auf die Grundsteuer A (Land- und forstwirtschaftliche Betriebe) rd. 57 T€. Die Einnahmen- und Hebesatzentwicklung seit dem Jahr 2002 können der [Anlage 1](#) entnommen werden.

Die Grundsteuereinnahmen fließen vollständig in die Finanzierung der kommunalen Infrastruktur² und tragen somit wesentlich dazu bei, die Leistungen der kommunalen Daseinsvorsorge (z.B. Straßenbau, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Freibad usw.) zu gewährleisten.

Prognose eines aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer B:

Es ist das erklärte politische Anliegen der Bayerischen Staatsregierung und der kommunalen Spitzenverbände, dass die ab 2025 wirksam werdende Grundsteuerreform für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft in jeder Kommune insgesamt aufkommensneutral erfolgt.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleichbleibt. Die Grundsteuerreform führt zwingend zu individuellen Veränderungen. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde nach der Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform. Eine Hebesatzveränderung ist aufgrund der Grundsteuerreform unumgänglich.

Unter Berücksichtigung der [Prognosemitteilung des Bayerischen Landesamts für Steuern vom August 2024 \(Stand Ende März 2024\)](#) und der seitdem vom Finanzamt korrigierten Messbeträge sowie der noch bekannten und noch nicht übermittelten Messbeträge der Grundsteuer B geht die Kämmerei **Stand 07.10.2024 von einem Messbetragsvolumen der Grundsteuer B 2025 von rd. 508.000 € aus (bisher: rd. 310.000 €).**³ Dies würde zu einem aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer B ab 2025 von 240 % (bisher 390 %) führen.

Hierzu muss darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinden an die (ggf. auch falschen) Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes gebunden sind (keine Verwerfungskompetenz). **Es ist daher davon auszugehen, dass der aufkommensneutrale Hebesatz in den nächsten Jahren mehrmals nachjustiert werden müsste.**

Prognose eines aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer A:

Stand 07.10.2024 geht die Kämmerei von einem Messbetragsvolumen der Grundsteuer A 2025 von rd. 16.300 € aus (bisher: rd. 14.800 €).⁴ Dies würde zu

² Die Gewerbesteuereinnahmen werden zu 35 % über die Gewerbesteuerumlage an Bund und Land abgeführt.

³ Stand 07.10.2024 liegen bei der Grundsteuer B rd. 93 % der Grundsteuermessbescheide vor (insgesamt gibt es in Viechtach 4.452 grundsteuerpflichtige Einheiten der Grundsteuer B)

⁴ Stand 07.10.2024 liegen bei der Grundsteuer A rd. 92 % der Grundsteuermessbescheide vor (insgesamt gibt es in Viechtach 1.037 grundsteuerpflichtige Einheiten der Grundsteuer A).

einem aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer A ab 2025 von 350 % (bisher 390 %).

Möglichkeit von reduzierten Hebesätzen nach [Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes \(BayStrStG\)](#):

Ab 2025 haben die Gemeinden das Recht, für Baudenkmäler, den sozialen Wohnungsbau und Wohngebäude eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft reduzierte Hebesätze festzulegen.

Genau diese drei Fallgruppen erhalten jedoch bereits eine Privilegierung im Rahmen der Festlegung der Grundsteuermesszahl durch das Finanzamt (Ermäßigung nach [Art. 4 BayGrStG](#)).⁵ Die Möglichkeit zur Reduzierung des Hebesatzes für bestimmte Fallgruppen wurde daher von den kommunalen Spitzenverbänden abgelehnt.

Die Kämmerei empfiehlt, von der Möglichkeit von reduzierten Hebesätzen nicht Gebrauch zu machen sondern wie bisher einen einheitlichen Hebesatz für das gesamte Stadtgebiet festzusetzen.

Die Sondersituation von Baudenkmälern, Wohnflächen im Zusammenhang mit Land- und Forstwirtschaft oder Sozialen Wohnungsbau wird durch die reduzierte Grundsteuermesszahl bereits ausreichend gesetzlich berücksichtigt. Es sind keine Gründe für eine zusätzliche Privilegierung erkennbar.

Nachrichtlich: Erweiterter Erlass nach [Art. 8 des BayGrStG](#):

➔ Die Gemeinde kann Ansprüche aus dem Grundsteuergesetz erlassen, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.

