

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2024-2162

öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Stadt Grevesmühlen

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Sachbearbeiter:</i> Dana Freytag	<i>Datum</i> 18.12.2024 <i>Verfasser:</i> Dana Freytag
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	20.01.2025	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	28.01.2025	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	17.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Grevesmühlen beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Stadt Grevesmühlen.

Sachverhalt

Grundsteuer:

Durch das Bundesverfassungsgericht wurde im Jahr 2018 das derzeitige Bewertungssystem für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt. Dies erfolgte mit der Begründung, dass gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt wurden und somit nicht dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes entsprachen.

Bund und Länder hatten nun eine Frist bis zum 31. Dezember 2019, um die Neuregelung des Grundsteuergesetzes herbeizuführen. Dieser sind der Bund und das Land MV mit dem sogenannten Bundesmodell nachgekommen, welches ab dem 1. Januar 2025 seine Anwendung findet und wonach auch die Finanzämter inzwischen nahezu vollständig die Berechnung durchgeführt und Messbescheide an die Grundstückseigentümer versendet haben.

Dabei wurden von den Finanzämtern verschiedene Faktoren zur Berechnung der Steuermesszahl herangezogen, wie z.B. der Bodenrichtwert, die Nettokaltmiete, die Fläche sowie das Alter der Immobilie und soll damit die tatsächliche Werteentwicklung abbilden.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden von den Finanzämtern zur Ermittlung der Steuermesszahl Reinerträge ermittelt, welche den durchschnittlichen Ertrag der Fläche widerspiegeln.

Die so durch das Finanzamt ermittelte Steuermesszahl aus den einzelnen Messbescheiden wird mit dem (durch die Gemeinden festzulegenden) Hebesatz multipliziert, woraus sich die festzusetzende Grundsteuer ergibt, die wir als Stadt gegenüber den Grundstückseigentümern nunmehr erheben.

Die Stadtverwaltung hat gemäß § 3 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) den aufkommensneutralen Hebesatz ermittelt. Das bedeutet, dass die neuen Hebesätze so ermittelt wurden, dass der Gesamtbetrag des Grundsteueraufkommens in den Jahren 2024 und 2025 gleichbleibt. Dafür wurde der Quotient aus dem Planansatz des Grundsteueraufkommens 2024 und der Summe der Grundsteuermessbeträge 2025 gebildet, wie es das o.g. Gesetz vorsieht. Die Grundsteuermessbeträge 2025 wurden hierbei aus den von den Finanzämtern bis zum 4. Dezember 2024 übermittelten Daten errechnet. Die Berechnung erfolgt für die Grundsteuer B sowie für die Grundsteuer A gleichermaßen.

Berechnung Grundsteuer B

Der Haushaltsansatz für das Jahr 2024 betrug 1.031.400,00 €.

Die Summe der festgesetzten Messbeträge 2025 zum Stand 4. Dezember 2024 beträgt 232.228,07 €.

Hieraus errechnet sich ein Messbetrag in Höhe von 444 % (derzeit 427 %).

Berechnung Grundsteuer A

Der Haushaltsansatz für das Jahr 2024 betrug 49.000,00 €.

Die Summe der festgesetzten Messbeträge 2025 zum Stand 4. Dezember 2024 beträgt 12.694,09 €.

Hieraus errechnet sich ein Messbetrag in Höhe von 386 % (derzeit 334 %).

Gewerbsteuer:

Die Gewerbsteuer wird von derzeit 365 % auf 395 % erhöht. Der Nivellierungshebesatz (=Landesdurchschnitt) für die Gewerbsteuer für das Land Mecklenburg-Vorpommern beträgt 390 %. Solange der Hebesatz der Stadt weiterhin unter dem Landesdurchschnitt liegt, wird die Steuerkraft der Gemeinde im Rahmen des Finanzausgleiches so hochgerechnet, als wenn sie den Hebesatz des Landesdurchschnittes hätte. Daraus ergeben sich höhere Kreisumlagebeträge, die die Stadt zu zahlen hat und geringere Schlüsselzuweisungen, ohne dass Gewerbesteuerereinnahmen tatsächlich in der angerechneten Höhe geflossen wären.

Die Anhebung des Hebesatzes der Gewerbesteuer ist auch wegen der im Jahr 2025 sicher stark ansteigenden Kreisumlage dringend geboten. Die geplante Erhöhung der Kreisumlage von 40 % auf 45 % wird voraussichtlich für die Stadt Grevesmühlen Mehrauszahlungen ab 2025 in Höhe von rund 770.000 Euro gegenüber dem Vorjahr bedeuten.

Mit der Erhöhung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass sich im Zuge der Grundsteuerreform für die überwiegende Zahl der gewerblich genutzten Grundstücke eine Reduzierung der Grundsteuer zulasten der Wohngrundstücke ergibt. Nach den uns vorliegenden Messbescheiden ergibt sich hieraus eine geringere Steuerlast für Eigentümer von Gewerbeflächen i.H.v. etwa 145.000,00 €.

Der Beschluss einer Hebesatzsatzung ist aufgrund der Tatsache geboten, dass der Doppelhaushalt 2025/26 noch nicht vorgelegt werden kann, da bis zum Jahreswechsel hierfür wesentliche Angaben noch nicht vorlagen. Ohne den Beschluss dieser Hebesatzsatzung wäre eine geordnete Erhebung mit den üblichen Abschlagsregelungen im Jahreslauf nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Da es sich um einen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer handelt, soll die Höhe der insgesamt einzunehmenden Grundsteuer A und B im Vergleich zum Vorjahr gleich bleiben oder nur geringen Abweichungen unterliegen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer erhöht sich um 30 Prozentpunkte, was auf der Grundlage des Sollbetrages des Jahres 2024 eine Einnahmeerhöhung von 367.823,58 € (Produktsachkonto 61101.4013) ausmacht.

Anlage/n

1	Hebesatzsatzung (öffentlich)
2	Ermittlung aufkommensneutraler Hebesatz (öffentlich)