

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Nassau  
AZ:  
**17 DS 17/ 0040**  
Sachbearbeiter: Frau Mattheis

14.11.2024

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	<b>25.11.2024</b>
Stadtrat Nassau	öffentlich	

### Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer A und B und der Gewerbesteuer für das Jahr 2025 und Beschlussfassung zur Hebesatzsatzung

#### Sachverhalt:

Im Rahmen der Grundsteuerreform, die zum 01.01.2025 umgesetzt werden muss, wurden alle Grundstücke und Immobilien neu bewertet. Der Verwaltung wurden durch das Finanzamt die neu ermittelten Grundsteuermessbeträge, die zur Berechnung der Grundsteuer A und B maßgebend sind, übermittelt.

Nach der Auswertung ergeben sich folgende Änderungen bei den Grundsteuermessbeträgen:

	2024	2025
Grundsteuer A	1.264,64 €	2.347,70 €
Grundsteuer B	140.132,31 €	83.695,91 €
<b>Gesamt</b>	<b>141.396,95 €</b>	<b>86.043,61 €</b>

Diese Verminderung schlägt sich hauptsächlich in der Neubewertung der Geschäftsgroundstücke nieder, die deutlich entlastet werden. Diese Bild ergibt sich für die gesamte Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.

Ziel der Stadt muss sein, dass das bisherige Steueraufkommen beibehalten wird und der Haushalt ausgeglichen ist.

Es wird daher empfohlen, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B entsprechend anzupassen.

Bei der Gewerbesteuer bleiben die Berechnungsgrundlagen zwar gleich, allerdings können sich Schwankungen aus geänderten Gewerbesteuerbeträgen ergeben, die auf Steuerfestsetzungen aus Vorjahren zurückzuführen sind.

Aus den vorgenannten Gesichtspunkten, werden der Stadt zur Entscheidungsfindung sowohl die Berechnungen für die Erhöhung der Grundsteuerhebesätze, als auch der Gewerbesteuer- und Hundesteuer vorgelegt.

Da der genehmigte Haushaltsplan mit der –satzung erfahrungsgemäß nicht im Januar vorliegen wird, sollte bereits im Vorfeld eine entsprechende Hebesatzsatzung, die zum 01.01.2025 wirksam wird, erlassen werden.

Bei der Berechnung, in welcher Höhe die Erträge der Grund- und Gewerbesteuer bei der Stadt verbleiben, sind die Nivellierungssätze zur berücksichtigen.

Diese sind derzeit auf folgende Werte festgesetzt:

- bei der Grundsteuer A auf 345 v.H.,
- bei der Grundsteuer B auf 465 v.H. und
- bei der Gewerbesteuer auf 380 v.H.

Durch die Nivellierungssätze wird sichergestellt, dass bei der Ermittlung der Steuerkraft nicht das tatsächliche Aufkommen an Steuern, das die Gemeinde in Abhängigkeit von ihren individuellen Hebesätzen erzielt, bei der Berechnung der Schlüsselzuweisungen bzw. der Umlagegrundlagen (z.B. Verbandsgemeinde- und Kreisumlage) zugrunde gelegt wird, sondern ein „normiertes“ Aufkommen.

Gemäß § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz und § 16 Abs. 3 Gewerbesteuergesetz ist der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahrs zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

Die Entscheidungskompetenz über die Hebesätze obliegt der jeweiligen Kommune. Ob und in welcher Höhe eine Festsetzung erfolgt, hängt natürlich von den spezifischen Gegebenheiten ab (z.B. Haushaltslage der Stadt insgesamt). Die Anlage 1 kann insofern als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Hierbei wird von den im Jahr 2024 geltenden Hebesätzen ausgegangen. Die Stadt Nassau hatte folgende Hebesätze:

- Grundsteuer A 353 v.H.,
- Grundsteuer B 523 v.H. und
- Gewerbesteuer 450 v.H.

Die dargestellten Steigerungen der Hebesätze verbleiben in vollem Umfang bei der Kommune und können somit beitragen die Haushaltsdefizite zu schmälern.

Für eine bessere Verständlichkeit wurde Anlage 1 zur Berechnung der Grundsteuern erstellt.

Bei den Berechnungen der Grundsteuer wird unter a) und b) zunächst der Vergleich zwischen alten und neuen Grundsteuermessbeträgen dargestellt.

Unter c) wurde der Hebesatz errechnet, auf den die Stadt erhöhen müsste, um das Niveau der verbleibenden Grundsteuern bei der Stadt, auf Grundlage der alten Messbeträge zu halten. (Spalte 10)

Unter d) wurde der Hebesatz errechnet, auf den die Stadt erhöhen müsste, um das Steueraufkommen auf gleichem Niveau zu 2024 zu halten. (Spalte 4)  
Unter e) wird eine weitere Erhöhungsmöglichkeit dargestellt.

Ein Entwurf einer Hebesatzsatzung der Stadt Nassau (Anlage 2) ist beigefügt.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Hebesätze für die Gemeindesteuern werden vom 01.01.2025 an wie folgt festgesetzt:**
  - a) Grundsteuer A auf \_\_\_\_\_ v.H.**
  - b) Grundsteuer B auf \_\_\_\_\_ v.H.**
  - c) Gewerbesteuer auf \_\_\_\_\_ v.H.**
- 2. Die Hebesatzsatzung der Stadt Nassau über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer unter Berücksichtigung der obigen Beschlussfassungen wird beschlossen.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister