

2026/083

öffentlich



Dezernat II
Kämmereiamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.05.2026	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	19.05.2026	Ö

Satzung zur Änderung der "Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer"

Beschlussvorschlag mit finanziellen Auswirkungen

Der Gemeinderat / Ausschuss / Ortschaftsrat beschließt:

Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Hebesätze der Hebesatzsatzung zum 01.01.2027 wie folgt:

- Grundsteuer A: 500 % (wie bisher)
- Grundsteuer B: 250 %
- Gewerbesteuer: 380% (wie bisher)

Finanzielle Auswirkungen:

JA | NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
61100000 – 30120000 Grundsteuer B	2027	9.558.854	10.862.334	Planwert vor Reform lag bei 10.250.000

1. Kurzdarstellung

Im Zuge der Grundsteuerreform wurden die Hebesätze der Stadt Leonberg zum 01.01.2025 auf Grundlage der Empfehlungen der Finanzverwaltung festgesetzt, um eine Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Die Hebesätze betragen derzeit:

- Grundsteuer A: 500 %
- Grundsteuer B: 220 %

Nach der Umsetzung der Grundsteuerreform hat sich jedoch gezeigt, dass eine Vielzahl der durch die Finanzverwaltung erlassenen Messbescheide fehlerhaft und teilweise zu hoch angesetzt waren. In zahlreichen Fällen wurden diese durch Einsprüche oder durch die Vorlage privater Gutachten nach unten korrigiert. Dies führte insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung der Messbeträge.

In der Folge ergeben sich für die Stadt Leonberg Mindereinnahmen bei der Grundsteuer in Höhe von ca. 690.000 € jährlich. Für die Gewährleistung der Aufkommensneutralität wäre zum aktuellen Stand ein Hebesatz der Grundsteuer B in Höhe von 237% nötig.

Die darüber hinausgehende Anhebung auf 250% ist erforderlich, um die eingetretenen Mindereinnahmen zumindest teilweise auszugleichen, die gestiegenen Kosten der vergangenen Jahre abzufangen und damit die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt zu sichern.

2. Ausgangslage

Eine kurzfristige rückwirkende Anpassung wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten wie folgt kritisch zu bewerten:

- Vertrauensschutz

Bürger und Unternehmen sollten darauf vertrauen dürfen, dass die für 2026 geltenden Hebesätze Bestand haben. Eine rückwirkende Erhöhung greift in dieses Vertrauen ein und kann rechtlich angreifbar sein. (Fall Tübingen 2026)

- Erhöhte Widerspruchs- und Klagequote

Rückwirkende Mehrbelastungen führen erfahrungsgemäß zu einer deutlich höheren Zahl an Einsprüchen und Klagen, was zusätzliche Kosten und Unsicherheiten verursacht.

- Kleinbeträge

In Einzelfällen kann es aufgrund der Anpassung zur Anwendung der sogenannten Kleinbetragsregelung kommen, wodurch auf eine Festsetzung oder Nachforderung verzichtet wird.

- Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand und die Kosten für rückwirkende Bescheidenanpassungen für ca. 23.000 Fälle ist erheblich.

Im Nachgang zur Veranlagung erfolgt auch eine deutliche Mehrbelastung für die Abteilung Stadtkasse, insbesondere für das Team Forderungsmanagement.

3. Geplante Maßnahmen

Stattdessen wird vorgeschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer B ab dem 01.01.2027 neu festzusetzen. Dabei soll nicht nur die ursprüngliche Aufkommensneutralität wiederhergestellt werden, sondern auch ein Teil der bislang entstandenen Mindereinnahmen kompensiert werden, sowie gleichzeitig mittelfristig zusätzliche Mehreinnahmen generiert werden.

Dies dient insbesondere der Stabilisierung des städtischen Haushalts und der Sicherstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune. Ungeachtet der aufkommensneutralen Änderung der Hebesätze zum 01.01.2025 im Rahmen der Grundsteuerreform, wurde zuletzt eine „echte“ Erhöhung der Hebesätze vor 16 Jahren zum 01.01.2010 durchgeführt.

Durch die geplante Erhöhung zum 01.01.2027 würde die durchschnittliche Belastung je Steuerzahler von ca. 445,- EUR auf 472,- EUR steigen, was einer Steigerungsrate von ca. 5,6 % bedeutet, ausgehend von einem aufkommensneutralen Hebesatz. Im Vergleich dazu ist das Preisniveau, gemessen an der durchschnittlichen Inflation, in den letzten 16 Jahren um rund 26% gestiegen, so dass die vorgesehene Anpassung im Verhältnis zur langfristigen Kostenentwicklung als moderat einzustufen ist.

4. Ausblick

Die Grundsteuer C wurde in Baden-Württemberg seit 2025 bisher nur von sehr wenigen Kommunen eingeführt und befindet sich damit noch klar in einer Testphase. Belastbare Auswertungen zu ihrer Wirkung gibt es bislang nicht, da sowohl die Laufzeit als auch die Zahl der teilnehmenden Städte zu gering sind. Zudem wird u.a. ein Leerstandskataster benötigt, welches sich bei der Stadt Leonberg zwar in Aufstellung befindet, jedoch noch mindestens 2 Jahre bis zur Fertigstellung benötigt.

