Gutachtensvorlage
Aktuelles Grundsteueraufkommen der Stadt Nürnberg - Hebesätze

Erlass einer Satzung mit Wirkung zum 1. Januar 2026 zur Änderung der Satzung über die Hebesätze für die Grundsteuer A und B und für die Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung – HebS) vom 26. November 2012, zuletzt geändert durch Satzung vom 5. November 2024

I. Ausgangslage:

Die Grundsteuerreform und das in Bayern eingeführte Bayerische Grundsteuergesetz erforderten durch den Systemwechsel in der Bewertung (wertunabhängiges Flächenmodel) eine umfassende Neuberechnung der Grundsteuerhebesätze.

Die Berechnung war wegen fehlender Grundsteuermessbeträge sowie weiterer Risiken, u.a. fehlerhafte Steuererklärungen, fehlende Ermäßigungsanträge Denkmalschutz (vgl. Gutachten in der Sitzung des Ältestenrats und Finanzausschuss vom 23.10.2024) nur mit Hilfe von Schätzungen möglich. Auch aus diesen Gründen empfahl der Bayerische Städtetag einen auskömmlichen Puffer bzw. Hebesatzaufschlag zu berücksichtigten.

Der Bund hatte bereits im Rahmen der Bundesgesetzgebung im Jahr 2019 einen Appell an die Kommunen formuliert, die Grundsteuerreform mit ihrem Hebesatzrecht aufkommensneutral umzusetzen, der Freistaat Bayern hat sich dem Appell angeschlossen.

Die Absicht, die Grundsteuer im Gesamtergebnis für die Stadt Nürnberg einkommens- bzw. für die Gesamtheit der Steuerpflichtigen aufkommensneutral zu gestalten, wurde dementsprechend in den Stadtratsbeschluss vom 23.10.2024 aufgenommen. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt, in den Jahren 2025-2027 ein Monitoring im Ältestenrat vorzulegen. Die Ergebnisse des Monitorings wurden am 23.07.2025 erstmals im Ältestenrat vorgestellt. Da sich die Werte mittlerweile im Wesentlichen verfestigen, wird auf Grundlage der vorliegenden aktuellen Daten eine Neuberechnung des Hebesatzes zum Haushaltsjahr 2026 vorgenommen.

II. Berechnungsgrundlage Hebesatz ab 2026

Das Jahresergebnis 2024 (IST) für die Grundsteuer B betrug 125,246 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr (IST 2023: 123,276 Mio. EUR) bedeutet dies eine Steigerung um ca. 1,6 %. Auch in den Vorjahren waren i. d. R. jeweils leicht steigende Grundsteuereinnahmen bei der Stadt Nürnberg zu verzeichnen gewesen.

Die Gründe für diese Ergebnisse liegen vor allem in der erhöhten Bautätigkeit der letzten Jahre im Stadtgebiet Nürnberg und dementsprechenden Veranlagungen durch das Finanzamt. Diese wurden, wegen vorrangiger Erledigung der Grundsteuerreform, in den letzten Jahren von Finanzamt nicht zeitnah bearbeitet, sodass auch jetzt noch Bewertungen für Vorjahre eintreffen, die nachträglich das Grundsteuervolumen erhöhen.

Im Rahmen des weiteren Monitorings der Stadt zum Hebesatz der Grundsteuer B wurde deshalb ein aktualisierter Referenzwert in Höhe von 126 Mio. EUR als Haushaltssoll festgelegt. Dieser Wert wird auf Basis der vorliegenden Datenlage als angemessen bewertet (vgl. Gutachten in der Sitzung des Ältestenrats und Finanzausschuss vom 23. Juli 2025 zum Monitoring des Grundsteueraufkommens).
Legt man die o.g. Zahlen zugrunde und kalkuliert eine entsprechende Fortschreibung ein, ist für das Jahr 2026 ein Haushaltssoll von **127,5 Mio. EUR** als realistische Grundlage zur Berechnung der Hebesätze heranzuziehen.

Im Bereich der Grundsteuer A wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig Einnahmen in Höhe von rund 300.000 € erzielt. Aufgrund der durch die Reform bedingten Änderungen in der Bewertungsgrundlage wird für das kommende Haushaltsjahr ein reduzierter Ansatz von **90.000 EUR** als realistisch eingeschätzt.

III. Weiterhin bestehende Risiken

Obwohl die Grundsteuer üblicherweise eine äußerst verlässliche Einnahmequelle darstellt, können unterschiedliche Einflussfaktoren zu Abweichungen zwischen dem Soll-Ansatz und den tatsächlichen Einnahmen führen. In der Vergangenheit waren hierfür i. d. R. Erlässe (z. B. wegen Rohertragsminderung) und Niederschlagungen ursächlich.

Die durch die Grundsteuerreform bedingten Risiken bestehen weiterhin. Obgleich die Messbetragswerte derzeit eine weitgehende Stabilität aufweisen, ist nicht auszuschließen, dass die nachfolgend genannten Faktoren das Ergebnis in der Zukunft noch maßgeblich beeinflussen können.

