

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Hebesatzsatzung Grundsteuer)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Jaqueline König	<i>Datum</i> 27.03.2025 <i>Verantwortlich:</i> Jessica Ohms
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Kuhlen-Wendorf (Vorberatung)	28.04.2025	N
Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf (Entscheidung)	08.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Hebesatzsatzung Grundsteuer).

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 ist zwingend ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden.

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 Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform in den Folgejahren bis 2030 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 ab 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 ab Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024.

Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet allerdings 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 des Gesamtaufkommens für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität.

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

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge (Messbetragsvolumen) der Finanzämter für 2025.

Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 31.12.2024 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 für die Gemeinde Kuhlen-Wendorf:

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 126.400 EUR neben der Gewerbesteuer (50.000 EUR) und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (244.800 EUR) die zweitwichtigste Steuerquelle der Gemeinde Kuhlen-Wendorf und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

Grundsteuer A

Es liegen derzeit ca. 110 Messbescheide vor.

Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 12.006,17 EUR.

Das Gesamtaufkommen 2024 betrug 43.455,80 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 362 v.H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetragsvolumen 2024	Messbetragsvolumen 2025	Abweichung
Grundsteuer A	13.289,24 EUR	12.006,17 EUR	-1.283,07 EUR

Grundsteuer B

Es liegen derzeit ca. 475 Messbescheide vor.
 Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 20.460,33 EUR.
 Das Gesamtaufkommen 2024 betrug 86.767,82 EUR.
 Daraus lässt sich ein Hebesatz von 424 v.H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetragsvolumen 2024	Messbetragsvolumen 2025	Abweichung
Grundsteuer B	21.691,96 EUR	20.460,33 EUR	-1.231,63 EUR

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]). 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.
- bei dem zuständigen Finanzamt Güstrow liegen jeweils eine Vielzahl von Einsprüchen vor. Für die Abarbeitung kann derzeit nach Rücksprache mit den Finanzämtern keine Prognose abgegeben werden.
- des Weiteren beruhen Grundlagenbescheide zum Teil auf Schätzungen.
- trotz Abgabe von Erklärungen liegen zum Teil noch keine Bescheide vor.
- zum Teil wurden für dieselben Objekte mit unterschiedlichen Aktenzeichen Messbescheide erlassen.

Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung des Hebesatzes nicht mit bedacht werden, da die Bescheide des Finanzamtes, wie bereits oben erläutert, bindend für die Gemeinde sind.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen:

Bezeichnung	Hebesatz 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz 2025	Abweichung in %-Punkten	Gesamtaufkommen 2024 in EUR	Gesamtaufkommen 2025 in EUR laut Finanzamt	Differenz zu 2024 in EUR
Grundsteuer A	327 v.H.	362 v.H.	35	43.455,80	39.260,18	-4.195,62
Grundsteuer B	400 v.H.	424 v.H.	24	86.767,82	81.841,32	-4.926,50

Das Hebesatzrecht liegt bei der Gemeinde.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Hebesätze über dem errechneten aufkommensneutralen Wert festzusetzen.

Dies bedeutet eine geringe Erhöhung der Belastung für die Bürger, die jedoch notwendig ist, damit etwaige Differenzen durch die Neufestsetzung ab 2025 nicht zu Lasten der Gemeinde ausgeglichen werden müssen. Diese Notwendigkeit ergibt sich insbesondere aus dem Hintergrund der finanziellen Situation der Gemeinde.

Nach der Neufestsetzung der Hebesätze ab 2025 liegt die Gemeinde bei der Grundsteuer B weiterhin unter dem Nivellierungssatz, muss aber ihre sämtlichen Umlagen auf Nivellierungsniveau zahlen.

Es wird daher empfohlen, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B abweichend vom aufkommensneutralen Hebesatz ab dem Jahr 2025 wie folgt zu beschließen:

Bezeichnung	aufkommensneutraler Hebesatz 2025	zu beschließender Hebesatz 2025
Grundsteuer A	362 v.H.	xxx v.H.
Grundsteuer B	424 v.H.	xxx v.H.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	2025
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Kuhlen Wendorf (öffentlich)
---	--