BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 262/2026

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A, der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer der Stadt Schwelm		
Datum **03.11.26**	Geschäftszeichen **111/Kla**	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) **Entwurf Hebesatzsatzung 2027_2028**
Federführender Fachbereich: **Sachgebiet 111 - Finanzmanagement**		Beteiligte Fachbereiche:

Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Haupt-und Finanzausschuss	19.11.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.11.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schwelm beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) gemäß Anlage 1 unter Anwendung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B.

Sachverhalt:

Grundsteuer A:
Bereits seit 2016 veranlagte die Stadt Schwelm die Grundsteuer A bis einschließlich 2024 mit einem gleichbleibenden Hebesatz von 220 %. Nach der Grundsteuerreform, die ab dem 01.01.2025 zu abweichenden Grundsteuerwerten und –messbeträgen führte, wurde für das Jahr 2025 ein aufkommensneutraler Hebesatz in Höhe von 390 % festgesetzt. Aufkommensneutralität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Grundsteueraufkommen, also der Ertrag, den die Stadt Schwelm mit der Grundsteuer A auf Basis der Planzahlen erzielt, im Jahr nach der Reform (2025) genauso hoch ausfällt, wie im Jahr zuvor (2024). Dieser Hebesatz wurde auch in 2026 angewendet und soll ebenfalls für die Jahre 2027 und 2028 unverändert festgesetzt werden.

Grundsteuer B:
Von 2016 bis 2024 veranlagte die Stadt Schwelm die Grundsteuer B mit einem gleichbleibenden Hebesatz von 742 %. Nach der Grundsteuerreform, die ab dem 01.01.2025 zu abweichenden Grundsteuerwerten und –messbeträgen führte, wurden für das Jahr 2025 aufkommensneutrale differenzierte Hebesätze in Höhe von 826 % für Wohngrundstücke und 1.620 % für Nichtwohngrundstücke festgesetzt.
Aufgrund bestehender Rechtsunsicherheiten bezüglich der Differenzierung wurde für das Haushaltsjahr 2026 ein einheitlicher aufkommensneutraler Hebesatz von 995 % festgelegt. Das Steueraufkommen der Stadt Schwelm ist also seit dem Jahr 2016 unverändert.

Bereits mit dem genehmigten Haushaltssicherungskonzept gem. § 76 GO NRW, als Teil des Doppelhaushaltes 2024/2025, wurde eine Erhöhung der Grundsteuer B als Konsolidierungsmaßnahme in die Finanzplanung aufgenommen und im Rahmen des HSK beschlossen. Ab dem Haushaltsjahr 2027 ist nun die Umsetzung der HSK-Maßnahme geplant.
Durch Urteile von verschiedenen Verwaltungsgerichten, die die Umsetzung der Differenzierung als verfassungswidrig einstufen, empfiehlt die Verwaltung bis zum endgültigen Abschluss dieser Klageverfahren und einer damit verbundenen rechtlichen Klarheit weiterhin einen einheitlichen Hebesatz festzulegen. Die zur Umsetzung der o.g. HSK-Maßnahme notwendigen einheitlichen Hebesätze betragen für 2027 1.280 % und für das Jahr 2028 1.300 %.

Die Erhöhung der Grundsteuer B führt in 2027 zu Mehrerträgen im Vergleich zum Planansatz 2026 in Höhe von ca. 2 Mio. € und für 2028 zu weiteren ca. 140 T €. Die Werte wurden bereits im Haushaltsplan 2026 berücksichtigt. Der Verwaltung ist bewusst, dass die Erhöhung der Grundsteuer B um fast 29 % für die Bürgerinnen und Bürger eine spürbare zusätzliche Belastung bedeutet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundsteuer B seit 2016 nicht angepasst wurde, während die allgemeinen Kosten seither inflationsbedingt deutlich gestiegen sind. Angesichts der angespannten Haushaltslage und der bestehenden finanziellen Herausforderungen hält die Verwaltung diesen Schritt weiterhin für erforderlich.

Gewerbesteuer:
Der Hebesatz für die Gewerbesteuer soll unverändert auf 495 % festgesetzt werden.

Zwar ist die Verabschiedung der Haushaltssatzung für die Jahre 2027 und 2028 ebenfalls für die Sitzung des Rates am 26.11.2026 geplant, dennoch schlägt die Verwaltung vor, eine separate Hebesatzsatzung zu erlassen, um unabhängig vom weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens der Haushaltssatzung die Liquidität für das erste Quartal 2027 zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen:
Siehe Darstellung im Sachverhalt.

Auswirkungen auf das Klima:

☒ neutrale Auswirkungen

☐ positive Auswirkungen

☐ negative Auswirkungen

Der Bürgermeister
gez. Langhard