<u>Unplausible Daten</u>
Das Zentralfinanzamt Nürnberg hat bereits eine Vielzahl an Messbetragskorrekturen vorgenommen. Die Bearbeitung eingehender Hinweise von steuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürgern erfolgt aktuell zeitnah und ohne Bearbeitungsrückstand. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass fortlaufend Korrekturen an den Datensätzen erforderlich sein werden. Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis zeigen, dass beim Finanzamt weiterhin laufend Anträge auf nachträgliche (messbetragsmindernde) Berücksichtigung von Denkmal- und Ensembleschutz gestellt werden. Auch seitens des Kassen- und Steueramts werden nach wie vor Unplausibilitäten in den erhaltenen Steuerdaten festgestellt, die einer Abstimmung mit dem Zentralfinanzamt bedürfen. Eine vertiefte Prüfung der Daten im laufenden Betrieb ist derzeit nur bedingt umsetzbar. Der gesamte Bereinigungsprozess wird voraussichtlich noch weitere Jahre in Anspruch nehmen.

<u>Nicht verarbeitete Datensätze</u>
Eine größere Anzahl von Datensätzen (ca. 7.000) kann momentan nicht verarbeitet werden. Es handelt sich hierbei um Aufhebungen, Stornos und entsprechend geänderte Nachveranlagungen, die manuell geprüft und ggf. zugeordnet werden müssen. Dies ist aus Kapazitätsgründen zurzeit nicht möglich. Inwieweit diese Datensätze das Ergebnis verändern, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Veränderungen nach dem Wertermittlungsstichtag

Die Bewertung fertiggestellter Bauten aus Vorjahren durch das Zentralfinanzamt Nürnberg ist nach wie vor noch nicht vollständig abgeschlossen und erfolgt fortlaufend. Veränderungen, wie etwa Anpassungen der Wertverhältnisse, die im Zeitraum zwischen dem Stichtag der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 und dem Beginn der Grundsteuererhebung ab dem 1. Januar 2025 eingetreten sind, wurden im Zuge der Grundsteuerreform zunächst von der Finanzverwaltung zurückgestellt und werden laufend bearbeitet. Dadurch können sich rückwirkend Erhöhungen der Bemessungsgrundlagen ergeben. Dies trifft insbesondere auf fertiggestellte Bauten für die Zeit ab dem 01.01.2024 zu, die zu entsprechenden Nachveranlagungen führen und eine nachträgliche Erhöhung des Steuersolls 2025 zur Folge haben.

Erweiterter Erlass der Grundsteuer

Das Bayerische Grundsteuergesetz (Art. 8 BayGrStG) ermöglicht einen erweiterten Erlass von Grundsteueransprüchen, sofern durch den Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung entsteht. Als Regeltatbestände gelten u. a. eine abweichende Lage, eine überschrittene Nutzungsdauer oder eine Übergröße von nicht zu Wohnzwecken genutzter Gebäude. Erlassanträge sind nach der Rechtslage erstmals ab 2026 für das Jahr 2025 zulässig. Bereits jetzt liegen rund 70 Anträge dem Kassen- und Steueramt vor, weshalb mit einer hohen Anzahl weiterer Anträge zu rechnen ist. Die finanziellen Auswirkungen auf das Steueraufkommen sind derzeit nicht belastbar prognostizierbar, da manche rechtlichen Aspekte noch nicht abschließend geklärt sind, deren Klarstellung u.U. erst durch verwaltungsgerichtliche Entscheidungen erfolgen könnte.

Widersprüche

Insgesamt sind 1.653 Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide beim Kassen- und Steueramt eingegangen. Davon müssen derzeit rund 350 Fälle zur Entscheidung an die Regierung von Mittelfranken weitergeleitet werden. Nach Einschätzung des Kassen- und Steueramts sind zum aktuellen Zeitpunkt hieraus keine erheblichen finanziellen Auswirkungen zu erwarten, wenngleich die Entscheidungslage offen ist.

IV. **Hebesatzanpassung bei der Grundsteuer B**

Vor dem Hintergrund der skizzierten Risiken bleiben weiterhin gewisse Unsicherheiten bestehen, die bei der Festlegung des Hebesatzes zu berücksichtigen sind.
Aufgrund des klaren Trends der Zahlen schlägt die Verwaltung aber trotzdem **eine Reduzierung des Hebesatzes von 780 % auf 750 %** vor.

Aus Sicht von Ref. I/II ist mit dem beigefügten Beschluss der Reform sowie dem vorgesehenen gesonderten Monitoring abschließend Rechnung getragen. In den Folgejahren werden die Werte ohnehin und die Effekte aus Neubautätigkeiten überlagert. Ein transparenter Bericht über das Steueraufkommen erfolgt weiterhin in der Juli-Sitzung des Ältestenrats und Finanzausschusses im Rahmen der regulären unterjährigen Finanzberichterstattung sowie während der Etatberatungen im Herbst.