



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0391

Der Oberbürgermeister

II/20-

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.06.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanzausschuss	29.06.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.07.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Änderung der Hebesätze zur Festsetzung der Grundsteuer A und B 2027 und 2028

Beschlussentwurf:

Die Satzung zur 9. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer wird in der als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügten Fassung beschlossen.

gezeichnet:
Hebbel

In Vertretung
Adomat

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☐ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☒ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:** Achim Krings ☎ 20 12

Im Rahmen der obligatorischen Veränderungsliste über den Beschluss zum Haushalt 2026 und der mittelfristigen Finanzplanung bis 2029 (Vorlage 2026/0300) werden folgende Anpassungen der Ansätze erfolgen:

	Ansatz alt	Ansatz neu	Veränderung
2027 Ansatz Grundsteuer A	72.000 €	61.000 €	- 11.000 €
2027 Ansatz Grundsteuer B	56.730.000	50.930.000 €	- 5.800.000 €
2028 Ansatz Grundsteuer A	72.000 €	66.700 €	- 5.300 €
2028 Ansatz Grundsteuer B	57.470.000 €	55.720.000 €	- 1.750.000 €

Darüber hinaus spiegeln sich die Veränderungen im Finanzausgleich wider, der neu berechnet werden muss. Diese Änderungen fließen ebenfalls über die o. g. Veränderungsliste in den Haushaltsbeschluss ein.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

In der Sitzung des Rates am 18.05.2026 wurde die von der Verwaltung eingebrachte Hebesatzsatzung mit rückwirkenden Grundsteuererhöhungen für 2026 nicht beschlossen. Auf die dortigen Ausführungen zum Bedarf einer Grundsteuer-Erhöhung wird an dieser Stelle verwiesen.

Stattdessen wurde ein interfraktioneller Änderungsantrag beschlossen, mit welchem die Verwaltung beauftragt wurde, einen neuen Vorschlag für die Grundsteuer zu unterbreiten, der

- erst ab 2027 wirkt (also keine Rückwirkung)
- mindestens aufkommensneutral startet
- und dann staffelweise erhöht wird.

Mit dieser Vorlage wird nur der Teil des Verwaltungsvorschlages beschlossen, der die nächsten beiden Jahre 2027 und 2028 betrifft. Alle weiteren Änderungen werden über die Änderungslisten eingearbeitet und in dieser Begründung nur informell erläutert.

Mit dieser Hebesatzsatzung für zwei Jahre schlägt die Verwaltung vor mit der Grundsteuer B im Jahr 2027 auf die für 2027 prognostizierte Aufkommensneutralität zu erhöhen, d.h. von 750 Hebesatzpunkten auf 960 Hebesatzpunkte.

Die aktuelle Aufkommensneutralität (Juni 2026) könnte über einen Hebesatz in Höhe von 948 Punkten hergestellt werden. Allerdings ist das Messbetragsvolumen aufgrund von aktuell noch sehr regelmäßigen Korrekturen der Finanzverwaltung fortwährend rückläufig, womit der notwendige Hebesatz entsprechend ansteigt. Ob mit den 960 Hebesatzpunkten zu diesem Zeitpunkt „mindestens“ die dann rechnerisch vorliegende Aufkommensneutralität hergestellt wird, kann allerdings nicht garantiert werden.

Für das Jahr 2028 wird eine weitere Erhöhung auf die ursprünglich von der Verwaltung bereits für 2026 vorgeschlagenen 1.050 Hebesatzpunkte vorgeschlagen.

Die Verwaltung schlägt darüber hinaus vor, die Hebesätze bei der Grundsteuer A jeweils hälftig anzusetzen, also mit 480 Hebesatzpunkten für 2027 und 525 Hebesatzpunkten für 2028. Für eine Aufkommensneutralität würde bei der Grundsteuer A nach aktueller Rechnung (Juni 2026) ein Hebesatz von rd. 720 Hebesatzpunkten benötigt. Das würde allerdings fast eine Verdoppelung darstellen und wird daher – auch im Hinblick auf die Relevanz für den Haushaltsausgleich – an dieser Stelle nicht vorgeschlagen. Eine anderslautende Entscheidung steht der Politik aber selbstverständlich frei.