Erste Einschätzungen sehen die Steuer eher als politisches Signal zur Baulandmobilisierung als ein Instrument mit bereits nachweisbaren Effekten und nicht als zusätzliche Erzielung von Einnahmen. Eine Kalkulation bei der Stadt Leonberg ist erst nach Fertigstellung des Leerstandskatasters möglich.

Die Hebesätze der Städte mit Grundsteuer C sind wie folgt:

Kommune	Hebesatz Grundsteuer C	Hebesatz Grundsteuer B
Sasbach (Ortenaukreis)	870%	290%
Tübingen	540%	350%
Merdingen	480%	240%
Wendlingen am Neckar	250%	170%
Maulbronn	205%	160%
Starzach	1410%	650%
Konstanz	<i>Ab 2027</i>	168%

Anlage/n

- 1 Hebesatzsatzung 19.05.2026 (öffentlich)
- 2 Steuern und FAG aktuell 12.05.2026 (öffentlich)

Stadt Leonberg
Satzung über die Erhebung der Grundsteuer
und der Gewerbesteuer
(Hebesatzsatzung)

vom 15. Oktober 2024 mit Änderung zuletzt vom 19. Mai 2026

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und § 2 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 25 und 28 des Grundsteuergesetzes, ab 01.01.2025 §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes, hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg am 15. Oktober 2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Leonberg erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach Vorschriften des Grundsteuergesetzes und ab 01.01.2025 des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg. Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Stadt und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Stadt.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

1. für die Grundsteuer

- a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 500 v.H.
- b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 250 v.H.

2. für die Gewerbesteuer auf 380 v.H.

§ 3 Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 28 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes und ab 01.01.2025 § 52 Abs. 2 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg werden fällig:

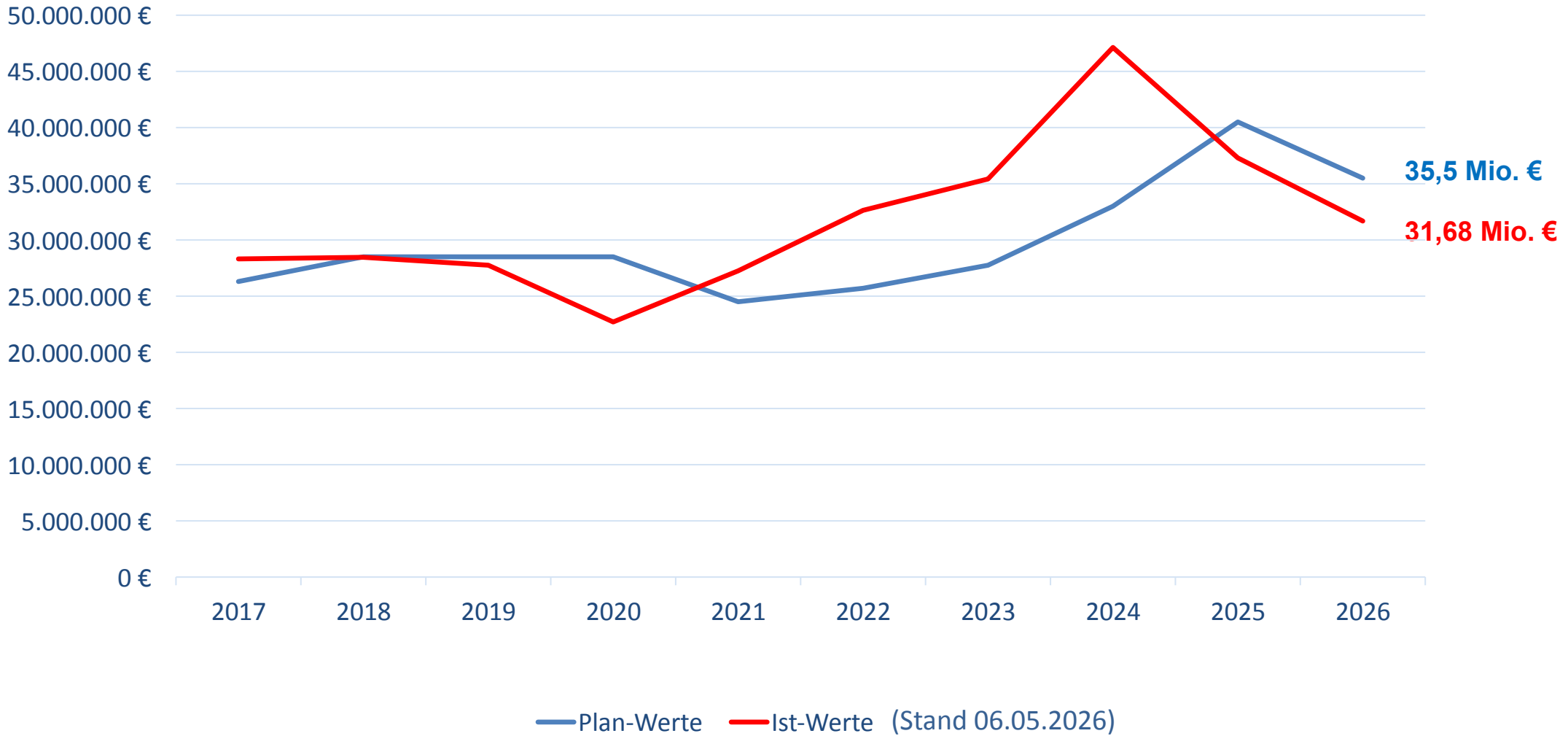
- 1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt,
- 2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2027 in Kraft.

