

Fachamt: Steueramt

Vorlage-Nr.: 2025-171

Datum: 23.07.2025

Beschlussvorlage

Satzung der Stadt Eberbach über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
(Realsteuerhebesatzsatzung)

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.11.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	27.11.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf der Satzung über die Realsteuerhebesätze als Satzung (Inkrafttreten zum 01.01.2026).

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

Sachverhalt / Begründung:

Die Städte und Gemeinden können nach § 1 Abs. 2 i.V.m. § 50 Landesgrundsteuergesetz BW. (LGrStG) selbst bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist.

Der Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A und B wurde aufgrund der Grundsteuerreform und der damit verbunden Vorgabe zur Aufkommensneutralität zum 01.01.2025 von 400 v.H. auf 520 v.H. angepasst. Die neue Ermittlung der Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B liegt im Herbst 2025 bei nunmehr 534 v.H., bei der Grundsteuer A bei 950 v.H. Die Grundsteuer A umfasst alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die Grundsteuer B alle sonstigen bebauten und bebaubaren Grundstücke.

Da sich die finanzielle Situation der Stadt Eberbach ab dem Jahr 2026 deutlich verschlechtern wird, schlägt die Verwaltung vor, die Hebesätze bei der Grundsteuer A von 520 v.H. auf 760 v.H. und bei der Grundsteuer B von 520 v.H. auf 645 v.H. festzusetzen.

Leider werden sich zukünftig, aufgrund der dramatischen Verschlechterung der kommunalen Finanzen, die Leistungen der Gemeinden nur mit großen Anstrengungen aufrechterhalten lassen. Die Entwicklung der Erträge verläuft deutlich geringer als es der starke Anstieg der Aufwendungen erfordern würde. Somit wird auch die Stadt Eberbach einzelne Aufwendungen und damit verbunden auch den Leistungsumfang reduzieren müssen. Zusätzlich muss aber auch der bereits seit dem Jahr 2024 eingeschlagene Weg der Anpassung der Ertragsseite fortgeführt werden. Nur so kann die Leistungsfähigkeit bei

unseren kommunalen Pflichtaufgaben auch in Zukunft sichergestellt werden. Andernfalls würden sich in den kommenden Jahren die Pflichtaufgaben nicht weiter finanzieren lassen.

An dieser Stelle möchte die Kämmerei anhand einiger Beispiele aufzeigen, wie groß der Finanzbedarf bei den städtischen Leistungen heute schon ist. In folgender Darstellung sind den einzelnen Leistungen der Stadt Eberbach die jeweiligen Kostendeckungsgrade und die daraus resultierenden jährlichen Defizite zugeordnet:

Aufgabe:	Kostendeckungsgrad:	Defizit:
Schulen	39 %	- 3.200.000 €
Kinderbetreuung	37 %	- 5.200.000 €
Brandschutz	4 %	- 1.200.000 €
Gemeindestraßen	16 %	- 3.700.000 €
ÖPNV, Tourismus, Freizeit, Parken	30 %	- 1.900.000 €

Hierbei handelt es sich nur um die größten fünf Positionen. Die tatsächliche Liste ist sehr viel umfangreicher und kann im Haushaltsplan der Stadt Eberbach nachgelesen werden. Diese Defizite sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, wohingegen die Grundsteuer nun bereits 10 Jahre lang nicht mehr erhöht wurde.

Gemäß dem § 78 Abs.2 der Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen

1. soweit vertretbar und geboten aus Entgelten für ihre Leistungen
2. im Übrigen aus Steuern

zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen. Die Finanzlage der Stadt Eberbach weicht nicht vom allgemeinen Trend ab, wonach die Finanzierung der für den Betrieb und die Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen nötigen Mittel immer schwieriger wird. Nicht zuletzt trägt auch die stetig ansteigende Kreisumlage zur schlechten Finanzausstattung aller kreisangehörigen Kommunen bei.

Durch eine Anhebung des Hebesatzes (HS) bei der Grundsteuer B um 125 Prozentpunkte von derzeit 520 v.H. auf 645 v.H. werden Mehreinnahmen i.H.v. rund **529.000 €** gegenüber vorläufigem Rechnungsergebnis 2025 i.H.v. 2.200.000 € erzielt und

durch eine Anhebung des Hebesatzes bei der Grundsteuer A um 240 Prozentpunkte von derzeit 520 v.H. auf 760 v.H. werden Mehreinnahmen i.H.v. rund **9.500 €** gegenüber vorläufigem Rechnungsergebnis 2025 i.H.v. 20.700 € erzielt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine 20-prozentige Erhöhung der Grundsteuereinnahmen gegenüber dem Rechnungsergebnis 2024 anzustreben, da das vorläufige Rechnungsergebnis 2025 nicht die gewünschte Aufkommensneutralität (Rechnungsergebnis 2024) erreichen wird. Das Rechnungsergebnis 2024 bei der GrSt. A liegt nach Abzug von Nachzahlungen aus Vorjahren bei rd. 38.000 € und bei der GrSt. B bei rd. 2.275.449 €, insgesamt bei 2.313.449 €. Das vorläufige Rechnungsergebnis 2025 wird mit rd. 92.800 € deutlich darunter liegen bei rd. 2.220.700 € (Aufkommensneutralität wird in 2025 nicht erreicht). Um im Planjahr 2026 die Aufkommensneutralität zum Vergleichsjahr (Rechnungsergebnis 2024) zu erreichen, wäre rein rechnerisch bereits eine Anhebung bei den Grundsteuereinnahmen um rd. 4,1 % erforderlich. Um darüber hinaus weitere Mehreinnahmen in Höhe von 20 % aus der Grundsteuer im Jahre 2026 zu generieren, ist es unabdingbar den Hebesatz bei der Grundsteuer A von 520 v.H. auf 760 v.H. und bei der Grundsteuer B von 520 v.H. auf 645 v.H. anzuheben.

Insgesamt werden, durch die Erhöhung der Hebesätze, demnach Mehreinnahmen i.H.v. jährlich nahezu **538.500 €** gegenüber dem vorläufigen Rechnungsergebnis 2025 generiert.

Die o.g. Erhöhungen sind noch nicht im Haushaltsplanentwurf 2026 berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, den als Anlage beigefügten Entwurf Satzung der Stadt Eberbach über die Realsteuerhebesätze als Satzung zu beschließen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
(Realsteuerhebesatzsatzung)