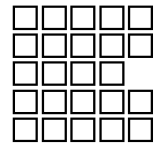


# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung -öffentlich-	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1.1 Zusätzliche HFPA-Haushaltssitzung am 04.12.2024	
Mitteilung zur Kenntnis 13-2/229/2024	3
TOP Ö 2 Neuerlass der Grundsteuer-Hebesatzsatzung	
Beschluss Stand: 24.10.2024 30/094/2024	4
Anlage_1_Grundsteuer_Hebesatzsatzung_Neufassung_Entwurf_20240924 30/094/2024	7
Anlage_2_Grundsteuer_Hebesatzsatzung_Synopse_alt_neu 30/094/2024	8
Stadtratsantrag Nr. 107/2024 der Freien Wähler "Grundsteuer-Hebesatzung" 30/094/2024	9



# Einladung

Stadt Erlangen

## Stadtrat

10. Sitzung • Montag, 04.11.2024 • 18:00 Uhr • Ratssaal, Rathaus

### Öffentliche Tagesordnung - 18:00 Uhr

1. Mitteilungen zur Kenntnis

1.1. Zusätzliche HFPA-Haushaltssitzung am 04.12.2024

13-2/229/2024

Kenntnisnahme

2. Neuerlass der Grundsteuer-Hebesatzsatzung

30/094/2024

Beschluss

3. Anfragen

Ich darf Sie hiermit zu dieser Sitzung einladen.

Erlangen, den 28. Oktober 2024

**STADT ERLANGEN**  
gez. Dr. Florian Janik  
Oberbürgermeister

Falls Tagesordnungspunkte dieser Sitzung aus Zeitgründen auf den nächsten Termin verschoben werden müssen, bitten wir Sie, die entsprechenden Unterlagen aufzubewahren und erneut mitzubringen.

Die Sitzungsunterlagen können auch unter [www.ratsinfo.erlangen.de](http://www.ratsinfo.erlangen.de) abgerufen werden.

**Mitteilung zur Kenntnis**

Geschäftszeichen:  
OBM/13-2/OE002

Verantwortliche/r:  
Gügel, Eva

Vorlagennummer:  
**13-2/229/2024**

**Zusätzliche HFPA-Haushaltssitzung am 04.12.2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>N/Ö</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Stadtrat	04.11.2024	Ö	Kenntnisnahme	

**Beteiligte Dienststellen****I. Kenntnisnahme**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

**II. Sachbericht**

Aufgrund der aktuellen Haushaltsentwicklungen wird eine zusätzliche Haushaltssitzung des HFPA für Mittwoch, 04.12.2024 um 16:00 Uhr im Ratssaal des Rathauses anberaumt.

Die geplante Sitzung des Ältestenrats am selben Tag entfällt.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
III/30; II/20

Verantwortliche/r:  
Rechtsamt; Stadtkämmerei

Vorlagennummer:  
**30/094/2024**

### Neuerlass der Grundsteuer-Hebesatzsatzung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.10.2024	Ö	Einbringung	zur Kenntnis genommen
Stadtrat	24.10.2024	Ö	Beschluss	vertagt
Stadtrat	04.11.2024	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Die Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer in der Stadt Erlangen (Grundsteuer-Hebesatzsatzung) (Entwurf vom 24.09.2024, Anlage 1) wird beschlossen.

#### II. Begründung

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Grundlagen der Steuerberechnung für die Grundsteuer auf der Grundlage des Einheitswertes als verfassungswidrig eingestuft.

Daraufhin hat der Bundestag das Grundsteuergesetz mit Wirkung zum 01.01.2025 geändert und der Bayerische Landtag das Bayerische Grundsteuergesetz zum 01.01.2022 erlassen.

Ab dem 01.01.2025 berechnet sich die Grundsteuer nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen für die Grundsteuer B bzw. den Grundsteuerwerten für die Grundsteuer A. Die neuen Berechnungsgrundlagen wurden zum Großteil bereits durch die Finanzämter ermittelt.

Die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 wird wie folgt berechnet: neuer Messbetrag x neuer Hebesatz der Stadt Erlangen.

Für die Grundsteuer A wird ein Hebesatz von 425 v. H. gewählt, für die Grundsteuer B ein Hebesatz von 625 v. H.

Das bisherige Aufkommen der Grundsteuer A beträgt etwa 77.000 € im Jahr. Da aufgrund der Grundsteuerreform einige Objekte aus der Grundsteuer A in die Grundsteuer B fallen, verringert sich die Objektanzahl in der Grundsteuer A deutlich.

Würde man den neuen Grundsteuerhebesatz aufkommensneutral berechnen, würde sich dieser im Vergleich zum derzeitigen Hebesatz von 300 v. H. mehr als verdoppeln. Um keine zu große Belastung für die in Grundsteuer A verbleibenden Objekte zu erhalten, die Steigerung anteilmäßig aber trotzdem abzubilden, wird ein Hebesatz von 425 v. H. gewählt.

In Anbetracht der aktuellen Haushaltslage soll die Grundsteuer B auf das Steuerniveau vor der Senkung der Grundsteuerhebesätze zum 01.01.2020 zurückgeführt werden. 2019 betrug das Steueraufkommen für die Grundsteuer B 24.608.000 € (im Vergleich hierzu: Haushaltsansatz 2024 21.700.000 €).

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen für die Grundsteuer B 93,21 % der Messbescheide für das Jahr 2025 bereits vor. Es zeichnet sich ab, dass die Summe der Messbeträge aufgrund der neuen Berechnungsgrundlagen im Vergleich zu 2024 im Stadtgebiet Erlangen deutlich niedriger sein wird.

Eine Hochrechnung aufgrund der bereits vorliegenden Messbescheide weist einen Hebesatz von 625 v. H. auf. Dieser Hebesatz ist aufkommensneutral in Bezug auf das Jahr 2019 (Jahr vor der

Absenkung der Grundsteuerhebesätze) und berücksichtigt Unwägbarkeiten, insbesondere die neu hinzukommende Möglichkeit des erweiterten Erlasses.

Die unter § 1 der Grundsteuer-Hebesatzsatzung definierten Hebesätze müssen zum 01.01.2025 in Kraft treten, um eine rechtliche Grundlage für die Steuererhebung zu schaffen. Ein Beschluss des Stadtrates im Oktober 2024 ist unabdingbar, um den ersten Fälligkeitstermin der Grundsteuer am 15.02.2025 halten zu können.

Aufgrund der neuen Gesetzesgrundlage müssen insgesamt ca. 44.000 Bescheide vorbereitet, erstellt, gedruckt und versandt werden. Mit den Vorbereitungen zur Erstellung der Bescheide kann erst begonnen werden, wenn die Grundsteuer-Hebesatzsatzung in den amtlichen Seiten bekannt gemacht worden ist. Die Hausdruckerei und die Poststelle benötigen wegen des hohen Bescheidvolumens ca. 4 Wochen für Druck und Versand. Zu berücksichtigen ist außerdem die Fälligkeitsfrist von einem Monat ab Bekanntgabe des neuen Grundsteuerbescheides, für die Bekanntgabe müssen aufgrund einer zu erwartenden Gesetzesänderung nun insgesamt 4 Tage einkalkuliert werden.

### **Klimaschutz:**

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

*nein*

### **Haushaltsmittel**

werden nicht benötigt

### **Anlagen:**

1. Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer bei der Stadt Erlangen (Grundsteuer-Hebesatzsatzung), Entwurf vom 24.09.2024
2. Synopse Grundsteuer-Hebesatzsatzung alt/neu

## **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 16.10.2024

### **Protokollvermerk:**

Auf Antrag wird die Beschlussvorlage heute nur als Einbringung behandelt und in der Sitzung des Erlanger Stadtrates am 24.10.2024 beschlossen. Die Informationen dienen heute nur zur Kenntnis. Mit diesem Verfahren besteht Einverständnis.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Beugel erläutert das Verfahren zum Neuerlass der Grundsteuer-Hebesatzung und zeigt anhand von Beispielen wie sich der neue Hebesatz auf Bestandsimmobilien auswirkt. Nachfragen werden direkt in der Sitzung behandelt.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Behringer  
Schriftführer/in

**Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Lehrmann stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung und bittet um Überprüfung, ob es möglich ist den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Herr Oberbürgermeister Dr. Janik erläutert, dass aus terminlichen / rechtlichen Gründen eine Beschlussfassung nicht erst in der nächsten regulären Stadtratssitzung am 28. November 2024 erfolgen kann.

Sollte daher eine Vertagung erfolgen, muss eine Sondersitzung des Stadtrats am 04. November 2024 stattfinden. Herr Oberbürgermeister Dr. Janik fragt nach einer Gegenrede zum Geschäftsordnungsantrag.

Die Grüne Liste-Fraktion bittet um eine kurze Sitzungsunterbrechung zur Beratung der Situation.

Herr Dr. Janik unterbricht die Sitzung für zehn Minuten.

Nach der Sitzungsunterbrechung spricht Frau Stadträtin Linhart gegen den Geschäftsordnungsantrag und beantragt eine Behandlung in der heutigen Sitzung.

Herr Oberbürgermeister Dr. Janik lässt über den Antrag von Frau Stadträtin Linhart abstimmen.

Mit 18 gegen 33 Stimmen wird der Antrag von Frau Stadträtin Linhart abgelehnt.

Der Punkt wird nicht in der heutigen Sitzung behandelt.

Dieses Vorgehen erfordert eine Sondersitzung des Erlanger Stadtrates am 04. November 2024. Herr Oberbürgermeister Dr. Janik wird nach der heutigen Stadtratssitzung das weitere Vorgehen mit den Fraktionsvorsitzenden besprechen.

