

Vorlage Nr. II/ 65/2025  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Ortsgesetz über die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2026**

### **A Problem**

Aufgrund des Ortsgesetzes über die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2025 (Vorlage II/51/2024) wurden die Hebesätze für die Grundsteuer A und B neu festgesetzt. Die Festlegung erfolgte aufgrund der zum 01.01.2025 wirksam gewordenen Grundsteuerreform, mit der diese Steuer zwingend nach einer neuen Bemessungsgrundlage zu erheben ist. Der Magistrat hatte sich dabei für Hebesätze auf Basis des durchschnittlichen Jahresanfangssolls der Jahre 2022 – 2024 entschieden und so sichergestellt, dass die Grundsteuerreform in Bremerhaven aufkommensneutral umgesetzt wurde. Die Hebesätze wurden dabei für das Jahr 2025 wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A:	260 %
Grundsteuer B:	896 %

Nach dem Versand der neuen Grundsteuerbescheide durch das Steueramt am 10.01.2025 haben sich viele Steuerpflichtige erst intensiv mit den Besteuerungsgrundlagen, die ihnen in den Grundsteuerwertbescheiden des Finanzamtes im Jahre 2022 bekanntgegeben worden sind, auseinandergesetzt. Häufig wurden dabei auch fehlerhafte Angaben in der jeweiligen Grundsteuerwerterklärung entdeckt, wie z. B. falsche Grundstücksgrößen oder unrichtige Bodenrichtwerte. Hieraus folgend erlässt das Finanzamt seit Jahresbeginn verstärkt Korrekturbescheide, die in Summe dazu führen, dass die Bemessungsgrundlagen nach unten korrigiert werden. Von Januar bis einschließlich September 2025 hat das Steueramt bereits mehr als 4.000 Veränderungsveranlagungen vom Finanzamt erhalten.

Es ergibt sich demnach für Bremerhaven aktuell folgende Situation:

	2025	Messbeträge		
		2026 (Stand: 01.09.2025)	2026 (Stand: 01.10.2025)	Differenz 2025 zu 2026
Grundsteuer A	10.869,27 €	10.025,74 €	10.642,14 €	-2,09%
Grundsteuer B	3.565.515,41 €	3.456.064,71 €	3.450.730,34 €	-3,22%

Besonders stark war der Rückgang im Bereich der gewerblichen Immobilien (-12,4 %) und der unbebauten Grundstücke (-4,7 %), während die Senkung im Bereich der Wohnimmobilien mit 1 % moderat ausgefallen ist.

## **B Lösung**

Da die aktuellen Grundsteuermessbeträge nicht mehr auskömmlich sind, um den Einnahmewertungen in der Grundsteuer zu entsprechen, ist eine Anpassung der Hebesätze angezeigt. Für die beiden Grundsteuerarten ergibt sich folgender Stand:

### a) Grundsteuer A

Das bisherige Anordnungssoll in der Grundsteuer A beträgt jährlich rund 28 Tsd. €. Hinsichtlich des anzuwendenden Hebesatzes ergibt sich folgende Berechnung:

$$\frac{28.000,00 \text{ €}}{10.642,14 \text{ €}} = 263,1 \%$$

Bei unverändertem Hebesatz (260 %) würden sich jährliche Mindereinnahmen in Höhe von lediglich rund 300 € ergeben. Aus diesem Grund kann empfohlen werden, den Hebesatz unverändert zu lassen.

### b) Grundsteuer B

Ausgehend vom durchschnittlichen Soll in der Grundsteuer B in Höhe von rund 32 Mio. € ist folgender Hebesatz notwendig:

$$\frac{32.000.000,00 \text{ €}}{3.450.730,34 \text{ €}} = 927,34 \%$$

Bliebe der Hebesatz in der jetzigen Höhe bestehen, ergäben sich jährliche Mindereinnahmen in Höhe von rund 1,1 Mio. €. Die im laufenden Haushaltsjahr bisher entstandenen Einnahmen im Bereich der Grundsteuer B (Stichtag: 01.10.2025) weisen gegenüber dem maßgeblichen Zeitpunkt des Vorjahres einen Fehlbetrag in Höhe von rund 662 Tsd. € auf. Aufgrund der prekären Haushaltssituation der Stadt Bremerhaven wird daher empfohlen, den Hebesatz für die Grundsteuer B ab dem Jahr 2026 entsprechend anzupassen.

Die Hebesätze für die Realsteuern sind in der jeweiligen Haushaltssatzung festzulegen. Da derzeit nicht abgesehen werden kann, wann das Haushaltsaufstellungsverfahren für den Doppelhaushalt 2026/2027 und die erforderliche Genehmigung durch den Senat in Bremen abgeschlossen sein werden, empfiehlt sich für das Jahr 2026 wiederum der Erlass eines Hebesatzortsgesetzes entsprechend dem anliegenden Entwurf, damit die Anfang nächsten Jahres zu erlassenden neuen Grundsteuerbescheide auf einer wirksamen Rechtsgrundlage beruhen.

## **C Alternativen**

Keine

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Durch die Änderung wird es notwendig sein, etwa 40.000 neue Grundsteuerbescheide zu erteilen. Hierfür entstehen Kosten in Höhe von etwa 45 – 50 Tsd. €, die im Budget des Steueramtes nicht hinterlegt sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese Kosten erst im Haushaltsjahr 2026 kassenwirksam werden. Hierzu ist eine Nachbewilligung der notwendigen Mittel durch den Finanz- und Wirtschaftsausschuss notwendig. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen nach § 8 Absatz 3 GOMag ersichtlich.

**E Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage basiert auf einem Entwurf des Steueramtes und ist mit dem Rechts- und Versicherungsamt abgestimmt.

**F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremlFG**

Eine Veröffentlichung nach BremlFG ist vorgesehen.

**G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat beschließt,

1. Die ab dem 01.01.2026 anzuwendenden Hebesätze im Bereich der Stadt Bremerhaven wie folgt festzusetzen:

Grundsteuer A	260 %
Grundsteuer B	927 %

2. der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, den anliegend beigefügten Entwurf des Ortsgesetzes über die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2026 zu beschließen.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage:

Entwurf des Ortsgesetzes über die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer für das Haushaltsjahr 2026