

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Stadt Nassau
AZ:
17 DS 17/ 0139
Sachbearbeiter: Frau Klein

05.12.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Stadtrat Nassau	öffentlich	15.12.2025

Anpassung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer B, sowie Beschlussfassung der Satzung über die Erhöhung der Steuerhebesätze

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 B maßgebend sind, übermittelt.

Nach der Auswertung ergaben sich folgende Änderungen bei den Grundsteuermessbeträgen:

	2024	2025 (Stand 25.11.2025)
Grundsteuer B	141.046,28	96.616,01 €

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

Mit dem in 2024 beschlossenen Hebesatz von 523 % entstand damit für die Stadt Nassau eine Einnahmelücke von ~ 253.000 €.

Um diese Lücke aufzufangen hätte die Stadt Nassau in 2025 einen Hebesatz von 800% erheben müssen. Um den Bürger nicht so stark zu belasten, hat sich der Stadtrat dazu entschieden, einen Hebesatz von 568% zu wählen, bei dem nach Abzug der Umlagen die gleichen Steuereinnahmen wie vor der Grundsteuerreform verbleiben. Beim Steueraufkommen, das sich auch im Haushaltsansatz widerspiegelt ergab sich damit eine verminderde Einnahme von 212.000 €. Im laufenden Jahr 2025 haben sich durch das Finanzamt noch Änderungsmitteilungen ergeben, die zu einer Verbesserung des Steueraufkommens von plus ~30.000 € auf 555.000 € beigetragen haben.

Dennoch fehlen gegenüber 2024 weitere 182.000 € an Einnahmen.

Im Gespräch mit der Kommunalaufsicht hat diese nochmal angeregt, über eine Hebesatzerhöhung bei der Grundsteuer B nachzudenken, sofern andere Konsolidierungsmöglichkeiten ausgeschöpft oder nicht beabsichtigt sind.

Mit der Einführung der Grundsteuerreform, die zum 01.01.2025 in Kraft getreten ist, hat das Land Rheinland-Pfalz den Kommunen die Möglichkeit eröffnet unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke innerhalb der Grundsteuer B festzusetzen.

Nach Rücksprache mit Stadtbürgermeister Liguori wird dem Stadtrat zur Entscheidung die Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B, sowohl in der Variante des einheitlichen als auch getrennten Hebesatzes vorgelegt.

Um dem Stadtrat eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten, wurden verschiedene Anlagen zur Beschlussfassung erstellt:

Anlage 1 enthält mehrere Berechnungsmodelle, die unterschiedliche Möglichkeiten nach einheitlichen oder getrennten Hebesätzen darstellen.

In der Anlage 2 wird eine Vergleichstabelle bereitgestellt, die die konkreten Auswirkungen der jeweiligen Hebesatzvarianten bei den unterschiedlichen Grundstücksarten zeigt. Dabei werden insbesondere die steuerlichen Mehrbelastungen bzw. Entlastungen je nach Grundstück und die Verteilungseffekte im Gemeindegebiet dargestellt.

Da der genehmigte Haushaltsplan mit der –satzung erfahrungsgemäß nicht im Januar vorliegen wird, sollte bereits im Vorfeld eine entsprechende Hebesatzsatzung, die zum 01.01.2026 wirksam wird, erlassen werden.

Gemäß § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz kann ein Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahrs gefasst werden. 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).

Ein Entwurf einer Hebesatzsatzung der Stadt Nassau (Anlage 3) ist beigefügt.

Beschlussvorschlag:

- () Die Stadt Nassau stimmt einer Anhebung der Steuerhebesätze nicht zu.
- () Die Hebesätze für die Gemeindesteuern werden vom _____.20_ an wie folgt erhöht:
- b) Grundsteuer B von z.Zt. 465 v.H. auf _____ v.H.
- c) Grundsteuer B von z. Zt. 465 v. H. auf
für Wohn- und unbebaute Grundstücke _____ v.H.
für nicht Wohngrundstücke _____ v.H.

2. Der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer sowie der Hundesteuer unter Berücksichtigung der o.g. Beschlussfassungen wird zugestimmt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister