

Betreff

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr.

vom

Erforderliche Stellungnahmen

Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
 Kämmerei
 Frauenbeauftragte nach HGIG
 Frauenbeauftragte nach HGO
 Sonstiges

Rechtsamt
 Umweltamt: Umweltprüfung
 Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

Kommission	nicht erforderlich	erforderlich
Ausländerbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Kulturbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Ortsbeirat	nicht erforderlich	erforderlich
Seniorenbeirat	nicht erforderlich	erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich	erforderlich
öffentlich	nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Anpassung der Grundsteuerhebesätze in Korrektur der übernommenen Hebesatzempfehlung des Landes Hessen im Rahmen der Grundsteuerreform.

C Beschlussvorschlag

- I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 1. in der Landeshauptstadt Wiesbaden die vom Land Hessen Ende 2024 veröffentlichten Empfehlungen für aufkommensneutrale Hebesätze in Höhe von 341,01 % für die Grundsteuer A und 690,06 % für die Grundsteuer B nicht zur Aufkommensneutralität führte.
 2. dies im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass Steuerpflichtige fehlerhafte Grundsteuererklärungen abgegeben haben, welche erst nach Veröffentlichung der Hebesatzempfehlung im Rahmen von Einspruchsverfahren durch das Finanzamt korrigiert wurden, was im Jahr 2025 zu rückwirkend geringeren Grundsteuermessbeträgen führte.
 3. der aufkommensneutrale Grundsteuerhebesatz Stand 09.03.2026 für Wiesbaden 390 % (Grundsteuer A) bzw. 713 % (Grundsteuer B) betragen würde.
 4. der hessische Nivellierungshebesatz nach § 27 (2) Nr. 1 und 2 des Hessischen Gesetzes zur Regelung des Finanzausgleichs - HFAG für die Grundsteuer A 328 % und die Grundsteuer B 730 % beträgt.
 5. die Beibehaltung der vom Land Hessen empfohlenen Grundsteuerhebesätze in Höhe von 341,01 % für die Grundsteuer A und 690,06 % für die Grundsteuer B zu Minder-Einnahmen in Höhe von etwa 2,1 Mio. Euro pro Jahr im Vergleich zur Anwendung des „alten“ Grundsteuerrechts in der bis zum 31.12.2024 geltenden Fassung führt.
 6. die Anwendung des Nivellierungshebesatzes in Höhe von 328 % für die Grundsteuer A und 730 % für die Grundsteuer B zu Mehreinnahmen in Höhe von etwa 1,4 Mio. Euro pro Jahr im Vergleich zur Anwendung des „alten“ Grundsteuerrechts in der bis zum 31.12.2024 geltenden Fassung führt.

- II. Es wird beschlossen:

Entweder

1. Variante 1:
GrSt A und B aufkommensneutral
 Der als Anlage 1 (zur Sitzungsvorlage) beigefügte Entwurf der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer (Hebesatzsatzung Grundsteuer), wonach mit Wirkung zum 1. Januar 2026 der Grundsteuerhebesatz A 390 % und der Grundsteuerhebesatz B 714 % beträgt, wird als Satzung beschlossen.

oder

1. Variante 2:
GrSt A aufkommensneutral, GrSt B Nivellierungshebesatz und aufkommensneutral
 Der als Anlage 2 (zur Sitzungsvorlage) beigefügte Entwurf der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer (Hebesatzsatzung Grundsteuer), wonach mit Wirkung zum 1. Januar 2026 der Grundsteuerhebesatz A 390 % und der Grundsteuerhebesatz B 730 % beträgt, wird als Satzung beschlossen.

oder

1. Variante 3:
GrSt A Nivellierungshebesatz und nicht-aufkommensneutral, GrSt B Nivellierungshebesatz und aufkommensneutral
 Der als Anlage 3 (zur Sitzungsvorlage) beigefügte Entwurf der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer (Hebesatzsatzung Grundsteuer), wonach mit Wirkung zum 1. Januar 2026 der Grundsteuerhebesatz in Höhe von 328 % für die Grundsteuer A und 730 % für die Grundsteuer B (Nivellierungshebesätze) beträgt, wird als Satzung beschlossen.
2. Die für die Umsetzung der neuen Hebesatzsatzung Grundsteuer erforderlichen Druck-, Kuvier- und Versandkosten in Höhe von 110.000 € werden dem Budget von III/21 üpl. in 2026 zugesetzt. Die Finanzierung erfolgt aus der Allgemeinen Finanzwirtschaft (Mehr-Erträge Grundsteuer). Dezernat III/20 wird mit der Umsetzung beauftragt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden folgte im Rahmen der Grundsteuerreform bei der Bestimmung der aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze der Empfehlung des Landes Hessen. Aufgrund nachträglicher Korrekturen von fehlerhaft eingereichter Grundsteuererklärungen durch das Finanzamt zu Gunsten der Steuerpflichtigen weicht das Grundsteueraufkommen zum Nachteil der Landeshauptstadt Wiesbaden vom angestrebten aufkommensneutralen Wert ab.

Dies wird in Variante 1 mit der als Anlage 1 beigefügten Hebesatzsatzung korrigiert.

Zur Berechnung der Aufkommensneutralität:

Hebesatzkalkulation, Stand 09.03.2026	
Messbetrag A altes Recht	70.649,26
Messbetrag B altes Recht	13.049.966,55
Steuerbetrag A altes Recht	194.285,47 €
Steuerbetrag B altes Recht	64.205.835,43 €
Messbetrag A neues Recht	49.786,10
Messbetrag B neues Recht	9.001.875,00
Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A (Steuerbetrag A altes Recht/Messbetrag A neues Recht*100)	390,24 %
Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B (Steuerbetrag B altes Recht/Messbetrag B neues Recht*100)	713,25 %

Nach § 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetz Hessen (KAG) ist eine rückwirkende Heranziehung zu kommunalen Abgaben grundsätzlich zulässig, sofern sie durch sachliche Erwägungen gerechtfertigt, für die Abgabepflichtigen voraussehbar und zumutbar ist.

