Kämmerei
12.11.2025
3480/2025

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	26.11.2025
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.12.2025

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer ab dem Jahr 2026

Sachverhalt:

Auch wenn die Haushaltsplanung für das Jahr 2026 noch nicht abgeschlossen ist, lässt sich bereits jetzt erkennen, dass das strukturelle Haushaltsdefizit weiterhin deutlich zu hoch ist und ein Defizit in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr zu erwarten ist. Angesichts der Haushaltslage bei Bund und Land sind auch für die nächsten Jahre keine wesentlichen Verbesserungen von dort zu erwarten. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung tendiert aktuell zwar nach oben, das jedoch auf sehr geringem Niveau und weiterhin auf einer sehr fragilen Grundlage. Neben einer weiterhin notwendigen strikten Ausgabendisziplin ist nach einiger Zeit der Zurückhaltung nun jedoch auch die Einnahmeseite im städtischen Haushalt in den Blick zu nehmen.

Aus den unten dargelegten Gründen regt die Verwaltung daher eine Anpassung der Grundsteuer B an. Die Wortwahl ist daher sehr bewusst erfolgt, da die Maßnahme lediglich dazu dient, das Steueraufkommen zu stabilisieren. Mit den unten vorgeschlagenen Sätzen wird keine echte Steuererhöhung vorgenommen, auch wenn dies zu einem weiteren Ausgleich des hohen Haushaltsdefizits beitragen würde.

Wegen der aus Sicht der Verwaltung auch alternativlosen Anpassung, wird hier auch die Verabschiedung im Rahmen einer Hebesatzsatzung vor dem 01.01.2026 und nicht zusammen mit dem Haushalt empfohlen, damit hier frühzeitig auch Planungssicherheit für die Kämmerei und die Eigentümerinnen und Eigentümer besteht. Eine Entscheidung zusammen mit dem Haushalt wäre möglich, würde aber zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand führen, da in diesem Fall auch neue Abgabenbescheide zu erlassen wären.

Folgende Gründe machen aus Sicht der Verwaltung eine Anpassung erforderlich:

- Der fiktive Grundsteuer-Hebesatz für die Grundsteuer B im Rahmen des GFG liegt aktuell bei 639 und damit nur noch einen Punkt unter dem derzeitigen Hebesatz in Geilenkirchen von 640. Durch die fiktiven Grundsteuerhebesätze wird die Steuerkraft der jeweiligen Kommune im Rahmen des GFG vergleichbar gemacht, zudem soll auch „Steuerdumping“ vermieden werden.
  Im Rahmen des GFG wird dem Finanzbedarf einer Kommune deren eigene Steuerkraft gegenübergestellt und auf dieser Grundlage dann die Schlüsselzuweisungen ermittelt. Liegt der Grundsteuerhebesatz einer Kommune also unter dem fiktiven Hebesatz, wird ihr in dieser Berechnung fiktiv ein höheres Steueraufkommen unterstellt. Dementsprechend entsteht ein Defizit im Gesamtkonstrukt der Gemeindefinanzierung,

dass die Kommune innerhalb ihres Haushalts auffangen muss. Dies ist aktuell jedoch nicht möglich.
Da die Finanzlage der Kommunen in NRW weiterhin schlecht, in großen Teilen sogar deutlich dramatischer ist, als in Geilenkirchen, werden viele Kommunen zum Jahr 2026 die Hebesätze der Grundsteuer anheben. Dies führt dann für das GFG 2027 mit hoher Wahrscheinlichkeit zu höheren fiktiven Hebesätzen. Da die Steuerkraft immer auf Basis der sogenannten Referenzperiode (01.07. des Vorvorjahres bis 30.06. des Vorjahres) ermittelt wird, ist eine nachträgliche Korrektur nicht mehr möglich.

- Die Grundsteuer ist anders als andere kommunale Erträge wie die Gewerbesteuer oder die Einkommensteueranteile nicht an die wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt, sondern basiert auf den Grundsteuermessbeträgen.
  Anders als viele Ausgabenpositionen im städtischen Haushalt steigt die Grundsteuer somit nicht automatisch mit den Preisen. Während Löhne, Baukosten und Energiepreise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, bleibt das Grundsteueraufkommen bei unverändertem Hebesatz gleich. Das bedeutet: Die Stadt kann sich für dieselben Einnahmen immer weniger leisten.

  Um diese schleichende Entwertung der kommunalen Finanzkraft durch die Inflation auszugleichen, ist eine Anpassung des Hebesatzes erforderlich. Dabei geht es nicht um eine echte Steuererhöhung, sondern um den Erhalt der Kaufkraft der städtischen Einnahmen – also darum, dass die Grundsteuer 2026 wieder denselben Wert hat wie 2023.

  Für die Berechnung wurde die Preisentwicklung der Jahre 2023 bis 2025 zugrunde gelegt, da sich die Haushaltsplanung immer auf den Jahresbeginn des Planjahres bezieht (also den 1. Januar 2026).

  - Schritt 1: Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflation 2023 bei rund 5,9 %. Für 2024 wird ein Durchschnitt von etwa 2,2 % erwartet, ebenso für 2025. Zusammengerechnet ergibt das eine kumulierte Preissteigerung von rund 10,6 %.→ Das bedeutet: Was 2023 noch 1 € wert war, kostet 2026 etwa 1,10 €.

  - Schritt 2: Gleichzeitig wächst die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer leicht an – durch Neubauten, Fortschreibungen und Nachveranlagungen. Dieser Effekt wird vorsichtig mit 1 % pro Jahr angesetzt, also rund 4 % über vier Jahre. → Dadurch steigt das Steueraufkommen auch ohne Hebesatzänderung leicht an.

  - Schritt 3: Um den Preisauftrieb von rund 10 % abzufedern, aber das erwartete Basiswachstum von etwa 4 % zu berücksichtigen, muss der Hebesatz den verbleibenden Unterschied von rund 6 % ausgleichen.

Bei einem derzeitigen Hebesatz von 640 ergibt sich daraus ein rechnerischer Zielwert von rund 680 bei der Grundsteuer B und 595 bei der Grundsteuer A.

Gleichzeitig sollte die Verwaltung beauftragt werden eine jährliche Anpassung an die Inflationsrate vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

1) Die Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer wird in der als Anlage beigefügten Form beschlossen.
2) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Einbringung des Haushalts in den kommenden Jahren bereits eine Anpassung der Grundsteuerhebesätze an die Inflation vorzusehen.

Anlage/n:
Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer 2026

(Kämmerei, Herr Nilles, 02451 - 629 113)