

## **Beschlussvorlage**

**VFA/1779/2024/GBL**

### **Beschluss der Gemeindevertretung Blankenhagen über die Hebesatzsatzung 2025**

Amt/Aktenzeichen: Finanzabteilung / Verfasser: Marquardt, Silke	Erstellungsdatum: 17.10.2024 <b>Status: öffentlich</b>
--	---

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
11.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss Blankenhagen
09.12.2024	Gemeindevertretung Blankenhagen

#### **Sachverhalt:**

Gemäß § 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) können Gemeinden Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches durch Satzung regeln, soweit Gesetze nichts anderes bestimmen. Angelegenheiten des übertragenen Wirkungsbereiches können nur durch Satzung geregelt werden, soweit ein Gesetz dies vorsieht.

Laut §§ 1, 2, 4 und 6 Kommunalabgabengesetz M-V (KAG M-V) dürfen Abgaben aufgrund einer Satzung erhoben werden.

Nach dem Grundsteuergesetz sowie Gewerbesteuerengesetz ist die Gemeinde berechtigt die Grundsteuer und Gewerbesteuer zu erheben.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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 M-V hat sich entschieden das Bundesmodell anzuwenden und keine eigenen Regelungen zu treffen.

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 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 Blankenhagen 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 (Grundsteuerermessbescheid)
- und durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz.

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

Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuerermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuerermessbetrag gebunden.

D.h. das Volumen der Grundsteuerermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuerermessbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

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 Blankenhagen erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde.

Durch die Aufkommensneutralität soll erreicht werden, dass die Gemeinde nicht mehr Grundsteuererträge einnimmt und somit der Bürger belastet wird.

Im Jahr 2025 sollen nur so viele Grundsteuererträge erzielt werden, wie im Jahr 2024.

Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Für den einzelnen Bürger kann es aber zu einer Erhöhung der Grundsteuer kommen, da im Einzelfall auch der Messbetrag für das jeweilige Grundstück gestiegen ist oder umgekehrt. Es ist mit individuellen Veränderungen zu rechnen.

Der Grundsteuerermessbescheid wird durch das Finanzamt festgesetzt. Die Gemeinde hat darauf keinen Einfluss.

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 Grundsteuerermessbeträge der Finanzämter für 2025. Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 30.09.2024 verwendet.

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

### 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:

Für jede Nutzung/Nutzungsart/jeden Nutzungsteil (Gesetzliche Klassifizierung) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegelt. Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.

Sind Grundstücke einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen, ist eine Steuermesszahl von 0,55 ‰ anzuwenden.

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 beim 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.

Es liegen derzeit ca. 41 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 11,3 TEUR.

Der Haushaltsansatz 2024 betrug 22.000 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 193 v. H. berechnen.

	<i>Messbetrag alt</i>	<i>Messbetrag neu</i>	<i>Abweichung</i>
Grundsteuer A	5.755,30 EUR	11.380,32 EUR	+ 5.625,02 EUR

#### Grundsteuer B

Es liegen derzeit ca. 410 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 62.159,93 EUR.

Der Haushaltsansatz 2024 betrug 95.000 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 152 v. H. berechnen.

Die Steuermesszahl beträgt für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum 0,31 ‰. Für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie auch für unbebaute Grundstücke liegt sie bei 0,34 ‰.

	<i>Messbetrag alt</i>	<i>Messbetrag neu</i>	<i>Abweichung</i>
Grundsteuer B	37.908,98 EUR	62.159,93 EUR	+ 24.250,95 EUR

Laut Finanzministerium sollen für die Grundsteuer B 98 % und für die Grundsteuer A 94 % der Neubewertungen zum 01.01.2022 abgeschlossen sein.

In der Amtsverwaltung wurde dies aus zeitlichen Gründen bisher nicht überprüft.

Die vorliegenden Messbescheide wurden verarbeitet.

Bei den Finanzämtern erfolgt aber derzeit die Abarbeitung der Veränderungen (z.B. Verkäufe zwischen 2022 und 2024). Außerdem haben viele Bürger Einspruch gegen den Grundlagenbescheid bei den Finanzämtern eingelegt. Diese Abarbeitung wird noch einiges an

Zeit in Anspruch nehmen. Von den Finanzämtern kann der zeitliche Rahmen nicht eingeschätzt werden.

Auch für den Bereich der Grundsteuer A liegen noch nicht alle Neubewertungen vor.

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

Um sogleich zum Jahresbeginn 2025 die Liquidität der Gemeinde sicher zu stellen, wird der Hebesatz mit ausreichendem Vorlauf in 2024 benötigt, damit die Verwaltung rechtzeitig die Steuerbescheide ausfertigen und damit die Steuer veranlagen kann.

Es ist vom Steueramt 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. von diesem Beschlussvorschlag abweichender Beschluss über den Hebesatz anhand sukzessiver neuer Daten vom Finanzamt ist bis zum 30. Juni 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.

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

	<i>Hebesatz aktuell</i>	<i>Steueraufkommen 2024</i>	<i>Hebesatz neu in %</i>	<i>Abweichung in %</i>	<i>Hebesatz neu + 20%</i>
Grundsteuer A	400	22.000 EUR	193	- 207	213
Grundsteuer B	350	95.000 EUR	152	- 198	172

Das Hebesatzrecht liegt bei der Gemeinde. Um nicht ständig die Satzung ändern zu müssen, um aufkommensneutral zu sein, wird vorgeschlagen 20 v. H. über den errechneten Wert festzusetzen.