Die Anpassung der Grundsteuerhebesätze durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt diese Voraussetzungen.

Die rückwirkende Festsetzung bzw. Anpassung der Hebesätze beruht auf gewichtigen sachlichen Gründen:

Die bundesgesetzlich vorgegebene Reform der Grundsteuer erforderte eine vollständige Neubewertung der Grundstücke. Diese systemische Umstellung führt zwangsläufig zu zeitlichen Verzögerungen bei der Festsetzung der kommunalen Hebesätze. Die vom Land Hessen errechneten bzw. prognostizierten aufkommensneutralen Hebesätze haben sich leider für die Landeshauptstadt Wiesbaden als zu niedrig erwiesen, was zu Mindereinnahmen im Bereich der Grundsteuer führte. Die abschließende Feststellung der Höhe der Mindereinnahmen konnte erst nach Ablauf des Jahres 2025 (mit Vorliegen des vorläufigen Jahresabschlusses 2025) erfolgen.

Die Grundsteuer stellt eine zentrale Einnahmequelle der kommunalen Selbstverwaltung dar. Eine nicht auf den 01.01.2026 rückwirkende Anpassung führt nicht nur 2025, sondern auch 2026ff. zu erheblichen Haushaltslücken, welche die Funktionsfähigkeit der kommunalen Daseinsvorsorge gefährden.

Die rückwirkende Anpassung ist für die Steuerpflichtigen hinreichend vorhersehbar:

Die Grundsteuerreform wurde über Jahre hinweg politisch und medial intensiv begleitet. Den Steuerpflichtigen war bekannt, dass eine Neubewertung zu veränderten Hebesätzen führt und dass die vom Land Hessen veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätze mit Unsicherheiten behaftet sind.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat darauf hingewiesen, dass sie sich an die vom Land veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätze zunächst anwenden wolle, jedoch nie ausgeschlossen, dass eine korrigierende Anpassung - auch rückwirkend - in Betracht kommen könne.

Im System der Grundsteuer ist den Abgabepflichtigen bekannt, dass sich die konkrete Steuerhöhe aus dem Zusammenspiel von Messbetrag und Hebesatz ergibt. Änderungen eines dieser Faktoren sind - insbesondere im Umfeld der Grundsteuerreform - daher grundsätzlich erwartbar.

Die Rückwirkung ist für die Steuerpflichtigen auch zumutbar:

Die rückwirkende Grundsteuerhebesatzanpassung ist eine sogenannte unechte Rückwirkung. Die unechte Rückwirkung (tatbestandliche Rückanknüpfung) liegt vor, wenn eine neue Rechtsnorm auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte für die Zukunft einwirkt. Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Die Besteuerungstatbestände für 2026 sind noch nicht abgeschlossen. Die Steuerpflichtigen mussten - insbesondere auch aufgrund der öffentlich kommunizierten schwierigen Haushaltslage - mit einer Anpassung rechnen.

Die Anpassung bewegt sich zudem im Rahmen einer typischen, periodisch möglichen Hebesatzänderung. Eine unzumutbare oder existenzgefährdende Belastung ist nicht ersichtlich.

Aufgrund der bekannten Reformlage konnten Steuerpflichtige Rücklagen bilden bzw. sich auf mögliche Mehrbelastungen einstellen.

Das Interesse der Allgemeinheit an einer funktionsfähigen kommunalen Finanzwirtschaft überwiegt das Interesse des Einzelnen an der Beibehaltung eines bestimmten Hebesatzes.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Sitzungsvorlage ist mit der Kämmerei (Amt 20) und dem Rechtsamt (Amt 30) abgestimmt.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Bei Beibehaltung der Ausgangs-Variante können die GrSt-Hebesätze unverändert fortgeführt werden. Die Grundsteuer-Reform wäre somit für Wiesbaden nach wie vor nicht aufkommensneutral. Dies führt in Vergleich zum alten GrSt-Recht zu Minder-Erträgen von etwa 2,1 Mio. Euro p.a.

In Variante 1 wird mit dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf der GrSt-Satzung hinsichtlich der GrSt A und der GrSt B der aufkommensneutrale Hebesatz zur Anwendung gebracht. Dies führt zur Wiederherstellung der Aufkommensneutralität und somit im Vergleich zum Status quo zu Mehr-Erträgen von etwa 2,1 Mio. Euro p.a.

In Variante 2 wird mit dem als Anlage 2 beigefügten Entwurf der GrSt-Satzung hinsichtlich der GrSt A der aufkommensneutrale Hebesatz und hinsichtlich GrSt B der Nivellierungshebesatz nach § 27 (2) Nr. 2 HFAG zur Anwendung gebracht. Dies führt zu einer Erhöhung der Erträge aus der GrSt B im Vergleich zur Aufkommensneutralität um etwa 1,5 Mio. Euro p.a.

In Variante 3 wird mit dem als Anlage 3 beigefügten Entwurf der GrSt-Satzung für die GrSt A und B der jeweilige Nivellierungshebesatz nach § 27 (2) Nr. 1 und 2 HFAG zur Anwendung gebracht. Dies führt zu einer Senkung der Erträge aus der GrSt A im Vergleich zur Aufkommensneutralität um 0,03 Mio. Euro p.a. und zu einer Erhöhung der Erträge der GrSt B im Vergleich zur Aufkommensneutralität um etwa 1,5 Mio. Euro p.a.

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtkämmerer