Gemeinde Zaberfeld

Sitzung des Gemeinderates
am 13. Oktober 2026
- öffentlich -

Vorlage Nr. 64 / 2026
zu TOP Nr. 5

Zaberfeld
Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg

Überprüfung der kommunalen Steuern - Änderung der Hebesatzsatzung

Antrag zur Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt

1. die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer – Hebesatzsatzung vom 15. Oktober 2024 entsprechend Anlage 1
2. die 3. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung der Hundesteuer vom 20. November 2001

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer – Hebesatzsatzung vom 15. Oktober 2024

Anlage 2: Entwurf der 3. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung der Hundesteuer vom 20. November 2001

Sachverhalt:

Im Mai 2026 wurde der Gemeinderat mit Vorlage Nr. 32/2026 über die Ertragsstruktur der Gemeinde Zaberfeld informiert. Die Vorlage enthielt Vorschläge zur Optimierung der Erträge der Gemeinde um die Gemeinde langfristig finanziell zu stabilisieren.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, die Vorschläge auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Unter Einhaltung der Einnahmenreihenfolge nach § 78 GemO BW hat die Gemeinde Zaberfeld Steuern nur dann zu erheben, soweit sonstige Einnahmen und Gebühren nicht ausreichen, um die Ausgaben der Gemeinde zu finanzieren.

Mit der Vorlage 32/2026 wurde dem Gemeinderat dargelegt, dass für die Finanzierung der Gemeinde die Erhöhung von sonstigen Einnahmen und Gebühren und Beiträgen nicht ausreicht, so dass die Verwaltung eine Anpassung der Hebesätze vorschlägt. Insbesondere sind in der Vorlage auch Gebührenerhöhungen enthalten, die der wirtschaftlichen Kraft der Abgabenschulder nicht beachten und damit so nicht realisierbar sind.

Bereits in der damaligen Vorlage, die die Entwicklung bis 2029 betrachtet, ist die Erhöhung der Hebesatzpunkte vorgesehen.

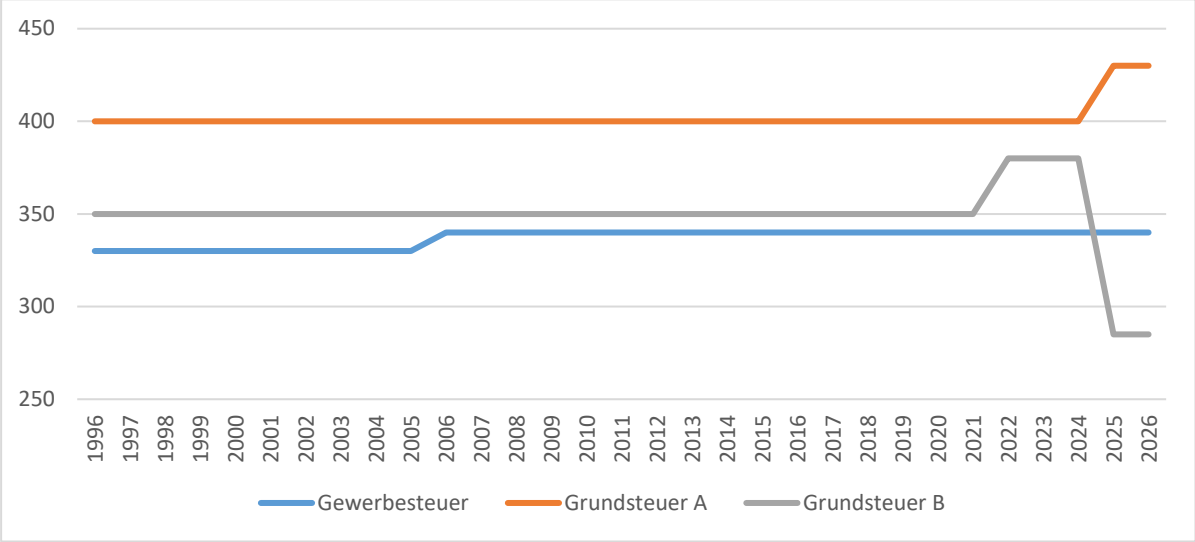
Realsteuern der Gemeinde Zaberfeld

Die Gemeinden sind nach § 9 KAG i.V.m. dem Grundsteuergesetz des Bundes, dem Landesgrundsteuergesetz des Landes Baden-Württemberg und dem Gewerbesteuergesetz des Bundes berechtigt und verpflichtet.

Die Hebesätze für die Grundsteuern A und B wurden zuletzt im Jahr 2024 angepasst, um die durch das Land vorgesehene Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform umzusetzen.