Diese Regelung wurde vom Bayerischen Gemeindetag abgelehnt und ist aus Sicht des Bayerischen Gemeindetags in der Praxis so nicht vollziehbar. Die Vorschrift enthält offene Formulierungen und zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe. Es liegen bisher hierzu keine Vollzugshinweise der Bayerischen Staatsregierung vor. Mit Blick auf die Steuergerechtigkeit und den Grundsatz der Einnahmenbeschaffung kann der Art. 8 BayGrStG nur im absoluten Ausnahmefall, sprich bei Vorliegen einer sog. unbilligen Härte, zur Anwendung kommen.

B. Anpassung der Grundsteuerhebesätze unabhängig von der Grundsteuerreform

Erhöhung des Kreisumlagesatzes:

Nach Auskunft des Landratsamtes Regen vom 07.10.2024⁶ besteht aktuell noch kein Verwaltungsvorschlag, in welcher Höhe die Kreisumlage ab 2025 erhöht werden soll. Jedoch wurde laut Kreisfinanzverwaltung bereits eine Erhöhung der

⁵ Für die Wohnfläche wird die Grundsteuermesszahl von 70 % in den drei genannten Fällen um jeweils weitere 25 % ermäßigt. Dabei können auch mehrere Ermäßigungen zusammenfallen.

⁶ Dok-Nr. 139274

Bezirksumlage des Bezirks Niederbayern in 2025 um bis zu 4 %-Punkte kommuniziert; darüber hinaus sinkt die Umlagekraft im Landkreis Regen für das Haushaltsjahr 2025 um 3,7 %, was ein Minus an Kreisumlage für den Landkreis Regen bei gleichbleibendem Hebesatz (48 %) von -1.925.280 € bedeutet.

Die Kreisfinanzverwaltung geht von einer notwendigen Kreisumlagenenerhöhung aus. Da sich die Kreisfinanzverwaltung derzeit in der Anfangsphase der Haushaltsaufstellung 2025 befindet, kann – auch im Vorgriff der politischen Entscheidung – zur konkreten Höhe der künftigen Kreisumlage noch keine Angabe gemacht werden.

Von politischer Seite wurde eine Erhöhung ab 2025 bereits angekündigt.⁷ Laut [Pressebericht des Viechtacher Bayerwald-Boten vom 20.04.2024](#) zur Haushalts-sitzung des Kreistags am 18.04.2024 hat der Vorsitzende der CSU-Kreistags-fraktion Edwin Schedlbauer für die Planungssicherheit angekündigt, dass man im kommenden Jahr (2025) wohl um 4 bis 5 Prozentpunkte nach oben gehen müsse.

Die Finanzplanung der Stadt Viechtach ging bisher von einer Erhöhung der Kreisumlage ab 2025 von 48 % auf 49 % aus.

gerechnet mit den neuen Umlagekraftzahlen Stand 30.09.2024 (aktualisiert am 15.10.2024)

Kreisumlage	Jahr 2025	Jahr 2026	Jahr 2027	Jahr 2028
Kreisumlage bei Erhöhung von 48% um 1% auf 49% (aktuelle Finanzplanung)	5.461.000 €	5.443.000 €	5.587.000 €	
Kreisumlage bei Erhöhung von 48% um 4% auf 52%	5.795.000 €	5.776.000 €	5.929.000 €	5.929.000 €
Mehrausgaben im Vergleich zur aktuellen Finanzplanung	334.000 €	333.000 €	342.000 €	
Kreisumlage bei Erhöhung von 48% um 5% auf 53%	5.906.000 €	5.888.000 €	6.043.000 €	6.043.000 €
Mehrausgaben im Vergleich zur aktuellen Finanzplanung	445.000 €	445.000 €	456.000 €	
Kreisumlage bei Erhöhung von 48% um 6% auf 54%	6.018.000 €	5.999.000 €	6.157.000 €	6.157.000 €
Mehrausgaben im Vergleich zur aktuellen Finanzplanung	557.000 €	556.000 €	570.000 €	

Um die Mehrausgaben bei der Kreisumlage bei einer Umlagesatzerhöhung auf 52 % mit der Grundsteuer auszugleichen, **wäre ein Hebesatz von 310 % erforderlich (= Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B von rd. 366.000 €).**