Steuern und FAG aktuell

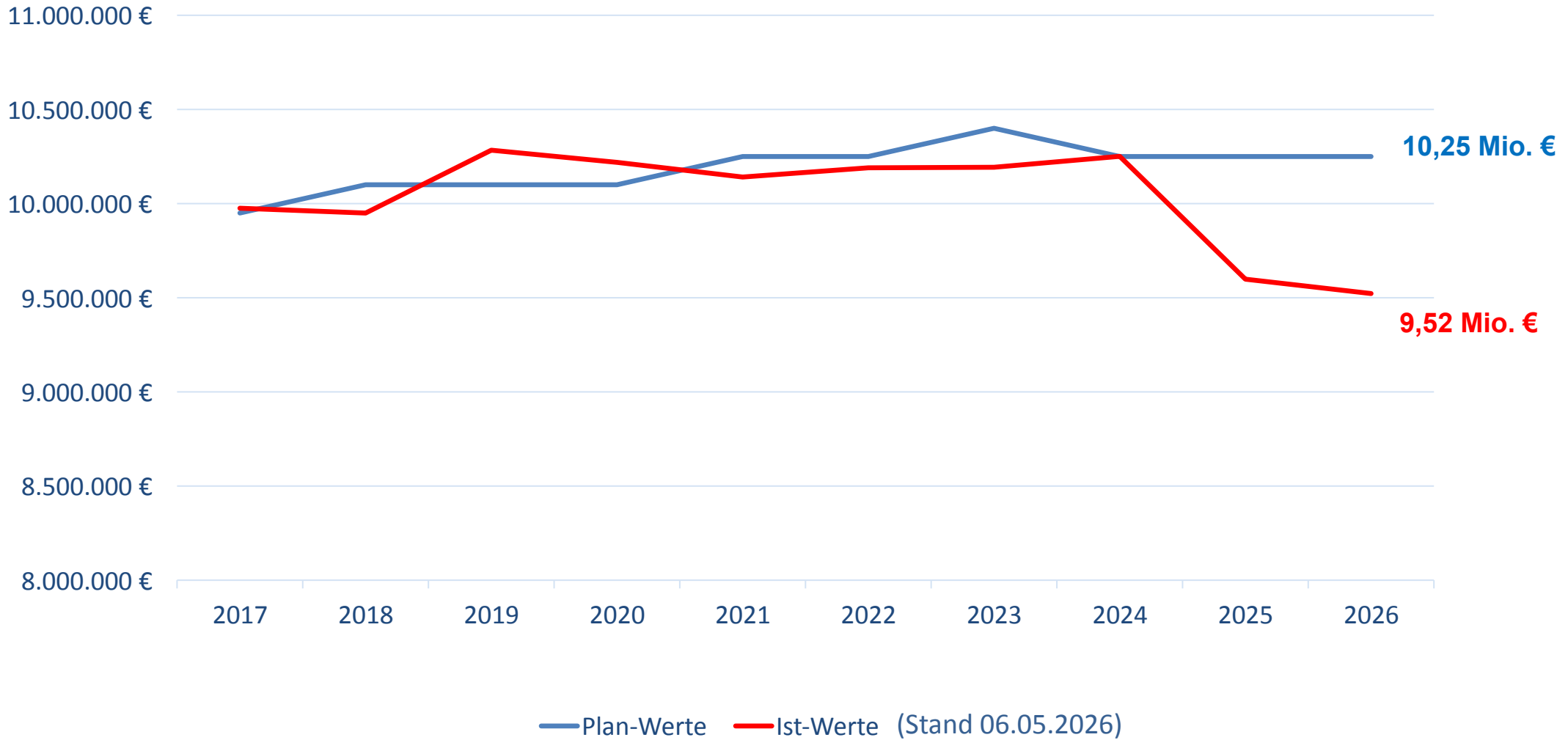
Gewerbsteuer aktuelle Lage



Gewerbsteuer aktuelle Lage

Die derzeitigen Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von 31,68 Mio. € liegen trotz der noch laufenden Haushaltsperiode bereits auf einem soliden Niveau. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des zeitlichen Verlaufs im Haushaltsjahr erscheint die geplante Ansatzhöhe von 35,5 Mio. € weiterhin plausibel. Erfahrungsgemäß erfolgen insbesondere im weiteren Jahresverlauf noch Nachzahlungen und Anpassungen aus Vorauszahlungen, sodass bis zum Jahresende mit einem weiteren Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen gerechnet werden kann.

Grundsteuer B aktuelle Lage



Anteil Einkommen- und Umsatzsteuer, sowie FAG

