



Hebesatzsatzung Grundsteuer

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Hauptausschuss	09.12.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

NI-Check

- Die Durchführung des NI-Check ist erfolgt (liegt als Anlage bei).
- Die Durchführung des NI-Check ist nicht erfolgt (nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog).

Begründung

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, die nachfolgende Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Grundsteuerhebesatzsatzung) zu erlassen:

Satzung der Stadt Crailsheim über die Erhebung der Grundsteuer (Grundsteuerhebesatzsatzung)

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim am 18.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Crailsheim erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.



§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

- a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 390 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 350 v.H.,
- der Steuermessbeträge.

§ 3 Geltungsdauer

- (1) Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.
- (2) Die Hebesätze gelten bis zum 31.12.2030 (Ende des Hauptveranlagungszeitraums).

§ 4 Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer vom 18.12.1997 in der Fassung vom 09.12.2010 außer Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.



II. Sachverhalt und Begründung

1 Hintergrund zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 das bisherige Bewertungssystem der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Verfassungswidrigkeit resultiere laut BVerfG aus dem Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 und der sich daraus ergebenden Wertverhältnisse. Dies führe zu Ungleichbehandlungen, für die keine hinreichende Rechtfertigung bestehe.

Der Gesetzgeber hatte dann Zeit, bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen, die eine Verfassungsmäßigkeit herstellt. Nach Verkündung eines entsprechenden Grundsteuerreformpaketes des Bundes Ende 2019 durften die bisherigen Bewertungsregelungen im Übergangszeitraum dann weiterhin bis zum 31.12.2024 angewendet werden.

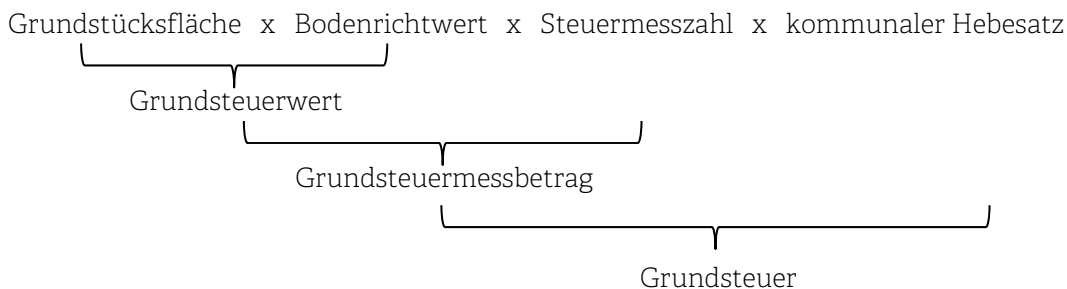
Das Reformpaket beinhaltete neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz auch eine Grundgesetzänderung. Hierdurch wurden die Länder mit Art. 105 Abs. 2 Grundgesetz ermächtigt, vom Grundsteuerrecht des Bundes abzuweichen und ein eigenes Landesgrundsteuergesetz zu erlassen. Von dieser Länderöffnungsklausel hat unter anderem auch das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und so wurde am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen.

Das Land Baden-Württemberg hat für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein eigenes Bewertungsmodell, das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell, eingeführt.

Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Ein etwaiger Gebäudewert bleibt auf der Ebene der Bewertung in Baden-Württemberg also unberücksichtigt.

Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl multipliziert. Die Steuermesszahl erhält bei einer Wohnbebauung eine Vergünstigung von 30 %.

Somit wird die Grundsteuer B für unbebaute und bebaute Grundstücke nach dem neuen LGrStG wie folgt berechnet:





Wie schon nach bisheriger Rechtslage wird auch nach neuer Rechtslage, sowohl im Bundes- als auch im Landesrecht, die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt und mittels Bescheiden festgesetzt:

1. **Grundsteuerwertbescheid:** In einem Bewertungsverfahren stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest und erlassen am Ende einen Grundsteuerwertbescheid.
2. **Grundsteuermessbescheid:** Auf Grundlage des Grundsteuerwerts errechnen die Finanzämter den Messbetrag und setzen diesen in einem Grundsteuermessbescheid fest.
3. **Grundsteuerbescheid:** Die Kommunen errechnen die Grundsteuer, indem sie den vom Finanzamt festgesetzten und mitgeteilten Messbetrag mit dem durch den Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multiplizieren. Dieser Grundsteuerbescheid setzt die Grundsteuer mit Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Steuerpflichtigen fest. Die Kommune ist hierbei gesetzlich an die Feststellungen aus dem Messbescheid des Finanzamtes gebunden. Weitere Daten, neben denen des Messbescheides, werden den Kommunen von Seiten der Finanzverwaltung nicht mitgeteilt.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) entsprechen die Regelungen des Landes Baden-Württemberg dem Bundesmodell. Die Bewertung erfolgt hierbei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens, das weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht und maßgeblich von der Grundstücksnutzung sowie dessen Größe bestimmt wird. Hier gab es zwar inhaltliche Änderungen und Neuerungen, das Bewertungsverfahren an sich entspricht jedoch, im Gegensatz zur Grundsteuer B, von der Methodik her dem Vorgehen nach altem Recht.

2 Aufkommensneutralität und Belastungsverschiebungen

Die Verwaltung beabsichtigt, dass die neu festzulegenden Hebesätze nicht zu einer Steigerung der gesamten Grundsteuererträge im Vergleich zu ihrer Höhe nach altem Grundsteuerrecht führen. Die Stadt will sich somit nicht „durch die Hintertür“ an der Grundsteuerreform bereichern, sondern strebt genauso große Einnahmen aus der Grundsteuer an wie bislang (Aufkommensneutralität).

Ungeachtet dessen wird es jedoch ab 2025 zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken und Grundstücksarten kommen. Dies ist die notwendige Folge aus dem Urteil des BVerfG. Deshalb müssen die neuen Bewertungsregelungen notgedrungen zu Veränderungen bei den einzelnen Eigentümern führen. Eine Regelung, die die gleichen Steuerbelastungen für jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachgebildet hätte, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Aufkommensneutralität bezieht sich also ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in Crailsheim insgesamt, jedoch nicht auf die Höhe der Grundsteuer für einen jeden einzelnen Steuerpflichtigen. Es wird somit auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung der Hebe-



sätze zwangsläufig zu Verschiebungen bei der individuell zu zahlenden Grundsteuer eines jeden Steuerpflichtigen kommen.

Generell lässt sich festhalten, dass ab 2025 für Grundstücke mit einem hohen Bodenrichtwert mehr Grundsteuer anfällt als für solche mit einem niedrigen Bodenrichtwert. Zugleich wird die Grundsteuer für jeden Einzelnen im Vergleich geringer, je dichter die Bebauung auf einem Grundstück ist.

Große Entlastungen ergeben sich aufgrund der zumeist niedrigen Bodenrichtwerte für Gewerbetreibende in Gewerbegebieten.

Grundstücke die gänzlich unbebaut sind, erfahren die höchste Steigerung, da ihnen der Abschlag bei der Steuermesszahl verwehrt bleibt.

Tabelle 1: Steuerobjekte und Messbetragsveränderungen nach Grundstücksarten

Grundstücksarten (nach altem Recht)	Anteil an Objekten¹ (in Prozent)	Veränderung Grundsteuer- messbeträge altes Recht zu neuem Recht (in Prozent)
Einfamilienhaus/Eigentumswohnung	66,89 %	+ 58,27 %
Mietwohngrundstück	5,67 %	+ 65,28 %
Zweifamilienhaus	15,22 %	+ 100,99 %
Sonstig bebautes Grundstück	2,52 %	+ 82,19 %
Gemischt genutzt, überwiegend Privat	1,22 %	+ 34,47 %
Summe Wohnen	91,52 %	
Geschäftsgrundstück	5,41 %	-33,78 %
Gemischt genutzt, überwiegend Gewerbe	0,91 %	+16,04 %
Summe Gewerbe	6,32 %	
Unbebautes Grundstück	2,16 %	+776,31 %
Gesamtsumme	100%	

¹ Objekt bedeutet hier „Steuereinheit“ also z. B. das separat besteuerte Grundstück, Wohnung o. Ä.



Anmerkung: Die aufgeführten Grundstücksarten beruhen auf dem kommunalen Bestand vor der Grundsteuerreform. Die neuen Datensätze, die die Finanzverwaltung zur Grundsteuerreform übermittelt, unterscheiden nicht mehr nach der jeweiligen Grundstücksart. Somit kann eine gewisse Unschärfe der in der Tabelle dargestellten Daten durch jüngste Veränderungen von Seiten der Verwaltung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3 Ermittlung der neuen Hebesätze

3.1 Hürden bei der Ermittlung

Bei der Ermittlung eines neuen Hebesatzes, der dem Anspruch einer Aufkommensneutralität gerecht wird, musste die Verwaltung sich verschiedenen Herausforderungen stellen:

a) Zahl der bislang eingegangenen Grundsteuermessbescheide:

Zum Zeitpunkt der Hebesatzermittlung lagen noch nicht alle Grundsteuermessbescheide in der Grundsteuer A und B vor. Hierbei ist sowohl ungewiss, welche Anzahl an Grundsteuermessbescheiden der Stadtverwaltung in den kommenden Wochen noch übersandt werden, als auch deren prozentualer Anteil am Grundsteuergesamtaufkommen.

