

Protokollauszug

aus der

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl

vom 20.02.2025

Top 6 **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Upahl**
VO/10GV/2024-0705

Frau Freytag spricht erklärend zum Sachverhalt. Aufkommende Fragen werden durch Frau Freytag und Herrn Springer sofort beantwortet.

Eine erneute Prüfung durch die Verwaltung wird zum 31.05.2025 stattfinden.

Sachverhalt:

Grundsteuer:

Durch das Bundesverfassungsgericht wurde im Jahr 2018 das derzeitige Bewertungssystem für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt. Dies mit der Begründung, dass gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt werden und somit nicht dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes entsprechen. Das betrifft z.B. unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost- und Westdeutschland.

Der Gesetzgeber hatte nun eine Frist bis zum 31. Dezember 2019, um die Neuregelung des Grundsteuergesetzes herbeizuführen. Dieser ist er mit dem sogenannten Bundesmodell nachgekommen, welches ab dem 1. Januar 2025 seine Anwendung findet.

Da sich das Land Mecklenburg-Vorpommern gegen eine eigene landesrechtliche Regelung entschieden hat, gilt für unser Bundesland das Bundesmodell. Es beinhaltet verschiedene Faktoren zur Berechnung der Steuermesszahl, wie z.B. den Bodenrichtwert, die Nettokaltmiete, die Fläche sowie das Alter der Immobilie und soll damit die tatsächliche Werteentwicklung abbilden. Für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden zur Ermittlung der Steuermesszahl Reinerträge ermittelt, welche den durchschnittlichen Ertrag der Fläche widerspiegeln.

Auf der Grundlage dieser Anforderungen haben die Finanzämter die Neubewertung der Grundstücke vorgenommen und Grundsteuermessbescheide für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 bereitgestellt. Die so durch das Finanzamt ermittelte Steuermesszahl aus den einzelnen Messbescheiden wird mit dem (durch die Gemeinde festzulegenden) Hebesatz multipliziert, woraus sich die festzusetzende Grundsteuer ergibt.

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) ist ein aufkommensneutraler Hebesatz zu bilden, welcher sich ergäbe, wenn die Höhe des gesamten Grundsteueraufkommens einer Gemeinde in den Jahren 2024 und 2025 gleichbliebe. Um diesen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln, wurde der Quotient aus dem Planansatz des Grundsteueraufkommens 2024 und der Summe der Grundsteuermessbeträge 2025 gebildet. 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 282.200,00 €.

Die Summe der festgesetzten Messbeträge 2025 zum Stand 4. Dezember 2024 beträgt 51.236,41 €.

Hieraus errechnet sich ein Messbetrag in Höhe von 551 % (derzeit 427 %).

Berechnung Grundsteuer A

Der Haushaltsansatz für das Jahr 2024 betrug 57.000,00 €.

Die Summe der festgesetzten Messbeträge 2025 zum Stand 4. Dezember 2024 beträgt 19.205,96 €.

Hieraus errechnet sich ein Messbetrag in Höhe von 297 % (derzeit 323 %).

Zur Berechnung der Grundsteuer-Hebesätze ist folgendes anzumerken:

Bei den Angaben der Steuerpflichtigen wurde zu einem großen Teil keine Plausibilitätsprüfung durch die Finanzämter durchgeführt, da die Erfassung in diesen Fällen elektronisch erfolgte. Dies kann zu inhaltlich falschen Messbescheiden führen. Dennoch sind diese Bescheide für die Gemeinde bindend und wurden deshalb vollumfänglich für die Berechnung der Hebesätze herangezogen.

Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Widersprüchen bei den zuständigen Finanzämtern vorliegen, welche noch zu Veränderungen der Messbeträge führen können.

Da in der Grundsteuer A ein Wechsel von Nutzer- auf Eigentümerbesteuerung stattgefunden hat, ist nicht vollständig nachvollziehbar, welche Anzahl von Flächen tatsächlich bewertet sind. Die Bescheide enthalten oft nicht alle bewerteten Flurstücke.

Gewerbsteuer:

Für die Gewerbsteuer wurde der Hebesatz des Vorjahres unverändert übernommen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Upahl beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Gemeinde Upahl.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	13
→ davon anwesend:	12
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3
Enthaltungen:	2