Sollte im Laufe 2025, nach Vorlage aller endgültigen Messbescheide, die Aufkommensneutralität eine Hebesatzerhöhung notwendig machen, kann die Erhöhung der Hebesätze bis 30.06.2025 erfolgen.

20 v. H. bedeutet eine geringe Erhöhung der Belastung für die Bürger, die aus Sicht der Gemeinde vertretbar ist, auch aus dem Hintergrund der finanziellen Situation der Gemeinde.

Die Gemeinde Blankenhagen liegt derzeit in der Grundsteuer B unter dem Nivellierungshebesatz und in der Grundsteuer A darüber.

Nach der Neufestsetzung ab 2025 liegt die Gemeinde deutlich um dem Nivellierungssatz, muss aber ihre Umlagen auf Nivellierungsniveau zahlen.

### **Finanzierung:**

Festsetzung auf Grundlage der Aufkommensneutralität

### **Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschuss vom 11.11.2024:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 4 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen die Hebesatzsatzung mit der Maßgabe den Gewerbesteuersatz zu

überprüfen. Des Weiteren soll in der Vorlage begründet werden, warum die 20 Prozentpunkte über dem aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer festgesetzt wird.

**Erneute Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im Sachverhalt berechneten Hebesätze der Grundsteuer basierten auf dem vorliegenden Datenbestand per 30.09.2024. In der Zwischenzeit sind weitere Messbeträge für die Grundsteuer B und vor allem für die Grundsteuer A eingegangen. Es gab noch erhebliche Änderungsbescheide vom Finanzamt, da offensichtlich durch Ursprungsbescheide falsche Messbeträge festgesetzt wurden. Diese wurden mit Stand 24.11.2024 verarbeitet:

	<i>Messbetrag alt</i>	<i>Messbetrag neu per 24.11.2024</i>	<i>Abweichung</i>
Grundsteuer A	5.783,22 EUR	4.864,23 EUR	- 918,99 EUR
	<i>Messbetrag alt</i>	<i>Messbetrag neu per 24.11.2024</i>	<i>Abweichung</i>
Grundsteuer B	40.382,80 EUR	41.106,09 EUR	+ 723,29 EUR

Danach ergibt sich folgende Berechnung für den aufkommensneutralen Hebesatz:

	<i>Hebesatz aktuell</i>	<i>Steueraufkommen 2024</i>	<i>Hebesatz neu in %</i>	<i>Abweichung in %</i>	<i>Hebesatz neu +20%</i>
Grundsteuer A	400	22.000 EUR	453	+ 53	-
Grundsteuer B	350	95.000 EUR	232	- 118	252

Die Verwaltung hat für die Haupt- und Finanzausschusssitzung empfohlen 20 Prozentpunkte über den errechneten aufkommensneutralen Hebesatz der Grundsteuer festzusetzen.

Nach Verarbeitung der aktuellen Daten hat sich das Bild bei der Grundsteuer A gewendet. Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung dort den aufkommensneutralen Hebesatz vor (laut Tabelle vorher).

Bei der Grundsteuer B bleibt die Empfehlung der Verwaltung mit den 20 Prozentpunkte bestehen. Als Begründung wird angegeben, da noch nicht alle Bescheide vorliegen und auch die Widerspruchsbearbeitung beim Finanzamt noch nicht abgeschlossen ist. Ein weiterer Grund ist die finanzielle Situation der Gemeinde. Die liquiden Mittel der Gemeinde haben in den letzten Jahren erheblich abgenommen. Im Rahmen der Haushaltsplanung mussten bereits beabsichtigte Investitionsmaßnahmen, aber gestrichen werden.

Nach Rücksprache mit der Amtsverwaltung Carbak beabsichtigt die Gemeinde Poppendorf zum Haushalt 2025 keine Hebesatzerhöhung der Gewerbesteuer vorzunehmen. Derzeit liegt deren Hebesatz bei 330 v. H.

Damit ergibt sich ein Hebesatz für die Grundsteuer A von 453 v. H. und für die Grundsteuer B 232 v. H.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhagen beschließt nachfolgende Hebesatzsatzung

**Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Blankenhagen (Hebesatzsatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern

(Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und § 25 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 in der derzeit geltenden Fassung und des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) vom 18. Dezember 1995 in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 in der derzeit geltenden Fassung, und des Gesetzes zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden vom 5. August 1991 (GVOBl. M-V S. 338) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am **09.12.2024** folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Hebesätze**

Die Hebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)	453 %
b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)	252 %
2. Gewerbesteuer	330 %

### **§ 2 Schlussbestimmungen**

- (1) Diese Satzung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.
- (2) Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).

Blankenhagen, den 00.00.2024

Siegel

\_\_\_\_\_  
Detlef Kröger  
Bürgermeister

### **Abstimmungsergebnis**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:  
Davon anwesend:  
Zustimmung:  
Ablehnung:  
Enthaltung:

Hebesatzsatzung Blankenhagen