

Stadtverwaltung Münzenberg

Der Magistrat der Stadt
Sachgebiet: Finanzverwaltung

Münzenberg, den 17.10.2024

Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2024

- vorab Haupt- und Finanzausschuss am 06.11.2024
- vorab Magistrat am 29.10.2024

TOP Grundsteuerhebesätze ab 2025

Sachbericht:

Zu den anstehenden Beratungen der neuen Grundsteuerhebesätze wurde geprüft, ob den Empfehlungen des Landes gefolgt wird oder ob Bedarf nach einer zusätzlichen Erhöhung der Hebesätze besteht.

Hierzu werden von Seiten der Verwaltung folgende veränderte Zahlen des Haushaltes 2024 zu 2025 vorgetragen. Es wird hierbei ausschließlich auf die wesentlichen und schon jetzt bekannten Veränderungen hingewiesen.

Der Wetteraukreis hat zum Haushalt 2025 folgendes mitgeteilt:

Informationen zum Haushaltplanentwurf 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Erstellung des Haushaltsplans 2025 schreitet voran. Im Rahmen der Budgetgespräche wurden die vorläufigen Mittelanmeldungen der Verwaltung kritisch gewürdigt und für die nun folgende Entwurfserstellung des Haushalts frei gegeben.

Für den Ferienbeginn habe ich zugesagt, dass auf Basis dieser ersten Ermittlung des Jahresvollzugs 2024 und der Bedarfe 2025 eine kalkulatorische Kreisumlage errechnet und Ihnen zur Kenntnis gegeben wird. Dies geschieht weder als Vorwegnahme der Haushaltsberatungen durch den Kreistag, noch kann es eine bindende Wirkung für den weiteren Verlauf des aktuellen Haushaltsjahres geben. Die Berechnung dient ausschließlich der ersten Orientierung der kreisangehörigen Kommunen für die Erstellung der eigenen Haushaltsplanentwürfe.

Durch die Vorgabe des Regierungspräsidiums Darmstadt, alle Fehlbedarfe in eine fiktive Kreisumlagenhöhe umzusetzen, und der nunmehr fast vollständig aufgezehrten freien Liquidität des Wetteraukreises wurden mit dem Haushalt 2024 sehr hohe fiktive Kreisumlagen für 2025 ff beschlossen.

Auf dieser Basis kann ich Ihnen mitteilen, dass nach derzeitigem Stand eine Höhe der Kreisumlage von unter 34,9%-Punkten möglich erscheint.

Dies ist im Vergleich zur fiktiv prognostizierten Höhe im Haushaltsplan 2024 eine Reduzierung von mindestens 3,6%-Punkten.

Hierzu ist anzumerken, dass für den Haushalt 2024 von einer **Kreisumlage** von 31,1 Punkten ausgegangen wurde. Es würde daher für den Haushalt 2025 der Stadt Münzenberg eine Erhöhung von rd. 3,8 Punkt anstehen.

Die Kreisumlagegrundlagen für 2025 betragen 8.805.019 €. 3,8 Punkt mehr würden im Vergleich zu 2024 eine zusätzliche Belastung von **rd. 350 T€**.

Die **Schulumlage** wurde im Haushalt 2024 mit 1.411 T€ angesetzt. Nach Genehmigung des Kreishaushaltes beträgt die Schulumlage für 2024 16,77 % der Kreisumlagegrundlage; das sind rd. 1.477 T€. Der Kreis hat für die Schulumlage „keine massiven Veränderungen“ angekündigt. Deshalb müssten für 2025 **rd. 66 T€** Mehraufwendungen vorgesehen werden.

Aus Mitteilungen des Hess. Städte- und Gemeindebundes ist zu entnehmen, dass sich die **Schlüsselzuweisungen** vorläufig wahrscheinlich **nicht ändern werden**. Dies bedeutet, dass das Land noch nicht einmal die Mehrbelastungen durch die bestehende Inflation ausgleicht.

Die bisherigen Informationen (aus den Mai-Steuerschätzungen) zu den **Einkommensteueranteilen** zeigen eine Steigerung von 2024 nach 2025 um 8,5 %. Jedoch liegen alle neueren Entwicklungszahlen zur Finanzkraft von Bund und Land nach den Maiergebnissen im negativen Bereich. Die Steuerschätzung vom Oktober zeigt leider nur noch einen Anstieg um 4,4 %. Das bedeutet **Mehreinnahmen von rd. 209 T€** bedeuten.

Bei der **Umsatzsteuer** gehen die Angaben von einer Steigerung von 2,5 % aus. Das wären 4,45 T€ und für die Kalkulationsrechnung eher unwesentlich.

Bei den **Personalkosten** zeigten sich in den beiden letzten Jahren außerordentlich deutliche Lohnsteigerungen ab. Ab Frühjahr 2025 stehen neue Tarifverhandlungen an und für Zwecke der Kalkulation wird von pauschal 4 % Erhöhung ausgegangen. Die Forderungen der Gewerkschaften liegen aktuell auf dem Tisch; es werden 8 % an Erhöhungen gefordert, was aus Sicht der Kommunen völlig unrealistisch ist. Auf entsprechende Presseerklärungen der Kommunalen Spitzenverbände wird verwiesen. Dies bedeutet bei Personal- und Versorgungsaufwendungen von 5.239 T€ +557 T€; zusammen 5.796 T€ x 4 % = **rd. 230 T€ Mehrausgaben**.

