

## Dritte Satzung zur Änderung der Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzverwaltung	<i>Datum:</i> 13.03.2025
<i>Vorlagenersteller:</i> Melanie Skrzypczak	<i>Antragsteller:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	27.03.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Dritte Satzung zur Änderung der Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern

### Sachverhalt

#### Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dies ist u. a. auf unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie - anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen - auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Dieses gilt bundesweit, sofern ein Land nicht von der Möglichkeit der ebenfalls mit dem Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden. Unterschiedliche regionale Werteentwicklungen und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängigem Modell ausgeglichen und damit die tatsächliche Werteentwicklung abgebildet werden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Neben der Grundstücksfläche fließen weitere wertbildende Faktoren, wie z. B. der Bodenrichtwert [BRW] (Lage), die Immobilienart, das generalisiertes Mietniveau (Nettokaltmiete), die Gebäudefläche und das Gebäudealter in die Besteuerung ein. Die inzwischen aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten völlig neuen Bewertungen durch die Finanzämter und neu erstellten Messbescheide bilden für die Gemeinde die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Wie bislang auch, berechnet sich die Grundsteuer nach neuem Recht aus der Multiplikation

- des vom Finanzamt ermittelten Grundstückswertes (früher: Einheitswert) – Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid)
- der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid)
- und durch dem von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz

Grundsteuerwertbescheid -> Grundsteuermessbescheid -> Grundsteuerbescheid  
Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz) und der Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden.

Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

D.h. das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

### Aufkommensneutralität

Für die Berechnung des Hebesatzes wird von einem gleichbleibenden Aufkommen ausgegangen, um die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der in der Gemeinde erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher im Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt ab dem 01.01.2025 auf Basis der Veranlagung für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität.

Die Ermittlung des Hebesatzes errechnet sich aus der Berechnung des Quotienten:

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 (lt. Veranlagung) und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für 2025. Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 21.02.2025 verwendet.

Demzufolge sind zwei Bestandteile der Rechnung (Gesamtaufkommen 2024 und Summe der Grundsteuermessbeträge) vorgegeben, so dass der Hebesatz durch einfache Rechenoperation jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B ermittelt wird.

Es liegen derzeit ca. 2.270 Messbescheide vor. Die übermittelten Datensätze sind zu 99 % bearbeitet.

### Grundsteuer A

Für die Grundsteuer A ergibt sich ein Messbetragsvolumen in Höhe von rund 2.700 €.

Die Veranlagung 2024 beträgt 7.370 €.

Daraus lässt sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von 271 v. H. berechnen.

Bis zum 31.12.2024 lag der Hebesatz für die Grundsteuer A bei 280 v. H.

### Grundsteuer B

Für die Grundsteuer B ergibt sich daraus ein Messbetragsvolumen in Höhe von rund 175.600 €.

Die Veranlagung 2024 beträgt 413.600 € (Grundsteuer B und Ersatzbemessung).

Daraus lässt sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von 236 v. H. berechnen.

Bis zum 31.12.2024 lag der Hebesatz für die Grundsteuer B bei 360 v. H.

### Risiken in der Berechnung der Hebesätze

Zu bedenken ist, dass die übersandten Grundsteuermessbescheide zum großen Teil automatisch bearbeitet wurden. Das bedeutet, dass die Angaben der Steuerpflichtigen ohne Prüfung der Plausibilität verarbeitet werden. Daher wird bundesweit die flächendeckende

inhaltliche Qualität der Finanzamtsbescheide durchaus punktuell angezweifelt. Dennoch sind diese Bescheide der Finanzämter als sogen. Grundlagenbescheide für die Gemeinde bindend (sogen. Bindungswirkung nach Abgabenordnung [AO] [§§ 182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO]). Steuerpflichtige, die nicht mit der Bewertung ihrer Grundstücke einverstanden sind, sind daher gehalten, die Bescheide mittels Einspruch beim Finanzamt überprüfen zu lassen. Die Gemeinde darf die von den Finanzämtern vorgenommene Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren. Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden der Finanzämter wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so, wie gemeldet, übernommen.

Es ist von der Finanzverwaltung vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob negative finanzielle Auswirkungen für das Jahr 2025 zu verzeichnen sind. Eine Anpassung der Hebesätze sollte dann für das Jahr 2026 vorgesehen werden.

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 421.000 € nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer die dritt wichtigste Steuerquelle der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

Unter Berücksichtigung der Risiken bei der Berechnung der Hebesätze und um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen:

	Hebesatz per 31.12.2024 in %	aufkommensneutrale s Steueraufkommen in Euro	aufkommensneutrale r Hebesatz in %	Hebesatz neu lt. Empfehlung Finanzausschusses in %
Grundsteuer A	280	7.370	271	260
Grundsteuer B	360	413.600	236	230

## Finanzielle Auswirkungen

### Realsteuererträge

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>		0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):		00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>		
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :		
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:		
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €

## Anlage/n

1	Änderung Hebesatzsatzung ab 2025 Elmenhorst_Lichtenhagen (öffentlich)
---	---