Dass die genaue Anzahl der noch zu erwartenden Grundsteuermessbescheide nicht bestimmbar ist, liegt unter anderem an der Beendigung von Aktenzeichen sowie an Zusammenlegungen von Grundstücken zu wirtschaftlichen Einheiten unter neuen Aktenzeichen. Somit können vermeintlich noch fehlende Grundstücksmessbescheide nicht mehr vom Finanzamt übermittelt werden. Daneben kann die Verwaltung Messbescheide von neuen Aktenzeichen erhalten, mit denen bislang nicht „gerechnet“ wurde.

b) Qualität der bislang eingegangenen Grundsteuermessbescheide:

Durch Automatisierungsvorgänge in der Finanzverwaltung kommt es vor, dass fehlerhafte Grundsteuererklärungen ohne Beanstandung zu einem festgesetzten Messbetrag in falscher Höhe führen. So kann beispielsweise bei der Steuererklärung das „Vergessen“ des Vermerks, dass es sich lediglich um einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück handelt, zur Festsetzung eines 200-fachen Grundsteuerbetrags führen. Auch wenn ein Steuerpflichtiger vergisst anzugeben, dass es sich bei seinem Grundstück um eine Wohnnutzung handelt, führt dies zu einem irrtümlich zu hohen Messbetrag.

Daneben liegen beim Finanzamt bereits jetzt tausende Einsprüche und Änderungsanträge von Steuerpflichtigen vor. Sofern diese Einwendungen sich nicht grundsätzlich gegen die Bewertungsregelungen des neuen Landesgrundsteuergesetzes an sich wenden, wird es hier in einem nicht absehbaren Rahmen zu Messbescheidsänderungen kommen. Das ist immer dann der Fall, wenn der Einspruch aufgrund unzutreffender Erklärungsabgaben (z. B. doppelte Erklärungsabgabe, Vergessen des Miteigentumsanteils etc.) oder Fehlern bei der Finanzverwaltung begründet ist. Auch gibt es Fälle, in



denen Steuerpflichtige Einzelwertgutachten eingereicht haben, um eine Reduzierung ihres Grundsteuermessbetrags zu beantragen.

c) Ausstehende Veranlagung nach altem Recht:

Auch nach altem Grundsteuerrecht konnten noch nicht alle Veranlagungen durch die Finanzverwaltung bearbeitet werden. Für die Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes müssten diese jedoch vollumfänglich vorliegen, um eine tatsächlich absolute Vergleichsgröße des Grundsteueraufkommens bis 2024 vorliegen zu haben.

d) Grundsteuer A:

Die Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer A stellt eine besondere Herausforderung dar.

Zum einen liegt die Erledigungsquote der Steuerfestsetzungen durch das Finanzamt bei der Grundsteuer A aktuell bei 55 %. Das heißt, 45 % der Bewertungen von Steuerobjekten in der Grundsteuer A stehen der Verwaltung noch nicht als Datengrundlage zur Verfügung.

Um diesen Zustand abzumildern, konzentrierte sich die Finanzverwaltung in den vergangenen Monaten auf die Messbetragsfestsetzung der Großfälle. Somit zählen zu den noch ausstehenden 45 % hauptsächlich Stückländereien und Kleinbauern und nur vereinzelt Großbetriebe. Die Verwaltung musste bei ihren Prognosen annehmen, dass sich die Messbeträge bei diesen noch fehlenden ähnlich entwickeln werden wie bei den schon erledigten 55 %. Da die Messbeträge bei der Grundsteuer A mehrheitlich händisch von der Finanzverwaltung berechnet wurden, wird in diesem Bereich mit einer größeren Belastbarkeit der Festsetzungen und nur einer sehr geringen Anzahl an Einsprüchen gerechnet, die zu Änderungen führen.