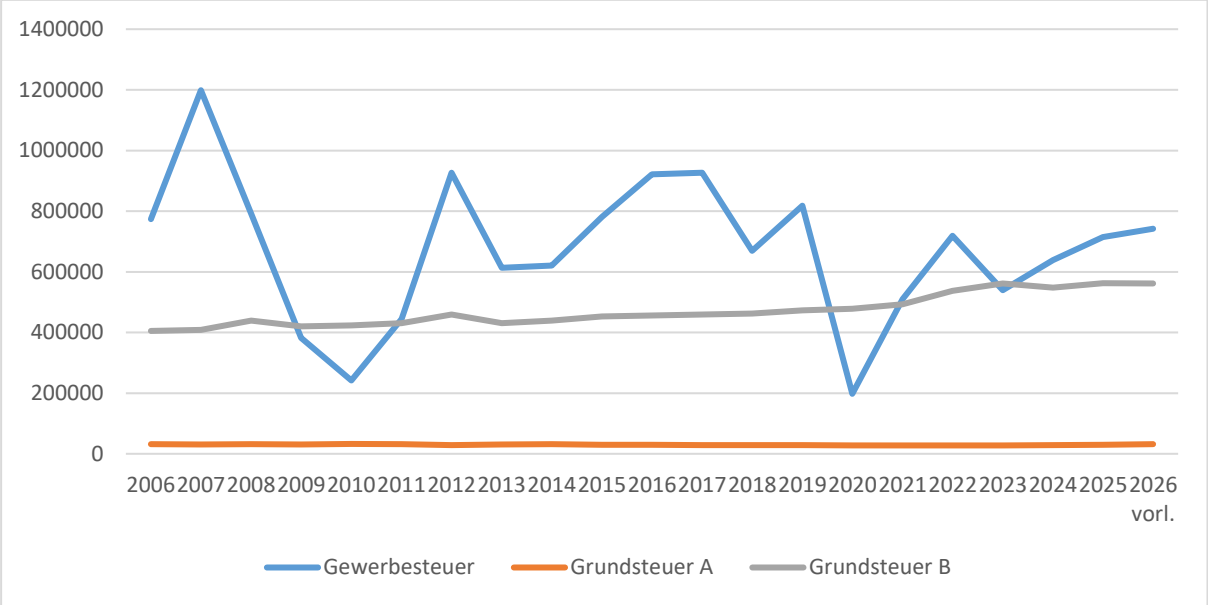
Die Grundsteuer C, die seit der Grundsteuerreform möglich ist, wird zur Zeit nicht erhoben.

Der Gewerbesteuerhebesatz wurde zuletzt in der Gemeinderatsitzung vom 13. Dezember 2005 zum 01.01.2006 von 330 v.H. auf 340 v.H. angehoben.



Die Hebesätze der Steuern waren damit seit rund 30 Jahren überwiegend unverändert.

Die Einnahmen aus den Steuern haben sich dabei wie folgt entwickelt:



Die Einnahmen aus der Grundsteuer A liegen in den vergangenen 20 Jahren sehr konstant um die 30.000 Euro. Bis 2014 war die Grundsteuer A noch über 30.000 Euro. Mit dem Ausreißer 2026 liegt sie seitdem jedoch rund 2.000 Euro darunter. Der Sprung im Jahr 2026 dürfte vor allem an der Grundsteuerreform liegen. Der Hebesatz von 430 v.H. war für die Aufkommensneutralität kalkuliert worden, als nur ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen veranlagt war. Dies lag an zu spät abgegebenen Begründungen. Diese Veranlagungen wurden nun nachgeholt. In den aktuell veranlagten 32.000 Euro sind aber auch Nachzahlungen für das Jahr 2025 inkludiert.

Die Grundsteuer B hingegen ist bis 2021 konstant angestiegen, was unter anderem an der Entwicklung von Baugebieten lag. Die Grundstücke fielen mit der Erschließung unter die Grundsteuer B und wurden neu veranlagt. Einen größeren Sprung gab es mit der Erhöhung des

Grundsteuerhebesatzes im Jahr 2022. Seitdem sind die Werte jedoch stabil bei rund 560.000 Euro.

Die Gewerbesteuer hängt maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Besonders sichtbar sind die Einbrüche zur Finanzkrise 2009/2010 und der Coronapandemie im Jahr 2020. In den Jahren 2025 und 2026 liegen die IST-Aufkommen trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Lage teils deutlich über den Planansätzen. Die Finanzverwaltung rechnet allerdings nicht damit, dass diese Zahlen bestehen bleiben und dass einige Rückzahlungen vorzunehmen sind, die sich teils auch in die Folgejahre ziehen werden.

Problematisch ist dies vor allem mit Blick auf die FAG-Umlage und die Kreisumlage, die sich an den IST-Aufkommen der jeweils zweitvorangegangenen Jahren orientieren. Nicht nur erhält die Gemeinde weniger aus dem FAG, sie zahlt durch FAG-Umlage und Kreisumlage auch mindestens 52,1 Prozent der Einnahmen, gemessen an den nach § 38 FAG BW festgelegten anzurechnenden Hebesätzen, über die beiden Umlagen an das Land und den Kreis.

