



Drucksachennummer: DS-25/0054
Drucksachenart: Drucksache
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Stadt Seebad Ueckermünde (Hebesatzsatzung)

Datum: 10.01.2025
Federführung: Kämmerei- und Hauptamt

Antragsteller

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		N
Stadtvertretung (Entscheidung)		Ö

Begründung

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 Gesetzpaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 01. 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 Grundstückseigentümer/innen 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 generalisierte 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 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 den 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 Stadtgebiet. 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 im Gemeindegebiet 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, mehr Grundsteuern einzunehmen. Das bedeutet: Wenn die Summe der Immobilienwerte in einer Kommune insgesamt durch die Reform steigt, eröffnet sich der Kommune die Möglichkeit, den Hebesatz zu senken, um das gleiche Aufkommen wie vor der Reform zu erzielen. Sinkt die Summe der Immobilienwerte in einer Kommune, kann dies Anlass dafür sein, den Hebesatz entsprechend zu erhöhen. Unabhängig von der Reform kann es allerdings Gründe dafür geben, dass die Stadtvertretung einen höheren Hebesatz beschließt, z. B. um den städtischen Haushalt auszugleichen.

Aufkommensneutralität bedeutet aber 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 Gemeinden 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 Planzahl 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. Haushaltsplan) und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes für 2025. Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum Zeitpunkt der Erstellung der Hebesatzsatzung 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.

Bedeutung der Grundsteuer:

Die Grundsteuer ist nach dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer und der Gewerbesteuer die dritt wichtigste Steuerquelle und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Stadt Seebad Ueckermünde.

Grundsteuer A:

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) erfolgt bundeseinheitlich in allen Ländern nach den bundesgesetzlichen Regelungen (§ 232 ff. Bewertungsgesetz). Eigene Landesmodelle gibt es hier nicht. Die Bewertung erfolgt durch die Finanzämter durch ein typisierendes Ertragswertverfahren. In den neuen Bundesländern erfolgt die Änderung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung, d.h. verpachtete Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind nach neuem Recht vom Eigentümer zu versteuern.

Alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und Gebäudeteile sowie der dazugehörige Grund und Boden innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche sind dem Grundvermögen zuzuordnen und werden mit der Grundsteuer B besteuert.

Die Erfassung ist noch nicht abgeschlossen, daher liegt kein aussagekräftiges Messbetragsvolumen zugrunde, sodass der der Hebesatz vorerst unverändert bei 300 v. H. bleibt.

Grundsteuer B:

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt in den einzelnen Grundstücksarten des Grundvermögens unterschiedlich.

Derzeit wurden 3.119 Messbescheide bearbeitet (ca.89,19 %). Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 210.537,67 TEUR.

Grundsteuer B	Hebesatz in %	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Steueraufkommen (Plan 2024) in EUR
2024	380	283.196,77		873.000
2025	380		210.534,67	800.031,57
2025	415		210.534,67	873.000

Um ein gleichbleibendes Steueraufkommen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, muss der Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B auf 415 v.H. angehoben werden.

Trotz der Aufkommensneutralität kann von einer Steigerung des erzielbaren Gesamtaufkommens in der Grundsteuer B ausgegangen werden.

Dies ist begründet durch Änderungen, Werterhöhungen von Grundstücken, die im Laufe des Jahres, so auch in 2025, üblicherweise erfolgen und damit neu sind. Als Beispiele seien die Änderung der Grundstücksart von unbebaut in Einfamilienhaus (wirksame Wertfortschreibungen) genannt oder die Nachveranlagung aus Vorjahren.

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 sog.

Grundlagenbescheide für die Stadt bindend (sogen. Bindungswirkung nach Abgabenordnung (§§182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO).

Um zum Jahresbeginn 2025 die Liquidität der Stadt Seebad Ueckermünde sicher zu stellen, wird im Januar 2025 eine Hebesatzsatzung erlassen, damit die Verwaltung die Steuerbescheide ausfertigen und damit die Steuer veranlagen kann.

Es ist vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten ist und gleichzeitig auch keine negativen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2025 zu verzeichnen sind.

Ein nachträglicher, ggf. abweichender Beschluss über den Hebesatz anhand sukzessiver neuer Daten vom Finanzamt ist bis zum 30.06. eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen (im Falle eines erhöhten Hebesatzes).

Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet. Es können daher nachträgliche Änderungen der Bescheide, wie sie z.B. in den nächsten Monaten durch Einspruchsverfahren durch das Finanzamt zu erwarten sind, auch noch zu einem späteren Zeitpunkt nachbetrachtet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ueckermünde beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Stadt Seebad Ueckermünde (Hebesatzsatzung).

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1 - Hebesatzung (öffentlich)