Zusätzlich kam es in der Grundsteuer A zu einer Änderung des Bewertungsvorgehens, wonach die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteile nicht mehr wie bislang bei der Grundsteuer A mitbewertet, sondern zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet werden. Hierdurch würde man ein Absinken der Messbetragssumme im Gesamten bei der Grundsteuer A erwarten.

Bei den bislang vom Finanzamt festgesetzten Messbeträgen der Land- und Forstwirtschaft gibt es jedoch kaum Abweichungen im Vergleich zu den Messbeträgen nach altem Recht. Vielmehr ist der Gesamtmessbetrag in der Grundsteuer A annähernd gleichbleibend im Vergleich zum alten Recht.

Lagen die Messbeträge der bislang beurteilten Grundstücke bisher bei 13.180 € (altes Recht), so wurden nach neuem Recht für diese Grundstücke 13.350 € an Messbeträgen festgesetzt. Somit stiegen die Messbeträge von altem nach neuem Recht um 1,25 % an.

Gründe hierfür finden sich in den folgenden Besonderheiten:

Da in Crailsheim die Bodenrichtwerte in den Bereichen der großen landwirtschaftlichen Betriebe extrem niedrig sind, wirkt sich die Verschiebung der Wohnhäuser in die



Grundsteuer B nicht spürbar auf den Gesamtmessbetrag der verbleibenden Messbeträge in der Grundsteuer A aus.

Zeitgleich waren bereits nach altem Recht bei gut einem Drittel der landwirtschaftlichen Betriebe die Wohngebäude dem Grundvermögen zugerechnet.

Daneben wurden der Vervielfältiger pro Quadratmeter und Ertragsmesszahl im Rahmen der Grundsteuerreform ebenfalls angepasst sowie ein Tierhaltungszuschlag eingeführt.

Dass die Veränderungen in Gänze wesentlich geringer als bei der Grundsteuer B ausfallen, lässt sich zudem damit erklären, dass auch nach altem Recht in der Land- und Forstwirtschaft bereits nach einem Ertragswertverfahren bewertet wurde. Bei der Grundsteuer B gab es im Gegensatz dazu wesentlich fundamentalere Veränderungen im Vorgehen der Grundstücksbewertung.

3.2 Transparenzregister

Wie unter 3.1 gezeigt, handelt es sich bei der Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze um ein äußerst komplexes Unterfangen.

Das Finanzministerium Baden-Württemberg veröffentlichte in seinem „Transparenzregister“ für jede Kommune einen Hebesatz für die Grundsteuer B, der von den jeweiligen Kommunen festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein.

Für Crailsheim wurde hier mit Stand 17.10.2024 ein Hebesatzkorridor von 319-353 v. H. für die Grundsteuer B von der Finanzverwaltung veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 12.11.2024 wies das Finanzministerium darauf hin, dass aktuell eine weitere Aktualisierung des Transparenzregisters geprüft werde.

Für die Grundsteuer A hat die Finanzverwaltung einen solchen Hebesatzkorridor nicht berechnet.



3.3 Aufkommensneutrale Hebesätze

Grundsteuer B

Für 2024 beläuft sich das Aufkommen der Grundsteuer B auf rund 4.706.000 €, im Jahr 2023 waren es noch 4.613.000 €.

Die Verwaltung strebt aufgrund des erklärten Bekenntnisses zur Aufkommensneutralität Grundsteuererträge in Höhe von 4.706.000 € an.

Tabelle 2: Berechnungsgrundlage des Hebesatzes für die Grundsteuer B

Grundsteuermessbeträge Stand 07.11.2024	1.318.910€
zzgl. Schätzung noch fehlende Veranlagungen	82.400 €
abzgl. geschätzte Korrekturen durch Finanzamt (wg. Rechtsbehelfen, Änderungsanträgen, Gutachten)	55.000 €
Erwartete Messbetragssumme Grundsteuer B 2025	1.346.310 € €
Neuer Hebesatz GrdSt B zum 01.01.2025	350 v. H.
Neue Grundsteuererträge GrdSt B für 2025	4.706.000 €

Anmerkung: Im Haushaltsentwurf 2025 wurden aus den unter 3. dargestellten Unwägbarkeiten lediglich Grundsteuererträge in Höhe von 4.660.000 € eingeplant.

Grundsteuer A

Für 2024 beläuft sich das Aufkommen der Grundsteuer A auf 119.000 €, 2023 lag das Aufkommen bei 120.000 € (Planansatz jeweils 125.000 €).