Weiterhin sollen nach dem Willen des Magistrats die im Stellenplan ausgewiesenen Stellen in der **Verwaltung** (1 x EG 8 und 1 x EG 6) zur Jahresmitte 2025 besetzt werden. Die Personalausgaben hierfür werden **rd. 60 T€ zusätzlich** betragen.

Im Sozialbereich ist eine neue Stelle mit Titel „**Gemeindepfleger**“ beschlossen worden. Diese Stelle wird zwar mit Landes- und Kreismitteln gefördert, es verbleiben aber auch Personalausgaben bei der Stadt (Arbeitsplatzkosten), die vorläufig mit **5 T€** beziffert werden.

In der **Bauverwaltung** wurde zur Jahresmitte 2024 die Stelle der Bauamtsleitung besetzt. Für 2025 fallen für diese Stelle ganzjährig Personalausgaben an. Insoweit ist mit **zusätzlichen 55 T€** zu rechnen.

Im **Kindergartenbereich** steht für 2025 die Eröffnung einer 4. Krippengruppe im Taubenhaus sowie eine Kita-Gruppe im Stt. Münzenberg an. Insoweit ist mit **zusätzlichen ungedeckten Kosten in Höhe von mindestens rd. 150 T€** zu rechnen. Eine genaue Schätzung ist noch nicht möglich, da noch nicht feststeht, wann diese Gruppen in Betrieb gehen werden und ob hierfür auch das notwendige Personal gefunden werden kann.

Bei den **Sach- und Dienstleistungen** (2024 rd. 3.000 T€) ist durch Inflation etc. von Mehrausgaben von mindestens auch 3 % = **90 T€** auszugehen.

Im Ergebnis zeigt sich demnach vorläufig folgende Entwicklung:

Vorläufige Haushaltsentwicklung 2025

in 1.000 €

Ergebnis 2024 Stand Nachtragsplanentwurf	-408
Kreis- und Schulumlage	466
Einkommensteueranteile	-209
Umsatzsteueranteile	-5
Personalkosten pauschal	230
Personal Verwaltung	60
Personal Gemeindepfleger	5
Personal Bauverwaltung	55
Neue Kitagruppen	150
Sach- und Dienstleistungen	90
<hr/>	
vorläufiges Haushaltsergebnis 2025 (Defizit)	434

Die vorläufige Berechnung der wesentlichen Veränderungen im Haushalt 2025 zeigt einen zusätzlichen Finanzbedarf von mindestens 434 T€.

Aufgrund der ungewissen Konjunktur und Steuerentwicklung wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, die vom Finanzministerium vorgegebenen Sätze nicht zu übernehmen.

Nur auf die Grundsteuer B bezogen benötigt ein ausgeglichener Haushalt einen neuen Hebesatz von 487 Punkte.

Die Verwaltung empfiehlt den zusätzlichen bestehenden Mittelbedarf auf alle städtischen Steuerarten aufzuteilen.

Es wird vorgeschlagen, die Gewerbesteuer um 20 Punkte auf 400 Punkte anzuheben. Das bringt Mehreinnahmen von rd. 103.000 €.

Es wird vorgeschlagen, die Grundsteuer A auf 370 Punkte anzuheben. Dies bringt Mehreinnahmen von rd. 8.400 €.

Es wird vorgeschlagen, die Grundsteuer B zum Restausgleich auf 440 Punkte anzuheben. Das bringt Mehreinnahmen von rd. 324.800 T€.

Als Anlage 1 wird der Entwurf der entsprechenden Hebesatzsatzung vorgelegt.

Als Anlage 2 wird eine Liste mit Beispielen von verschiedenen Haustypen in allen Stadtteilen vorgelegt.

Die Liste zeigt die Veränderungen mit den aktuellen und den vom Land vorgeschlagenen Hebesätzen. Es zeigt sich ganz deutlich, warum das Bundesverfassungsgericht das alte Grundsteuerrecht verworfen hat.

Die Bewertung der Altimmobilien war zu niedrig und die Neubewertung führt für diese Gebäudetypen zu einer deutlich höheren Steuerbelastung. Rein sachlich muss dem auch zugestimmt werden. Beispielsweise gibt es im Stadtbereich viele Hofreiten, die eine außergewöhnlich große Wohn- und Nutzfläche vorweisen. Die Anlage 2 zeigt hier bei den alten Grundsteuerwerten eine deutlich niedrigere Besteuerung als bei Neubauten.

Hinsichtlich einer möglichen Einführung einer Grundsteuer C für unbebauten, aber bebaubaren Grundbesitz ist die Rechtslage derzeit noch zu unsicher, dass von Seiten der Verwaltung eine Vorlage vorgelegt werden kann. In der Vorlage zur Sitzung vom 12.07.24 waren ja umfassende Erläuterungen zur Grundsteuer C gegeben worden. Von Seiten des Hess. Städte- und Gemeindebundes liegen noch keine genaueren Ausführungen zur Ausgestaltung einer Grundsteuer C vor, so dass zunächst von einer entsprechenden Festlegung abgeraten wird.

Gemäß dem Wunsch des Parlamentes erfolgt als Anlage 3 eine vorläufige Liste mit der Darstellung von Grundstücken, die voraussichtlich von einer möglichen Grundsteuer C betroffen wären.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Hebesatzsatzung, wie in Anlage 1 dargestellt, zu beschließen.



Dr. Tammer
Bürgermeisterin

Anlage

Anlage 1 – Entwurf Hebesatzsatzung ab 2025

Anlage 2 – Veränderungen und Vergleich der Hebesteuersätze

Anlage 3 – Aufstellung potenzieller Grundsteuer C Grundstücke