Um die Mehrausgaben bei der Kreisumlage bei einer Umlagesatzerhöhung auf 53 % mit der Grundsteuer auszugleichen, **wäre ein Hebesatz von 320 % erforderlich (= Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B von rd. 417.000 €).**

Um die Mehrausgaben bei der Kreisumlage bei einer Umlagesatzerhöhung auf 54 % mit der Grundsteuer auszugleichen, **wäre ein Hebesatz von 350 % erforderlich (= Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B von rd. 569.000 €).**

⁷ Siehe [Pressebericht des Viechtacher Bayerwald-Boten vom 28.03.2024 zur Sitzung des Kreis-ausschusses am 27.03.2024](#), in dem Herr Landrat Dr. Ronny Raith wie folgt auf eine Erhöhung in 2024 hinwies: „Es ist auch schon klar kommuniziert, dass es 2025 zu einer Steigerung kommen wird“

Fortführung der Haushaltskonsolidierung:

Das Landratsamt Regen hat im Rahmen der [rechtsaufsichtlichen Genehmigung](#) der genehmigungspflichtigen Bestandteile der Haushaltssatzung 2024 darauf hingewiesen, das zusammen mit dem Haushalt 2025 dem Landratsamt ein fortgeschriebenes Haushaltskonsolidierungskonzept vorzulegen ist.

Gerade im Hinblick auf die derzeit schwierige konjunkturelle Lage und die Aufrechterhaltung der dauernden finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Viechtach wäre darauf hinzuwirken, **Mehreinnahmen zu generieren und Ausgaben zu verringern.**

Die Gewerbesteuereinnahmen entwickeln sich bisher im Haushaltsjahr 2024 sehr positiv. Der nach vorsichtiger Schätzung und Rückfragen bei den größten Gewerbetreibenden gebildete Haushaltsansatz von 4,8 Mio. € wurde Stand 07.10.2024 mit einem Anordnungssoll von 5,3 Mio. € deutlich erreicht (+582.000 €). Jedoch kann aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung⁸ künftig nicht ausgeschlossen werden, dass in kommenden Jahren die Gewerbesteuereinnahmen auf ähnlichem Niveau gehalten werden können. Stand 07.10.2024 geht die Kämmererei davon aus, dass die bisherigen im Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2027 bzw. 2028 erwarteten **jährlichen Gewerbesteuereinnahmen von 4,8 Mio. € wohl ab 2026 in Richtung 4,6 bis 4,7 Mio. € nach unten korrigiert werden müssen.**⁹

Daneben haben bereits zahlreiche Stadtratsbeschlüsse zu geplanten Investitionen zu **deutlichen Mehrausgaben im Vergleich zur bisherigen Haushalts- und Finanzplanung geführt, z.B.:**

- rd. 707.000 € Mehrkosten für den geförderten Ausbau gigabitfähiges Breitbandnetz im gesamten Stadtgebiet gemäß [Stadtratsbeschlüsse vom 05.08.2024](#) (Vergleich zur bisherigen Finanzplanung)
- rd. 548.000 € (inkl. Grunderwerbskosten) durch den Ankauf von 41.600 m² landwirtschaftlicher Fläche in der Gemarkung Kollnburg gemäß [Stadtratsbeschluss vom 06.05.2024](#); der Erwerb war in der Finanzplanung bis 2027 nicht berücksichtigt.
- rd. 255.000 € Mehrkosten für den Anbau und die Sanierung des Feuerwehrgerätehauses Pirka gemäß [Empfehlungsbeschluss des Stadtrates vom 05.08.2024](#) (Vergleich Kostenschätzung zur Finanzplanung)
- rd. 155.000 € Mehrkosten für die Kanal- und Wasserleitungserneuerung Tresdorfer Straße und Paul-Maurer-Straße (Los 1) gemäß [Durchführungsbeschluss des Stadtrates vom 01.07.2024](#) (Vergleich Kostenberechnung zur Finanzplanung)

⁸ Laut Schnellinfo des Bayerischen Gemeindetags vom 06.09.2024 haben mit dem ifo-Institut und dem IfW Kiel zwei wichtige Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen deutlich nach unten korrigiert (vgl. [ifo Institut](#), [IfW Kiel](#))⁹