Mit der Hebesatzsatzung für zwei Jahre soll eine möglichst große Verbindlichkeit als Sicherheit für das Haushaltssicherungskonzept und als Signal an die Kommunalaufsicht geschaffen werden. Darüber hinaus ergibt sich eine konkrete Perspektive für die betroffenen Steuerzahlenden und es kann eine Rückwirkung für diese beiden Jahre durch jeweilige Klarheit bei der Erstellung der Jahresbescheide ausgeschlossen werden.

Ergänzender Hinweis zum interfraktionellen Antrag:

Zur ebenfalls im Änderungsantrag enthaltenen Aufforderung, die durch die nicht beschlossene rückwirkende Erhöhung auf 1.050 Hebesatzpunkte in 2026 entstandene

Finanzierungslücke von rd. 16 Mio. € anderweitig zu schließen, kann zunächst ausgeführt werden, dass der Verzicht auf die Rückwirkung zwar die Kassenkredite und das Eigenkapital zusätzlich belasten wird. Den Haushaltsausgleich im Jahr 2038 wird dies allerdings nur in deutlich geringerem Ausmaß betreffen, solange die vorgeschlagenen Erhöhungen zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

Im Hinblick auf die fehlenden rd. 16 Mio. € muss leider darauf verwiesen werden, dass von der Verwaltung bereits alle in Betracht kommenden Einsparoptionen in das HSK aufgenommen wurden, bevor die ergänzenden Steuererhöhungen vorgeschlagen wurden. Zusätzliche Einsparungen in dieser Größenordnung sind somit nicht ersichtlich und es müssten stattdessen weitere Steuererhöhungen vorgeschlagen werden.

Die Verwaltung schlägt in diesem Kontext aber zumindest eine aus 2031 nach 2029 vorgezogenen erste staffelweise Erhöhung vor, mit der zumindest eine Kompensation der Liquiditäts- und Eigenkapital-Lücke durch die Differenz von Aufkommensneutralität zu 1.050 Hebesatzpunkten im Jahr 2027 vorgenommen werden kann.

Der Verwaltungsvorschlag über die Änderungslisten sieht somit für die Jahre nach 2027 und 2028 eine weitere Erhöhung in Höhe von 50 Hebesatzpunkten für das Jahr 2029 auf dann 1.100 Hebesatzpunkte und damit 550 Hebesatzpunkte bei der Grundsteuer A vor. Dafür soll auf die bisher eingeplante Erhöhung um 50 Hebesatzpunkte im Jahr 2031 verzichtet werden und erst ab 2032 wieder jährlich um 50 Hebesatzpunkte erhöht werden.

Sollte es die Haushaltslage in der Zwischenzeit zulassen, wird auf die Erhöhungen in den Folgejahren selbstverständlich verzichtet. Diese sind ab 2029 zunächst nur im Hinblick auf die aktuelle Haushaltssituation eingeplant, müssten aber mit den jeweiligen Haushalten immer nochmal konkret vorgeschlagen und beschlossen werden.

Anlage/n:

Hebesatzsatzung 2027 und 2028

Satzung vom . . . zur 9. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer in der Stadt Leverkusen

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. S. 2023) und § 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG) vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) – jeweils in der bei Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am folgende Änderung der Steuerhebesätze beschlossen:

I. Änderungen:

Die o. g. Satzung wird wie folgt neu gefasst:

“§ 1

Die Hebesätze für die Grundsteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) ab dem 01.01.2027 480 v. H.
für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) ab dem 01.01.2028 525 v. H.
2. für die Grundstücke (Grundsteuer B) ab dem 01.01.2027 960 v. H.
für die Grundstücke (Grundsteuer B) ab dem 01.01.2028 1.050 v. H.

§ 2

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.Januar 2027 in Kraft.“