Mit den aktuellen Hebesätzen der Umlagen und hätte die Gemeinde Zaberfeld nur die anzurechnenden Hebesätze nach § 38 FAG BW, dann bleiben der Gemeinde 47,9 Prozent ihrer Grundsteuereinnahmen bei der Gewerbesteuer ist es noch einmal weniger, da zusätzlich eine Gewerbesteuerumlage den Bund und das Land mit insgesamt 35 Prozent an den Einnahmen beteiligt. Die Grundsteuer C wird für die Umlagen nicht angerechnet und verbleibt vollständig bei der Gemeinde.

Allein aus Gründen der Umlagen sollten die Hebesätze bei mindestens 195 v.H. für die Grundsteuer A, bei 185 v.H. bei der Grundsteuer B und 290 v.H. bei der Gewerbesteuer liegen. Die Hebesätze der Gemeinde liegen über den angerechneten Hebesätzen, so dass ein höherer Anteil bei der Gemeinde verbleibt. Der verbleibende Anteil ist zentrale Grundlage für die Diskussion über die Steuerhöhen.

Durch die Grundsteuerreform werden die genannten anzurechnenden Hebesätze bei der Grundsteuer ab dem FAG 2027 vorerst nicht angewendet, so dass das Basisjahr 2024 zur beispielhaften Darstellung der verbleibenden Beträge besser geeignet ist.

Die tatsächliche Gewerbesteuerumlage 2024 weicht von der hier errechneten Umlage leicht ab. Dies liegt daran, dass für die Umlage nur tatsächlich gezahlte Gewerbesteuer herangezogen wird. Gewerbesteuer, die noch nicht bezahlt wurde oder für die der Betrieb säumig ist, wird erst nach Zahlung berücksichtigt. Die tatsächliche Umlage ist deshalb rund 1.000 Euro niedriger, muss dann jedoch in Folgejahren bezahlt werden, so dass im Beispiel damit gerechnet wird, dass allen Zahlungspflichten nachgekommen sei.

Da für FAG und Kreisumlage immer die zweitvorangegangenen Jahre angerechnet werden, zeigt sich der Abfluss stehts zwei Jahre im Nachhinein. Lediglich die Gewerbesteuerumlage wird jahresgenau herangezogen. Bei den zur Verfügung stehenden Erträgen müssen alle Umlagen zusammen gewertet werden.

Steuerart *(Hebesatz)*	*IST-Ertrag 2024 in €*	*Abfluss durch Gewerbesteuer-Umlage 2024 in € (35%)*	*Abfluss durch FAG- und Kreisumlage 2026 in € (22,1%+30%)*	*Verbleibt bei Gemeinde in €/%*
Grundsteuer A (400%)	*28.501,92*	*-*	*7.239,12*	*21.262,80 / 74,6*
Grundsteuer B *(380%)*	*547.652,86*	*-*	*138.909,27*	*408.743,59 / 74,6*

Gewerbesteuer (340%)	*639.050,46*	*65.784,61*	*283.982,75*	*289.283,10 / 45,3*

Während die verbleibenden Erträge der Grundsteuer positiv ausfallen, ist vor allem der Verbleib von Erträgen aus Gewerbesteuer bedenklich.

Der Unterschied liegt dabei sowohl an der Gewerbesteuerumlage, als auch an den Differenzen zwischen Hebesatz und anzurechnendem Hebesatz. Bei einem um 10 Prozentpunkte höheren Gewerbesteuersatz blieben die Umlagen gleich, der verbleibende Ertrag würde jedoch bei 308.078,70 Euro und damit bei 46,8 Prozent liegen. Je höher die Differenz zwischen anzurechnendem Hebesatz und tatsächlichem Hebesatz, desto besser für die Gemeinde.

Da der Landkreis bereits angekündigt hat, seinen Hebesatz weiter anzuheben um seinem Finanzbedarf gerecht zu werden, sind noch höhere Umlagen zu erwarten. Für eine Beispielsrechnung wird angenommen, dass der Kreis bereits für das Haushaltsjahr 2026 eine Erhöhung der Kreisumlage auf 34 v.H. beschlossen hätte. Spätestens im Jahr 2029 ist mit einer solchen Kreisumlage zu rechnen.

Steuerart (Hebesatz)	*IST-Ertrag 2024 in €*	*Abfluss durch Gewerbesteuer-Umlage 2024 in € (35%)*	*Abfluss durch FAG- und Kreisumlage 2026 in € (22,1%+**34%**)*	*Verbleibt bei Gemeinde in €/%*
Grundsteuer A (400%)	*28.501,92*	*-*	*7.794,92*	*20.707,00 / 72,7*
Grundsteuer B (380%)	*547.652,86*	*-*	*149.574,09*	*398.078,77 / 72,7*
Gewerbesteuer (340%)	*639.050,46*	*65.784,61*	*305.785,65*	*267.480,20 / 41,9*

Der Gemeinde würden damit nur noch 56,47 Prozent ihrer Steuereinnahmen verbleiben.

Aus Sicht der Verwaltung sollten, unabhängig von der absoluten Einnahmenhöhe, die Hebesätze so gestaltet werden, dass der Kommune mindestens 80 Prozent bei der Grundsteuer und 50 Prozent bei der Gewerbesteuer liegen. Da die absoluten Höhen insbesondere der Gewerbesteuer schwanken, ist ein prozentualer Anhaltspunkt deutlich effektiver für eine verlässliche Haushalts- und Finanzierungsplanung der Gemeinde.

Bei der Gewerbesteuer ist dafür ein Hebesatz von 395 Prozent notwendig. Der Hebesatz der Grundsteuer A müsste 550 Prozent betragen und der für die Grundsteuer B läge bei 519 Prozent. Da für die Grundsteuer auf Grund der Grundsteuerreform noch keine neuen anzurechnenden Hebesätze bekannt sind, bezieht sich diese Berechnungen auf die Hebesätze nach dem alten Recht.

Rechnet man die Grundsteuerhebesätze an Hand der aufkommensneutralen Umsetzung auf das neue Grundsteuerrecht um, so läge der neue Hebesatz für Grundsteuer A bei 520 Prozent und für die Grundsteuer B bei 380 Prozent.

Diese Kalkulation hätte einer Steigerung der Hebesätze bei der…

...Gewerbesteuer um 55 Prozentpunkte,

...Grundsteuer A um 90 Prozentpunkte (+150 Punkte nach altem Recht)

...Grundsteuer B um 95 Prozentpunkte (+139 Punkte nach altem Recht)

zur Folge.

In absoluten Zahlen wären dies Mehreinnahmen von 314.281,63 Euro. 65,42 Prozent der Einnahmen blieben bei der Gemeinde. Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung ist absehbar, dass diese Mehreinnahmen vermutlich nicht erreicht werden, da insbesondere die Gewerbesteuer hinter den Messbeträgen von 2024 zurückbleibt. An dem Anteil von 65,42 Prozent ändert sich dadurch jedoch nichts.

Der steuerlichen Belastungen für die Bürgerschaft sind jedoch Grenzen gesetzt, die sich ebenfalls in § 78 der Gemeindeordnung finden. Darin heißt es, dass die Gemeinde auf die wirtschaftlichen Kräfte ihrer Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen hat. Für diese Belastbarkeit gibt es keine konkreten Anhaltspunkte. Grundsätzlich müssen die Höhen der Steuer jedoch verhältnismäßig sein. Sie müssen also geeignet sein dem Zweck – hier der Finanzierung der Kommune – zuträglich zu sein. Sie müssen zudem erforderlich sein, das bedeutet, es dürfen keine weniger drastischen Maßnahmen ausreichen um den Zweck in gleichem Maße zu erfüllen. Zuletzt müssen sie auch angemessen sein, wobei sich dies wieder auf die wirtschaftliche Kraft von Abgabenpflichtigen bezieht. Dies wird im Folgenden diskutiert.

Gewerbesteuer

Rechtsgrundlage der Gewerbesteuer ist das Gewerbesteuergesetz (GewStG). Gewerbesteuerpflichtig sind alle Unternehmen nach Einkommenssteuergesetz verpflichtet, soweit sie nicht befreit sind.

Anhand des Gewinns aus der Steuererklärung zur Einkommens- oder Körperschaftssteuer berechnet das Finanzamt gemeinsam mit verschiedenen Hinzurechnungen und Kürzungen einen Gewerbeertrag. Dieser wird auf hundert Euro abgerundet. Dem Ertrag werden die nach § 11 GewStG definierten Freibeträgen abgezogen und mit der Steuermesszahl von 3,5 Prozent multipliziert. Daraus entsteht der Steuermessbetrag, den das Finanzamt der Gemeinde mitteilt.

Der Steuermessbetrag wird nun mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert, woraus sich die Steuerforderung der Gemeinde ergibt.

Die Gewerbesteuer und auch die Körperschafts- bzw. Einkommenssteuer, die Unternehmen zahlen müssen sind eine Gewinnsteuer. Sowohl die Körperschaftssteuer (15 %), als auch die Einkommenssteuer (nach individuellem Steuersatz) sind eine Bundessteuer. Für die Abschätzung der Leistungsfähigkeit ist auch diese Belastung der Unternehmen mit zu denken.

Um die Belastung einer Gewerbesteuererhöhung aufzuzeigen, sind anonymisierte Beispiele von Zaberfelder Gewerbesteuerpflichtigen dargestellt.

Beschreibung	Jahresgewinn	Hebesatz aktuell (340 v.H.)	Hebesatz bei 50 % Rest für Gemeinde (395 v.H.)
Größter Steuerzahler	601.500 Euro	71.578,50 Euro	83.157,38 Euro
Zweitgrößter Zahler	475.400 Euro	56.572,60 Euro	65.724,05 Euro
Sechstgrößter Zahler	141.800 Euro	16.874,20 Euro	19.603,85 Euro

Handwerk	60.500 Euro	7.199,50 Euro	8.364,13 Euro
Handelsvertreter	28.900 Euro	3.439,10 Euro	3.995,43 Euro
Kleingewerbe	800 Euro	95,20 Euro	100,60 Euro

Die meisten Gewerbesteuerzahler der Gemeinde haben einen Jahresumsatz zwischen 30.000 und 60.000 Euro. Für sie ist bei einer Hebung des Satzes auf 395 Prozent eine Steigerung zwischen 600 Euro und 1.200 Euro zu erwarten.

Die Abgabenlast auf den Gewinn der Unternehmen steigt durch die Erhöhung gemeinsam mit der Körperschaftssteuer von 26,90 Prozent auf 28,83 Prozent.

Der Durchschnittliche Gewerbesteuer-Hebesatz im Landkreis Heilbronn liegt bei 369 Prozent. Dabei ist keine Tendenz zu erkennen, dass der Hebesatz in bestimmten Bereichen des Landkreises oder in ländlichen Bereichen gegenüber Ballungsgebieten höher oder niedriger ist.

Den niedrigsten Gewerbesteuer-Hebesatz im Landkreis hat die Stadt Güglingen mit einem Hebesatz von 330 v.H. Den höchsten Hebesatz die Gemeinde Ilsfeld mit 410 v.H. und die Gemeinden Abstatt, Ittlingen, Löwenstein, Obersulm und Offenau mit 395 v.H.

Wie Zaberfeld aktuell hat auch die Stadt Neckarsulm und die Gemeinden Erlenbach und Neckarwestheim den zweitniedrigsten Hebesatz von 340 v.H.

Eine Erhöhung auf 395 v.H. würde die Gemeinde Zaberfeld vom zweitniedrigsten auf den zweithöchsten Gewerbesteuerhebesatz des Landkreises anheben. Eine Abwanderung von Firmen ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da es sich bei den meisten Firmen um örtlich verbundene Unternehmen handelt und die Auswirkungen in absoluten Zahlen größtenteils moderat sind. Die Belastbarkeit der Steuerpflichtigen wäre im Großen und Ganzen jedoch gegeben.

Sicherlich käme die Erhöhung zu einer Zeit, in der der Wirtschaftsstandort bereits geschwächt wäre. Da zu jedem Zeitpunkt eingewendet werden kann, dass der Zeitpunkt ungünstig wäre und im vergangenen Jahrzehnt noch kaum ein Jahr als günstig für eine Erhöhung gelten konnte, darf dieses Argument jedoch nicht dauerhaft gelten, senkt es doch unzulässig dauerhaft die Spielräume kommunaler Entscheidungen.

Die Verwaltung schlägt deshalb die Erhöhung des Gewerbesteuersatzes auf 395 v.H. vor.

Grundsteuer A

Die Grundsteuer A versteuert den Besitz von Grundbesitz an Forst- und Landwirtschaftlich genutzten Flächen. Abgeschöpft werden soll der Ertrag, den Grundstückseigentümer mit den Flächen durch die wirtschaftliche Nutzung von Flurstücken erzielen können.

Die Grundsteuer A bemisst sich seit der Grundsteuerreform neben der Fläche des Grundstücks an der sogenannten Ertragsfähigkeit. Die Ertragsfähigkeit wird aus der Multiplikation der Fläche wird mit dem nach Nutzungsart festgelegten Bewertungsfaktor entsprechend der Anlagen des LGrStG, bei Ackerland zusätzlich der Multiplikation aus der Ertragsmesszahl abgeleitet.

Die Ertragsmesszahl wird anhand der Bodenbeschaffenheit, dem Zustand der Fläche, anhand von Klimazonen und Wasserverhältnissen der Grundstücke errechnet.

Der Bewertungsfaktor für die verschiedenen Nutzungen ergeben sich aus dem potentiell möglichen Betriebseinkommen abzüglich der notwendigen Löhne zur Grundstücksbewirtschaftung.

Der errechnete Reinertrag wird mit dem Faktor 18,6 kapitalisiert und auf volle hundert Euro abgerundet. Versteuert, also mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert - werden dann nur 0,55 Promille des Wertes.

Um die Auswirkungen einer Grundsteuererhöhung von 90 Prozentpunkte abschätzen zu können werden im Folgenden verschiedenen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft dargelegt. Daraus lässt sich die Leistungsfähigkeit der Abgabenschuldner ableiten.