- rd. 123.000 € Mehrkosten für die Dachsanierung der Grundschule (Bauteil A), der Mittelschule (Bauteil B) und Erneuerung der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grund- und Mittelschule gemäß [Durchführungsbeschluss des Stadtrates vom 01.07.2024](#) (Vergleich Kostenberechnung zur Finanzplanung)

Weitere noch nicht beschlossene Maßnahmen führen in den kommenden Finanzplanungsjahren zu deutlichen Mehrausgaben im Vergleich zur bisherigen Planung, so z. B. die Generalsanierung der Turnhalle der Mittelschule Viechtach (Kosten laut Finanzplanung: rd. 3,5 Mio. €; Kosten laut Kostenberechnung vom 27.09.2024: rd. 5,3 Mio. €; voraussichtliche Mehrkosten nach Abzug der geschätzten FAG-Förderung: rd. 1 Mio. €).

Die aufgezeigten und beschlossenen Mehrausgaben können zwar in 2024 insbesondere durch die verzögerte Abwicklung anderer Investitionen (z.B. Regenüberlaufbecken RÜB 06) ausgeglichen werden, auf den Finanzplanungszeitraum bis 2027 bzw. 2028 bezogen führen sie jedoch dazu, dass die Konsolidierungsbemühungen zwingend verstärkt werden und auch im Investitionsprogramm Maßnahmen gestrichen bzw. geschoben werden müssten.

Aus diesen Gründen sollte neben einer Ausgabenkritik aus Kämmereisicht – unabhängig von der Grundsteuerreform – im Rahmen der Neufestsetzung der Hebesätze über eine angemessene Anhebung der Grundsteuererhebungen ab dem Jahr 2025 diskutiert werden.

Aus Kämmereisicht wird empfohlen, die Grundsteuerhebesätze in den nächsten Jahren so festzusetzen, dass zumindest eine „Kompensierung“ der Erhöhung der Kreisumlage erreicht wird. Zur konkreten Berechnung wird auf das [„Berechnungstool“](#) verwiesen.

Nach Abstimmung mit Herrn ersten Bürgermeister Wittmann wird empfohlen, die Grundsteuerhebesätze ab 2025 von bisher 390 % auf 310 % festzusetzen. Dadurch ergeben sich Mehreinnahmen im Vergleich zur bisherigen Finanzplanung in Höhe von jährlich rd. 366.000 € (nur Grundsteuer B).

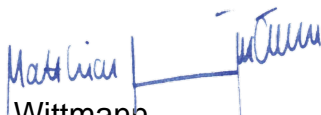
Wie oben bereits erwähnt, ist davon auszugehen, dass die Hebesätze aufgrund der Schwankungen bei den Grundsteuermessbeträgen in den nächsten Jahren voraussichtlich nochmals nachjustiert werden müssen. Aber auch aus Gründen der Haushaltskonsolidierung kann eine weitere Neufestsetzung aus Kämmereisicht nicht ausgeschlossen werden.

II. Beschlussvorschlag:

Zusammenfassend ergeht an den Hauptausschuss folgender Beschlussvorschlag:

1. *Der Hauptausschuss nimmt die Sachverhaltsdarstellung der Kämmerei vom 07.10./15.10.2024 zur Kenntnis und stellt fest, dass der aufgrund der Grundsteuerreform voraussichtliche aufkommensneutrale Hebesatz ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuer A 350 % (bis 2024 390 %) und für die Grundsteuer B 240 % (bis 2024 390 %) betragen würde.*
2. *Der Hauptausschuss stellt fest, dass unabhängig von der Grundsteuerreform zur Aufrechterhaltung der dauernden Leistungsfähigkeit der Stadt Viechtach, zur Erfüllung der anstehenden gemeindlichen Aufgaben und zur Fortführung der von der Rechtsaufsichtsbehörde geforderten Haushaltskonsolidierung eine Anhebung der Grundsteuereinnahmen ab dem Jahr 2025 erforderlich ist.*
3. *Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat daher, die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem Jahr 2025 durch den Erlass einer Hebesatzsatzung auf jeweils 310 % neu festzusetzen.*
4. *Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat, von der Möglichkeit der Festsetzung von reduzierten Hebesätzen nach Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) keinen Gebrauch zu machen.*
5. *Die Sachverhaltsdarstellung ist Bestandteil des Beschlusses.*

Viechtach, 07.10./15.10.2024
Für die Richtigkeit:


Wittmann
Stadtkämmerer