GEMEINDE NETTERSHEIM
DER BÜRGERMEISTER
FB 1.2 - Th.

Vorlage 41 /XII.L.	
Datum:	03.12.2025

An den

Haupt- und Finanzausschuss	**Sitzungstag:**	09.12.2025
Gemeinderat	**Sitzungstag:**	16.12.2025

zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Erlass der 7. Änderungssatzung zur Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Nettersheim vom 22.02.2011

☐ Die Vorlage berührt nicht den Etat des lfd. Haushaltsjahres.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Ertrags- und/oder Einzahlungsseite.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Aufwands- und /oder Auszahlungsseite

☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

☐ Mittel sollen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden

Deckungsvorschlag:

☐ Es entstehen Folgekosten – siehe anliegende Folgekostenberechnung.

Anlagen: ☒ Ja
☐ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nettersheim beschließt die 7. Änderungssatzung zur Hebesatz-Satzung der Gemeinde Nettersheim vom 22. Februar 2011 in der beigefügten Fassung.

Begründung:

Um der Umsetzung der Grundsteuerreform anhand der neuen Wertfeststellung durch die Finanzämter (Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke bzw. Sachwertverfahren für sogenannte Nichtwohngrundstücke) Rechnung zu tragen, wurden mit der 6. Änderungssatzung die neuen Hebesätze der Gemeinde mit Gültigkeit ab 01.01.2025 beschlossen.

Nach aktueller Mitteilung des Städte- und Gemeindebundes NRW stehen die Kommunen in der schwersten Finanzkrise seit Bestehen der Bundesrepublik, haben aber demgegenüber die gesetzliche Verpflichtung, ihre Haushalte auszugleichen. Gegenwärtig geht es auch bei der Gemeinde Nettersheim darum, die kommunale Handlungs- und Investitionsfähigkeit zu sichern. Die prekäre Haushaltssituation und damit einhergehend die verschlechterte Liquiditätslage macht für die Gemeinde eine Erhöhung der Realsteuerhebesätze ab 01.01.2026 gemäß nachfolgenden Vorschlägen unumgänglich.

Erhöhung der Grundsteuer A von bisher 380 v. H. auf 430 v.H.
Ein großer Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit einem Messbetrag in Höhe von 10,- € bis 20,- € bewertet, so dass bei einer Erhöhung um 50 Prozentpunkte eine jährliche Gesamterhöhung von 5,- € bis 10,- € pro veranlagtes LuF-Vermögen in Rede steht.

Erhöhung der Grundsteuer B von bisher 580 v. H. auf 680 v. H.

Der überwiegende Anteil der veranlagten Einfamilienhäuser ist mit einem Grundsteuermessbetrag von unter 100,00 € bewertet, so dass sich bei einer Erhöhung um 100 Prozentpunkte eine Grundsteuer-Erhöhung von jährlich unter 100,00 € (ca. 8,00 € mtl.) ergeben würde. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass der aktuell anzuwendende fiktive Hebesatz für die Steuerkraftermittlung im kommunalen Finanzausgleich für den kreisangehörigen Raum bei 639 v. H. liegt, d. h. bei der Ermittlung der eigenen Steuerkraft der Gemeinde legt das Land in der Ermittlung des Bedarfs an Schlüsselzuweisungen einen rund um 150.000 € höheren Ertrag zugrunde, als die Gemeinde mit dem aktuellen Hebesatz von 580 v. H. tatsächlich einnimmt.

Die „Erhöhung" des Hebesatzes zum 01.01.2025 von 490 v. H. auf 580 v. H. war aufwandsneutral und die Grundsteuerveränderungen einzelner Haushalte systemimmanent, d.h. sie ergaben sich allein durch die veränderte Bewertungssystematik

im Rahmen der Grundsteuerreform. Die faktisch letzte ertragsverbessernde Grundsteuer B-Erhöhung in der Gemeinde war zum 01.01.2024 von 470 v. H. auf 490 v. H. In den Jahren 2019 bis 2023 wurden keine Erhöhungen vorgenommen und der Hebesatz lag in diesen Jahren bei 450 v. H.

Auf die mit Inkrafttreten der Grundsteuerreform optionale Einführung differenzierter Hebesätze für Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) und Nichtwohnen (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke) soll im Zuge einer „gleichmäßigen Lastenverteilung" auf die Bürger:innen weiterhin verzichtet werden, zumal anhängige Rechtsverfahren auf Bundes- und Landesebene abgewartet werden sollten und auch zudem eine automatisierte Differenzierung über die eingesetzte Finanzsoftware nach wie vor nicht möglich ist.

Auch auf die mögliche Einführung einer Grundsteuer C für brachliegendes Land, welches für den Wohnungsbau geeignet ist, sollte in 2026 weiterhin verzichtet werden. Wie bereits in Vorlage 824 / XI.L. dargelegt, setzt nach bisherigen Erkenntnissen deren Einführung auf kommunaler Ebene nachstehende Gegebenheiten voraus:

- Es muss sich um Grundstücke handeln, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.
- Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte nachweisen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich – unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen – bekannt geben.
- Die Kommune muss einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen. Auch spielt die Stärkung der Innenentwicklung eine Rolle.

Letztgenannte Voraussetzung wird nach derzeitigen Erkenntnissen in der Gemeinde Nettersheim als nicht erfüllt erachtet, so dass eine rechtssichere Einführung zum 01.01.2026 nach wie vor als nicht realistisch betrachtet wird.

<u>Erhöhung der Gewerbesteuer von bisher 465 v. H. auf 515 v. H.</u>

Da die Gewerbesteuermessbeträge stark voneinander abweichen, kann hier keine Pauschalaussage zur konkreten Auswirkung auf die gewerbesteuerpflichtigen Betriebe getroffen werden. Die letzte Erhöhung um 20 Prozentpunkte erfolgte zum 01.01.2025. Auch zum 01.01.2024 wurde eine Erhöhung um 12 Prozentpunkte vorgenommen. In den Jahren 2015 bis 2023 blieb der Hebesatz der Gemeinde unverändert bei 433 v. H.. Eine Erhöhung auf 515 v. H. wäre eine Angleichung an den aktuellen Hebesatz einiger Nachbarkommunen, wobei dortige weitere Anpassungen zum 01.01.2026 im Zuge der aktuellen Haushaltsplanung möglich sind.

Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage der obigen Ausführungen, die nachstehenden Hebesätze ab 2026 mit der beigefügten Entwurfsfassung der 7. Änderungssatzung zur Hebesatz-Satzung der Gemeinde Nettersheim zu beschließen:

Steuerart	2025 (bisher)	ab 2026
Grundsteuer A	380 v. H.	430 v. H.
Grundsteuer B	580 v. H.	680 v. H.
Gewerbesteuer	465 v. H.	515 v. H.

gez. Crump

_____

Bürgermeister