

An

die Stadtverordnetenvorsteherin der

Kreisstadt Dietzenbach

05.07.2024

**Grundsteuer 2025:**

**Die SVV möge in öffentlicher Sitzung wie folgt beschließen:**

Der Hebesatz für die Grundsteuer wird für 2025 auf den vom Hessischen Finanzministerium für Dietzenbach empfohlenen Wert festgelegt. Zusätzliche Erhöhungen werden nicht geplant.

**Begründung und Erläuterung:**

Aufgrund von Presseveröffentlichungen über mögliche Verwerfungen bei der für 2025 vorgesehenen Reform der Grundsteuer hat unsere Fraktion im April eine Anfrage an den Magistrat gestellt (Anlage). Mit Ergebnissen ist erst im 3.Quartal zu rechnen.

Mittlerweile mehren sich aber diesbezügliche Pressebeiträge mit Hinweisen auf z.T. erhebliche Steuererhöhungen. Eine (nicht repräsentative) Stichprobe von rd. 40 Dietzenbacher Steuerzahlern bestätigt diese Situation. Es gibt „Gewinner“ mit bis zu 50% geringerer, aber auch „Verlierer“ mit einer Verdreifachung der zukünftigen Steuerlast. Die im Haupt- und Finanzausschuss getroffene Aussage, dass durch die Grundsteuerreform einige „**auch ein bisschen mehr**“ zahlen müssen, zeigt wenig Realitätssinn und entspricht nicht unserer Verantwortung für die Dietzenbacher Bürger.

In Gesprächen mit Bürgern ist der Vorwurf nicht zu überhören, „die Politik“ hätte es von Beginn an nicht ernst gemeint mit der Zusage, dass die Reform in Summe zu keiner Steuererhöhung führen wird. Die Grundsteuerreform ist zwar ein Landesgesetz, aber trotzdem können wir uns als Lokalpolitiker nicht von jeder Beteiligung freisprechen, denn spätestens mit der Festlegung des Hebesatzes sind auch wir verantwortlich für die Konsequenzen.

Hinsichtlich der Ansicht, man könne erst mit dem Haushalt auch den Grundsteuer-Hebesatz festlegen, sei neben der grundsätzlichen Zusage an das seit Jahren von allen Fraktionen beschworene Ziel „Keine Grundsteuererhöhung“ erinnert.

Die Glaubwürdigkeit der Politik wird gewinnen, wenn wir für die Zielerreichung auch kämpfen und nicht mit der Platzhalter-Fiktion eine unzulässige Flexibilität suggerieren.

**Fraktion FW-UDS**

Jens Hinrichsen

## **ANLAGE:**

Beantwortung Ihrer Anfrage vom 30.04.2024

Betreff: Mögliche Verwerfungen durch die Grundsteuerreform

19A/0159/FW-UDS – Dezernat I

Sehr geehrter Herr Dr. Hinrichsen,

Ihre Anfrage „Mögliche Verwerfungen durch die Grundsteuerreform“ beantworten wir gerne.

Hier noch einmal Ihre den Fragen vorangestellte Information:

In den letzten Monaten wurde in Verbindung mit der Grundsteuerreform wiederholt von Verwerfungen bei den für die Steuerzahler zu erwartenden Auswirkungen berichtet (z.B. DER SPIEGEL 14/2024). Mit Blick auf NRW werden bis zu 50% Entlastung für Gewerbegebiete bei gleichzeitiger erhöhter Belastung von 20% für Ein- und Zweifamilienhäuser befürchtet.

Auch wenn Hessen im Gegensatz zu NRW nicht das Bundesmodell, sondern das Flächen-Faktor-Verfahren anwendet, ist der grundsätzliche Schutz gegen ähnliche Verwerfungen bisher nicht bestätigt. Für die Lokalpolitik ist ein Mehr an Information notwendig, um ggfs. mögliche Risiken bei Hebesatzänderungen von Grund- und Gewerbesteuer angemessen würdigen zu können.

Zusätzlich steht die Frage im Raum, ob die zukünftig mögliche Erhebung einer Grundsteuer C eine für Dietzenbach erfolversprechende Option sein könnte.

Fragen:

1. Sind mit den kommunalen Verbänden Analysen zur Abschätzung der zu erwartenden Ergebnisse geplant?

Es ist davon auszugehen, dass die kommunalen Interessensverbände auf die Kommunen zukommen werden, um eine Abschätzung der zu erwartenden Effekte zu treffen. Da die Finanzämter aber erst vor wenigen Wochen (fast) alle Berechnungen zur Verfügung gestellt hat, wird dies wohl noch bis zum 3. Quartal dauern.

2. Wie groß ist für Dietzenbach der aktuelle Flächen- und Grundsteueranteil für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung?

Leider ermöglicht die Steuersoftware Dietzenbachs keine Auswertung nach Privat- und Gewerbeflächen. Eine manuelle Auswertung der 13.000 Liegenschaften wäre mit einem nicht zu rechtfertigenden Zeitaufwand verbunden. Die Verteilung des Flächenanteils lässt keine Aussage über die Grundsteuer zu, da die Bodenrichtwerte sich erheblich unterscheiden. Die Einzelberechnungen haben begonnen, so dass im Laufe des 3. Quartals belastbare Ergebnisse zu den Auswirkungen für die verschiedenen Gebiete und Kategorien zu erwarten sind.

3. Wie groß ist der Anteil erschlossener, aber nicht bebauter Grundstücke?

Der Anteil unbebauter (aber bebaubarer) Flächen im Stadtgebiet ist sehr gering. Eine überschlägige Hochrechnung hat ergeben, dass mögliche Einnahmen aus einer Grundsteuer C bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur Maximalhöhe im mittleren 5-stelligen Bereich (also 50 TEUR +/-) liegen würden. Ein Bericht zu der Thematik folgt im 2. Halbjahr 2024.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

gez.

Dr. Dieter Lang

René Bacher

Bürgermeister

Erster Stadtrat