

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1696/2024
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 03.12.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.12.2024.

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtrat	Entscheidung	16.12.2024	Ö

## Betreff:

Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer A und B in der Stadt Mainz (Hebesatzsatzung)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen.

Mainz, 03. Dezember 2024

Gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz, 05. Dezember 2024

Gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die sich aus der Anlage 1 ergebende „Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer A und B in der Stadt Mainz (Hebesatzsatzung)“ mit einem Hebesatz von 600 v. H. oder, falls es nicht zu einem mehrheitlichen Beschluss kommt,
2. die sich aus der Anlage 2 ergebende „Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer A und B in der Stadt Mainz (Hebesatzsatzung)“ mit einem Hebesatz von 480 v. H.

## Sachverhalt

Zum 1. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform in Kraft. Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Kommunen zu. Im Reformprozess wurde betont, dass das Aufkommen in der einzelnen Kommune allein in Auswirkung der Reform nicht steigen soll (Aufkommensneutralität). Die Kommune kann dies durch den Hebesatz beeinflussen: Verändert sich die Summe der Immobilienwerte in einer Kommune insgesamt, kann der Hebesatz verändert werden, um das gleiche Aufkommen wie vor der Reform zu erzielen. Unabhängig von der Reform kann es allerdings andere Gründe dafür geben, dass ein Gemeinderat einen höheren Hebesatz beschließt, etwa um den Gemeindehaushalt zum Ausgleich zu bringen.<sup>1</sup>

Das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz hat am 23. Oktober 2024 Hebesätze für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B errechnet, von denen es erwartet, dass sie 2025 zu einem ungefähr gleichen Aufkommen führen wie 2024. Für Mainz ergibt sich demnach ein aufkommensneutraler Hebesatz von 575 % für die Grundsteuer A und 403 % für die Grundsteuer B.

Das Ministerium des Innern Rheinland-Pfalz hat am 25. November 2024 in einem Rundbrief angekündigt, mithilfe eines „Grundsteuerhebesatzgesetzes“ den Kommunen „für die Erhebung der Grundsteuer B ab dem 1. Januar 2025 die Festsetzung von nach Grundstückarten unterschiedlichen Hebesätzen zu ermöglichen“. Sobald das Gesetz verabschiedet ist, könnte hierdurch der Effekt, dass Wohnimmobilien durch die Grundsteuerreform überdurchschnittlich belastet werden, gedämpft werden.

Die Stadt Mainz hat grundsätzlich ihren Haushalt in jedem Jahr bezüglich Planung und Rechnung auszugleichen. Für das Jahr 2025 zeichnet sich ab, dass der Haushalt nicht ausgeglichen werden kann. Damit verstößt sie gegen das sich aus § 93 Abs. 4 GemO ergebende Gebot des Haushaltsausgleichs. Sollte die Haushaltssituation einen vollständigen Haushaltsausgleich trotz äußerster Sparsamkeit und Ausschöpfung aller Ertrags- und Einzahlungsquellen nicht zulassen, so besteht die Pflicht, die Fehlbeträge so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehört neben der Verpflichtung der äußersten Sparsamkeit auch die Verpflichtung, alle Einnahmequellen auszuschöpfen. Eine Erhöhung des Hebesatzes zur Gewerbesteuer hat der Stadtrat der Stadt Mainz bereits für 2025 beschlossen. Daneben werden die Steuersätze bei der Vergnügungssteuer ab 2025 angehoben. Zudem ist die Erhöhung von Gebührensätzen sowie die Einführung einer Übernachtungsabgabe geplant. Dennoch reichen diese Mehreinnahmen nicht aus, den Haushalt für 2025 auszugleichen. Die ADD in Trier als unsere Kommunalaufsichtsbehörde würde eine andere Vorgehensweise auch nicht tolerieren, denn sie weist selbst darauf hin, dass beim Gebot des Haushaltsausgleichs die Ausschöpfung aller Einnahmequellen, auch im Hinblick auf die Realsteuern, vorzunehmen ist. Die Aufsichtsbehörde erwartet von der Stadt Mainz ein starkes Signal in Richtung Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen mit einem nennenswerten Konsolidierungspotential.