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Behringer  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## **Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer in der Stadt Erlangen (Grundsteuer-Hebesatzsatzung)**

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund von Art. 22 Abs. 2, Art. 23, 24. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294), und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128), folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)<br>Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre | 425 v. H. |
| 2. für die Grundstücke (Grundsteuer B)<br>Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre                              | 625 v. H. |

### **§ 2**

Die Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Grundsteuer-Hebesatzsatzung vom 28.11.2019 (Die amtlichen Seiten Nr. 25 vom 12.12.2019) außer Kraft.

Synoptische Darstellung

Änderungen in **Fettdruck** und mit Streichungen

Bisherige Fassung vom 28.11.2019	Neufassung
<p><b>Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer in der Stadt Erlangen (Grundsteuer-Hebesatzsatzung)</b></p>	<p><b>Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer in der Stadt Erlangen (Grundsteuer-Hebesatzsatzung)</b></p>
<p><b>§ 1</b></p> <p>Die Steuersätze (Hebesätze) für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:</p> <p>1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) Haushaltsjahr 2020 und Folgejahre           300 v. H.</p> <p>2. für die Grundstücke (Grundsteuer B) Haushaltsjahr 2020 und Folgejahre           425 v. H.</p>	<p><b>§ 1</b></p> <p>Die Steuersätze (Hebesätze) für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:</p> <p>1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) Haushaltsjahr <del>2020</del> <b>2025</b> und Folgejahre           <del>300</del> <b>425</b> v. H.</p> <p>2. für die Grundstücke (Grundsteuer B) Haushaltsjahr <del>2020</del> <b>2025</b> und Folgejahre           425 <b>625</b> v. H.</p>
<p><b>§ 2</b></p> <p>Die Satzung tritt zum 01.01.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Grundsteuer-Hebesatzsatzung vom 12.02.2013 (Die amtlichen Seiten Nr. 4 vom 21.02.2013) außer Kraft.</p>	<p><b>§ 2</b></p> <p>Die Satzung tritt zum <del>01.01.2020</del> <b>01.01.2025</b> in Kraft. <b>Gleichzeitig tritt die Grundsteuer-Hebesatzsatzung vom 28.11.2019 (Die amtlichen Seiten Nr. 25 vom 12.12.2019) außer Kraft.</b></p>





## Freie Wähler Erlangen

im Stadtrat Erlangen, Nägelsbachstraße 49 a, 91052 Erlangen  
 Stadträte Anette Wirth-Hücking und Prof. Dr. Gunther Moll,  
 Tel. 0174/9855460, E-Mail: fwg.stadtraete@stadt.erlangen.de

Herrn Oberbürgermeister

Erlangen, den 23.10.2024

Dr. Florian Janik

Rathausplatz

91052 Erlangen

**Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO**

Eingang:	<b>24.10.2024</b>
Antragsnr.:	<b>107/2024</b>
Verteiler:	<b>OBM, BM, Fraktionen</b>
Zust. Referat:	<b>III</b>
mit Referat:	<b>II / 20</b>

### **Änderungsantrag zum Stadtrat, Top 14 Neuerlass der Grundsteuer-Hebesatzung**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Florian Janik,

**Wir stellen zum Top 14 der Stadtratssitzung folgenden Antrag:**

Anpassung der Grundsteuer B nicht wie vorgesehen auf 625 v. H., sondern um lediglich 100 Prozentpunkte auf 525 v. H.

**Begründung:**

Die Erhöhung der Grundsteuer B um 200 Prozentpunkte würde in einer Zeit, in der die Mieten in der Stadt bereits auf einem sehr hohen Niveau sind und die Energie- sowie weitere Kosten ebenfalls steigen, zusätzlichen Druck auf Mieterinnen und Mieter ausüben. Die Grundsteuer wird direkt über die Nebenkosten an die Mieter und Mieterinnen weitergegeben. Wohnraum wird damit in unserer Stadt noch unerschwinglicher.

Für die Stadt Erlangen ergibt sich, durch eine dadurch resultierende Erhöhung der Kosten der Unterkunft (Gemeindeanteil 2024: 30,5 %), zusätzlich eine Erhöhung auf der Ausgabenseite.

Mittelständische Betriebe, die als Rückgrat unserer lokalen Wirtschaft fungieren, würden ebenfalls stark belastet, da sie oft Eigentümer von Gewerbeimmobilien sind und die erhöhten Kosten entweder selbst tragen oder auf die Preise umlegen müssten.

Zudem machen die Einnahmen aus der Grundsteuer einen vergleichsweise geringen Anteil an den gesamten städtischen Steuereinnahmen aus (2023 betragen sie nur ca. 4%). Eine derart hohe Erhöhung des Hebesatzes ist daher nicht geeignet, um größere Haushaltslöcher zu stopfen, bringt jedoch erhebliche soziale und wirtschaftliche Folgen mit sich. Eine moderate Anhebung um 100 Prozentpunkte würde den finanziellen Handlungsspielraum der Stadt wahren, ohne die negativen Effekte auf Mieter und Unternehmen übermäßig zu verstärken. Eine Erhöhung der Grundsteuer B auf 525 v. H. wäre zudem aufkommensneutral.

Gez. Anette Wirth-Hücking

Gez. Gunther Moll

Stadträtin

Stadtrat