Beschreibung Grundstück	Hebesatz aktuell (430 v.H.)	Hebesatz bei 80% Rest für Gemeinde (520 v.H.)
Gemarkung Michelbach, 716,35 Ar – Ackerland – größtes Ackerflurstück Gesamtgemeinde	146,16 Euro	176,75 Euro
Gemarkung Ochsenburg, 115,76 Ar – Ackerland	24,12 Euro	29,17 Euro
Gemarkung Leonbronn, 15,65 Ar - Ackerland	3,07 Euro	3,72 Euro
Gemarkung Leonbronn, 8.439,73 Ar – Wald – größtes Waldgrundstück Gesamtgemeinde	435,16 Euro	526,24 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 490,55 Ar - Wald	25,07 Euro	30,32 Euro
Gemarkung Ochsenburg, 46,62 Ar - Wald	2,37 Euro	2,86 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 77,09 Ar – Weinberg – größter Weinberg Gesamtgemeinde	39,50 Euro	47,76 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 13,54 Ar - Weinberg	6,86 Euro	8,29 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 20,56 Ar - Streuobstwiese	4,26 Euro	5,15 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 69,07 Ar - Streuobstwiese	9,46 Euro	11,44 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 3,29 Ar - Geringstland	0,00 Euro	0,00 Euro
Gemarkung Zaberfeld, 17,26 Ar - Unland	0,00 Euro	0,00 Euro

Selbst diese starke Erhöhung der Grundsteuer A würde für die meisten Grundstückseigentümer nur eine Steigerung um wenige Euro ausmachen. Die Grundsteuersteigerung für das größte Ackergrundstück auf der Gesamtgemeinde würde 30 Euro ausmachen und nimmt damit ebenfalls Rücksicht auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Steuerschuldner.

Im Bereich der Waldbesitzer sind die Auswirkungen höher. Festzustellen ist jedoch, dass im Forst auch deutlich höhere Gewinne erwirtschaftet werden können. Steuerpflichtig sind bei großen Waldflächen zudem meist keine Bürgerinnen und Bürger, sondern Landesbehörden oder Kommunen. Auch hier wäre mit der Erhöhung die Belastbarkeit der Steuerschuldner gegeben.

Die Verwaltung schlägt entsprechend der Erhöhung der Grundsteuer A auf den Hebesatz von 520 v.H. vor.

Grundsteuer B

Die Grundsteuer B besteuert den Grundbesitz von Grundstücken, die nicht der land- und fortwirtschaftlichen Nutzung dienen. Abgeschöpft werden soll der Ertrag, den der Grundstückseigentümer durch Vermietungen oder die eigene Wohnnutzung – durch Entfall von Mieteinnahmen – durch das Grundstück hat.

Die Grundsteuer B orientiert sich seit der Grundsteuerreform an der Größe des Grundstücks und dem Bodenrichtwert. Dieser wird anhand bestehender oder geschätzter Verkaufspreise für Grundstücke und Gebäude innerhalb eines ähnlichen Gebietes festgelegt.

Auch für die Grundsteuer B soll anhand verschiedener Grundstücke die Auswirkung einer Erhöhung des Hebesatzes aufgezeigt werden, wenn der Hebesatz so bemessen wird, dass 80 Prozent der Steuereinnahmen bei der Gemeinde bleiben.

Beschreibung Grundstück	Hebesatz aktuell (285 v.H.)	Hebesatz bei 80% Rest für Gemeinde (380 v.H.)
Einfamilienhaus, 494 m² –Karpfenweg	320,31 Euro	427,08 Euro
Einfamilienhaus, 709 m² – Strombergstraße	395,34 Euro	527,12 Euro
Mehrfamilienhaus, 545 m² – Hauptstraße	197,88 Euro	263,85 Euro
Gewerbe in Wohngebiet, 782 m² – Michelbacher Straße	405,62 Euro	540,83 Euro
Gewerbe im Gewerbegebiet, 5506 m² – Hohe Egarten Straße	1.223,98 Euro	1.631,98 Euro
Einfamilienhaus, 490 m² – Kleingartacher Straße	133,44 Euro	177,91 Euro
Einfamilienhaus, 720 m² – Luikenweg	382,80 Euro	510,40 Euro
Mehrfamilienhaus, 633 m² – Waldstraße	172,38 Euro	229,84 Euro
Einfamilienhaus, 416 m² – Zaberfelder Straße	151,05 Euro	201,39 Euro
Mehrfamilienhaus, 716 m² – Zaberfelder Straße	259,97 Euro	346,63 Euro
Einfamilienhaus, 346 m² – Eppinger Straße	125,63 Euro	167,51 Euro
Einfamilienhaus, 729 m² – Friedenstraße	311,96 Euro	415,95 Euro

Im Gegensatz zur Grundsteuer A sind die Steigerungen bei der Grundsteuer B erheblicher. Sie liegen meist zwischen 50 Euro und 150 Euro. Bei großen Gewerbegrundstücken liegt die Steigerung auch darüber. Eine Doppelbelastung mit der Gewerbesteuererhebung gibt es dabei nicht, da die Grundsteuer bereits den Gewinn der Gewerbebetriebe senkt. Für die Leistungsfähigkeit werden deshalb nur die Wohngrundtücke betrachtet.