Daher ist es aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht möglich, den Hebesatz zur Grundsteuer B von 480 auf 403 v. H. zu senken, um dem Prinzip der Aufkommensneutralität nachzukommen. Folgende Mehreinnahmen könnten durch die Stadt Mainz generiert werden: Bei gleichbleibendem Hebesatz (480 v. H.) rechnet die Verwaltung bei der Grundsteuer B mit Grundsteuereinnahmen in Höhe von 49,963 Mio. EUR. Dies entspricht einer Aufkommenserhöhung (= Mehreinnahmen) in Höhe von ca. 8,0 Mio. EUR. Mit dem Hebesatz von 600 v. H. sind es 62,453 Mio. EUR. Dies entspricht weiteren Mehreinnahmen in Höhe von 12,49 Mio. EUR.

---

<sup>1</sup> Zitiert nach: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (23.10.2024), <https://fm.rlp.de/service/presse/detail/aufkommensneutrale-hebesaetze-fuer-die-grundsteuer>

Die Verwaltung schlägt vor, den Hebesatz zur Grundsteuer A nicht zu verändern. Um gleichbleibende Einnahmen erzielen zu können, müsste der Hebesatz auf 575 v. H. angehoben werden. Wir halten den unveränderten Hebesatz von 350 v. H. für hinnehmbar, da sich die Mindereinnahmen (ca. 59.000 EUR) bei der Grundsteuer A daraus ergeben, dass nach dem neuen Grundsteuerrecht alle Wohngebäudegrundstücke aus der Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft herausgenommen wurden und zukünftig der Grundsteuer B unterliegen. Damit sind diese de facto zur Grundsteuer B verschoben worden.

Bei gleichbleibendem Hebesatz (480 v.H.) rechnet die Verwaltung bei der Grundsteuer B mit Grundsteuereinnahmen in Höhe von 49,963 Mio. EUR. Mit dem angehobenen Hebesatz auf 600 v. H. sind es 62,453 Mio. EUR. Dies entspricht Mehreinnahmen in Höhe von 12,49 Mio. EUR.

Der Beschluss über diese Hebesatzsatzung ist jetzt erforderlich, da die bisherigen Grundsteuerhebesätze aufgrund des neuen Hauptfeststellungszeitpunktes anlässlich der Grundsteuerreform nicht über den 31.12.2024 hinaus fortwirken. Im üblichen Ablauf werden die Hebesätze mit der Haushaltssatzung beschlossen, der Aufsichtsbehörde vorgelegt und anschließend veröffentlicht. Das wird erfahrungsgemäß nicht vor dem ersten Hauptfälligkeitstag, dem 15.02.2025, sein. Damit wäre eine Erhebung von Grundsteuer zu diesem Fälligkeitstermin nicht möglich. Der Vorteil der Hebesatzsatzung liegt darin, dass unmittelbar nach dem Beschluss und der Ausfertigung diese veröffentlicht werden kann. Das wäre ein enormer Zeitgewinn, da die Verwaltung schon anschließend mit der Jahressollstellung beginnen und sich mit der Erstellung und Versendung der Bescheide beschäftigen kann. Es geht um ca. 75.000 Bescheide, die gedruckt werden müssen. Sie werden durch ein von der KDZ ausgeschriebenes Unternehmen erstellt und zu einem von der Verwaltung vorbestimmten Termin zur Post gegeben. Auch hierfür wird Zeit benötigt. Mit dieser Verfahrensweise wäre sichergestellt, dass die Bescheide den Grundsteuerpflichtigen mit ausreichend Zeit vor dem 15.02.2025 bekanntgegeben werden können, um sich auf die neuen Beträge einzustellen.

## Lösung

Durch die Hebesatzfestsetzungen müssen für ca. 75.000 Veranlagungsobjekte entsprechende Grundsteuerbescheide versendet werden.

## Finanzierung

### Finanzielle Auswirkungen

Mindereinnahmen bei der Grundsteuer A:	ca. 59.000 EUR
Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B (480 v. H.):	ca. 8,0 Mio. EUR
Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B (600 v. H.):	ca. 20,5 Mio. EUR
Ausgaben für Porto usw.:	ca. 100.000 EUR

### Anlagen:

Anlage 1: Hebesatzsatzung mit einem Hebesatz von 600 v. H. und Begründung

Anlage 2: Hebesatzsatzung mit einem Hebesatz von 480 v. H. und Begründung