Tabelle 3: Berechnungsgrundlage des Hebesatzes für die Grundsteuer A

Grundsteuermessbeträge Stand 07.11.2024	13.550 €
zzgl. Schätzung noch fehlende Veranlagungen	16.910 €
Erwartete Messbetragssumme Grundsteuer A 2025	30.460 €
Neuer Hebesatz GrdSt A zum 01.01.2025	390 v. H.
Neue Grundsteuererträge GrdSt A für 2025	119.000 €



Zukunftsaussicht

Aufgrund der beschriebenen Dynamiken und Verwerfungen könnte es zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 erforderlich werden, eine überholte Hebesatzsatzung zur Abstimmung zu bringen. Sollten die Veränderungen bei den vom Finanzamt übermittelten Messbescheiden gravierender oder in eine andere Richtung ausfallen als in der aktuellen Hochrechnung von der Verwaltung prognostiziert, so könnte es trotz gewissenhafter Schätzung der nun zur Abstimmung gebrachten Hebesätze zu einem Grundsteueraufkommen kommen, das nicht aufkommensneutral ist. Dann würde die Verwaltung für das Folgejahr eine neue Hebesatzsatzung zur Abstimmung vorlegen.

Im Sinne einer besseren Planbarkeit für die Steuerpflichtigen ist die Verwaltung jedoch der Auffassung, dass ein rechtzeitiger Beschluss der neuen Hebesätze, trotz aller Unwägbarkeiten, bürgerfreundlicher ist. Denn nur so kann die Grundsteuer weiterhin in vier Jahresraten erhoben werden. Ein späterer Beschluss würde zudem eine große finanzielle Unsicherheit für die Bürger*innen bedeuten.

Grundsätzlich weist die Verwaltung jedoch jetzt schon darauf hin, dass die Grundsteuerjahresbescheide 2025 in diesem Jahr später als sonst üblich bei den Steuerpflichtigen ankommen werden. Durch den Hebesatzbeschluss im Dezember und das ungewöhnlich hohe Druckaufkommen beim städtischen IT-Dienstleister kommt es zu zeitlichen Verzögerungen beim Bescheiddruck.

Die Verwaltung rechnet mit einem hohen Aufkommen an Nachfragen und Anliegen der Bürger*innen, die sich im Zuge der Grundsteuerreform an die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung wenden. Das städtische Steueramt ist bemüht, sich bestmöglich auf die Situation vorzubereiten und trifft aktuell die nötigen Vorkehrungen.

4 Grundsteuer C

Aufgrund der unter Punkt 2 dargestellten Belastungsverschiebungen hält es die Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt nicht für notwendig, eine Grundsteuer C einzuführen. Die Eigentümer solcher unbebauten Grundstücke werden schon allein durch die „reguläre“ Grundsteuer B mit erheblichen Mehrbelastungen zu rechnen haben.

Daneben ist eine Einführung eines gesonderten Hebesatzes für Grundsteuer C für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke, aktuell noch mit einigen Herausforderungen verbunden:

Für die Einführung einer Grundsteuer C muss mit einer jährlichen Allgemeinverfügung eine sorgfältige städtebauliche Begründung für die Erhebung einer solchen Steuer geliefert werden. Es muss dargelegt und kartiert werden, nach welchen Maßstäben das räumliche Hebesatzrecht ausdifferenziert wurde. Zudem gibt es zu § 50 a LGrStG noch keinen entsprechenden Anwendungserlass von Seiten der Finanzverwaltung. Inhaltliche Fragen wie beispielsweise nach einer potentiellen Erdrosselungswirkung (maximale Obergrenze des Hebesatzes) oder der Klärung von unbestimmten Rechtsbegriffen können bislang folglich nicht rechtssicher beantwortet werden. Auch fehlt hierzu eine entsprechende Rechtsprechung.



Daneben wirft auch die Tatsache, dass eine Grundsteuer C auch dann erhoben wird, wenn eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung oder zivilrechtliche Gründe einer Bebauung entgegenstehen sollten, Zweifel an den Regelungen des § 50 a LGrStG (hier Abs. 2) und deren Umsetzbarkeit bzw. Vertretbarkeit gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern auf.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Verwaltung strebt eine rechtssichere Festsetzung der grundsteuerreformbedingten, neuen Hebesätze an, die weder die Bürgerin bzw. den Bürger noch den städtischen Haushalt ungerechtfertigt mehrbelasten. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, die prognostizierten Hebesätze zu beschließen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt neu festzusetzen, sollten sich die aktuellen Prognosen nicht bewahrheiten.