Die Grundsteuerbeträge steigen bei einem Hebesatz von 380 v.H. um ein Drittel. Dies scheint auf den ersten Blick viel, ist aber realistisch gesehen in absoluten Zahlen noch immer keine hohe Summe. Insbesondere mit Vergleich in andere Gemeinden, in denen die Grundsteuer allein aus Gründen des Bodenrichtwertes deutlich höher sind.

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit können jedoch andere Größen herangezogen werden als der schlichte Vergleich mit anderen Kommunen. Die Erträge aus dem Grundbesitz nämlich, die die Grundsteuer B besteuern soll.

Dazu gehören insbesondere mögliche Mieteinnahmen bzw. Mieteinsparungen. Fraglich ist dann, ob der Erwerb eines Grundstückes und die Vermietung von Wohnraum noch immer attraktiv ist. Dies ist ohne weitere Aufstellungen eindeutig zu bejahen. Ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² kann nach Mietspiegel durchschnittlich 1.055 Euro Kaltmiete im Monat einbringen oder kosten. Die Grundsteuer für das gleiche Gebäude auf einem

Grundstück von 500 m² und einem Bodenrichtwert von 250 Euro würde nach der Erhöhung rund 430 Euro Grundsteuer kosten – knapp 3 Prozent der möglichen jährlichen Einnahmen. Beim bisherigen Hebesatz wären es 325 Euro und rund 2,5 Prozent gewesen.

Auch wenn hinter dem Besitz eines Grundstückes Unterhaltungskosten oder weitere Kosten für die Finanzierung hängen, die nicht im Einzelfall betrachtet werden können, ist die Grundsteuerhöhe weiterhin als leistbar zu bezeichnen.

Grundsteuer C

Die Grundsteuerreform hat es Gemeinden auch ermöglicht, unbebaute Grundstücke, die sich als Bauplätze eignen mit der Grundsteuer C zu besteuern. Die Hebesätze dürfen bis zum fünffachen der Grundsteuer B betragen. Auch Flächen, die auf einem Flurstück mit einem bestehenden Gebäude sind und sich zur Bebauung eignen, fallen unter die Grundsteuer C. In Zaberfeld gibt es einige Grundstücke, die unter die Grundsteuer C fallen könnten.

Die Grundsteuer C kann nur aus städtebaulichen Gründen erhoben werden. Dazu zählt insbesondere der erhöhte Bedarf von Wohn- und Arbeitsstätten im Innenbereich. Dies ist in Zaberfeld aktuell nicht feststellbar, da ausreichend freie Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. Gewerbebauplätze im bestehenden Innenbereich sind aktuell nicht gefragt, so dass auch hier kein Bedarf festzustellen ist. Die Begründung der Grundsteuer C ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht gegeben.

Da zudem ein hoher Verwaltungsaufwand entgegensteht, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Grundsteuer C weiterhin nicht zu erheben.

Hundesteuer

Vor der Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Steuerzahler gehört zum Überblick der kommunalen Steuern auch die Hundesteuer. Gemeinden sind über § 9 III KAG dazu verpflichtet eine Hundesteuer zu erheben. Sie dient nicht der Deckung von Ausgaben für die Abfallbeseitigung, sondern als sogenannte Verhinderungssteuer, die gesetzlich dafür sorgen soll, dass weniger Hunde gehalten werden. Die Hundesteuer bleibt vollständig bei der Gemeinde und machte zuletzt Einnahmen in Höhe von rund 37.000 Euro aus. Die Hundesteuer wurde zuletzt zum 01.01.2016 von 84,00 Euro bzw. 480,00 Euro für Kampfhunde auf 90,00 Euro bzw. 540,00 Euro für Kampfhunde erhöht.

Der Hundesteuersatz unterliegt keiner Zielmarke, da sie dem kommunalen Haushalt vollständig zur Verfügung steht. Es ist entsprechend durch die politischen Entscheider der Gemeinde anhand der Verhinderungswirkung festzulegen, inwieweit eine Verhinderung erzielt werden soll.

In Zaberfeld werden insgesamt 377 registrierte Hunde gehalten - Davon 315 Hunde als Ersthund, 58 Hunde als weiterer Hund. Vier Hunde sind steuerfrei. Keiner der Hunde ist als Kampfhund eingestuft. Weiter bestehen vier Zwingerhaltungen.

Zwingerhaltungen umfassen unter bestimmten Voraussetzungen Hundehalter, die eine aktive Rassezucht betreiben.

Insgesamt sind 2026 Erträge in Höhe von 36.450 Euro eingebucht.

Wie bereits beschrieben ist die Hundesteuer eine Verhinderungssteuer. Darin begründet ist auch, dass weitere Hunde und Kampfhunde einen höheren Steuersatz haben. Eine lineare Erhöhung von Ersthund zu weiteren Hunden wäre der Verhinderungswirkung nicht zuträglich.

Als steuerfrei können Hunde eingestuft werden, wenn Sie nicht zur hobbymäßigen Haltung, sondern als Assistenzhund oder Rettungshund dienen.

Die Höhe der Hundesteuer ist damit an ihrer Verhinderungswirkung zu bemessen. Zentral ist dafür der politische Wunsch, in wie weit die Hundehaltung begrenzt werden soll.

Dieser wird von Seiten der Verwaltung als gleichbleibend gegenüber dem Basisjahr 2015, in dem die Hundesteuer zuletzt erhöht wurde eingestuft.

In Zaberfeld ist seit dem Hoch im Corona-Jahr 2021 kein außerordentlicher Zuwachs der Hundehaltung erkennbar. Eine Notwendigkeit zur Korrektur der Steuerungswirkung ergibt sich damit nicht aus der Hundehaltung selbst, sondern am inflationsbedingten Kaufkraft Verlust.

Um dieselbe Verhinderungswirkung von 90 Euro bzw. 540 Euro für Kampfhunde aus dem Jahr der letzten Erhöhung – 2015 – zu erzielen, wäre mit der Inflation bis zum Jahr 2026 eine Hundesteuer von 117 Euro bzw. 700 Euro für Kampfhunde notwendig.

Zur Aufrechterhaltung der Verhinderungswirkung schlägt die Verwaltung vor, eine Erhöhung vorzunehmen. Da aktuell jedoch eher eine Abnahme an Hundehaltungen zu verzeichnen ist, wird vorgeschlagen, die Erhöhung nicht entsprechend des tatsächlichen Kaufkraftverlustes, sondern nur um 10 Euro, bei Kampfhunden um 60 Euro (sechsfacher Satz entsprechend des aktuellen Verhältnisses) zu erhöhen.

Damit würden folgende Hundesteuersätze gelten:

Fall	Hundesteuer alt	Hundesteuer neu
Ersthunde	90 Euro	100 Euro
Weiterer Hund	180 Euro	200 Euro
Kampfhund	540 Euro	600 Euro
Weiterer Kampfhund	1.080 Euro	2.160 Euro
Zwingersteuer	270 Euro	310 Euro

Mit den aktuellen Fallzahlen würde dies Mehrerträge in Höhe von 4.470 Euro für den kommunalen Haushalt bedeuten.

Zusammenfassung:

Die vorgeschlagenen Schritte stellen eine gravierende Änderung der bisherigen Steuerpolitik dar. Eine Entscheidung ist insofern nicht leichtsinnig zu treffen und muss gut durchdacht werden. Für den Steuerzahler bedeuten die Erhöhungen teils größere Mehrausgaben, die entsprechend der obigen Ausführungen jedoch verhältnismäßig sind.

Gemeinsam mit den Vorlagen 32/2026 und 63/2026 hat die Verwaltung dargelegt, mit welchen Stellschrauben sie sowohl bei der Ertrags- als auch auf der Aufwandsseite eine Stabilisierung des kommunalen Haushaltes erreichen kann. Bisher sind dort absolute Steuererhöhungen von 145.000 Euro enthalten. Die in dieser Vorlage vorgeschlagenen Steuererhöhungen entsprechen einer absoluten Erhöhung von 320.000 Euro und sind damit deutlich höher als bisher geplant. Diese Steigerung bei den Steuern ist dabei notwendig, da andere mögliche Stellschrauben in der aufgeführten Höhe nicht möglich sind.

Insbesondere die Deckung der Kindergärten wird nicht wie aufgezeigt möglich sein. Bereits bei der Erhöhung zum Kindergarten Jahr 2026/2027 und 2027/2028 wurde deutlich, dass die Beiträge eine massive Belastung für Familien bedeutet. Die laut Vorlage 32/2026 notwendige Verdopplung der Beiträge zum Erreichen der 20-prozentigen Deckung aus Elternbeiträgen ist mit Rücksicht auf die finanzielle Leistungsfähigkeit von Familien nicht durchsetzbar.

Die Erhöhung der Steuern muss dies kompensieren und ist insofern nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich. Trotz den deutlichen Sprüngen sind die Erhöhungen auch angemessen, da die absoluten Zahlen für sich gesprochen keine massiven Einschränkungen bedeuten. Die Einordnung in die allgemeine Teuerung in allen Bereichen kann bei dieser Einschätzung nur eine nachgeordnete Rolle spielen, da sie nicht im Aufgabenfeld der Kommune liegen. Gleichzeitig ist allen Entscheidungsträgern bewusst, dass die Erhöhungen in ebendiese Teuerung eingebettet ist und von den Abgabenschuldnern viel verlangt.

Die Vorschläge sind keineswegs leichtfertig, sondern gut überlegt und folgen dem Konzept der Verwaltung zur Wahrung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Gleichzeitig verdeutlichen sie, dass es Aufgabe der Gemeinde bleibt, ihre Aufwendungen kritisch zu hinterfragen und dem Abgabenschuldner transparent rechtfertigen zu können, wofür die abverlangten Summen eingesetzt werden.

16.09.2026	Bürgermeisterin Diana Danner
	Silas Link