

# Beschlussvorlage

2025/SVS/088

öffentlich

# Stadtvertretung der Reuterstadt

# Stavenhagen

## Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Reuterstadt Stavenhagen für das Haushaltsjahr 2025 Hebesatzung 2025

|   |  |
|---|--|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Kämmerei<br><i>Bearbeiter:</i><br>Berit Neumann | <i>Datum</i><br>17.02.2025<br><i>Einreicher:</i> |
|---|--|

| <i>Beratungsfolge</i>   | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Finanzausschuss (Vorberatung)                                 | 25.02.2025                      | Ö            |
| Hauptausschuss (Vorberatung)                                  | 05.03.2025                      | N            |
| Finanzausschuss (Vorberatung)                                 | 08.04.2025                      | Ö            |
| Hauptausschuss (Vorberatung)                                  | 16.04.2025                      | N            |
| Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen<br>(Entscheidung) | 24.04.2025                      | Ö            |

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufhebung des Beschlusses 2024/SVS/060 zur Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Reuterstadt Stavenhagen für das Haushaltsjahr 2025.
2. Die Stadtvertretung beschließt die als Anlage angefügte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Reuterstadt Stavenhagen für das Haushaltsjahr 2025 -Hebesatzung-.

### Sachverhalt

Am 18.12.2024 wurde durch die Stadtvertretung der Beschluss zur Satzung für die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Reuterstadt Stavenhagen für das Haushaltsjahr 2025 gefasst.

Dieser Beschluss ermöglichte die Erstellung der Bescheide zur Erhebung der Grundsteuer A und B durch die Verwaltung und somit bereits im 1. Quartal 2025 die Erzielung von Erträgen.

Bereits mit dem Schreiben der Stadtverwaltung/ Kämmerei vom 27.01.2025 an die Fraktionsvorsitzenden wurde darauf hingewiesen, dass die am 18.12.2024 beschlossenen Hebesätze für die Grundsteuer A und B weit unter den rechnerisch ermittelten aufkommensneutralen Hebesätzen liegen.

### Grundsteuer A

Hebesatz aktuell: 330 v. H. (wie im Haushaltsjahr 2024)

Aufkommen per 31.12.2024: 40.510,17 EUR

Aufkommen t. Veranlagung 2025: **37.343,72 EUR**

**Differenz: - 3.166,45 EUR**

Um den gleichen Betrag an Grundsteuer A im Haushaltsjahr 2025 (wie im Haushaltsjahr 2024) erzielen zu können, ist die Festsetzung des Hebesatzes in Höhe von **357 v. H.** notwendig. Der Hebesatz von **357 v. H.** ist dann der aufkommensneutrale Hebesatz.

### Grundsteuer B

Hebesatz aktuell: 407 v. H. (wie im Haushaltsjahr 2024)

Aufkommen per 31.12.2024: 779.729,43 EUR

Aufkommen lt. Veranlagung 2025: **446.708,73 EUR**

**Differenz: - 333.020,70 EUR**

Um den gleichen Betrag an Grundsteuer B im Haushaltsjahr 2025 (wie im Haushaltsjahr 2024) erzielen zu können, ist die Festsetzung des Hebesatzes in Höhe von **710** v. H. notwendig.

Der Hebesatz von **710** v. H. ist dann der aufkommensneutrale Hebesatz.

Durch die Festsetzung der Hebesätze in der gleichen Höhe wie im Haushaltsjahr 2024 wird im Haushaltsjahr 2025 auf Erträge in Höhe von insgesamt **336.187,15** EUR verzichtet. Dieser Betrag kann nicht durch andere Steuern (Gewerbsteuer, Hundesteuer, Vergnügungssteuer) bzw. durch Mehrerträge an Gebühren und Entgelten kompensiert werden.

Die Festsetzung von niedrigeren Hebesätzen als den aufkommensneutralen Hebesätzen ist grundsätzlich bei einem ausgeglichenen Ergebnis- und Finanzhaushalt im Haushaltsjahr 2025 möglich. In Anbetracht der sehr schlechten finanziellen Lage der Reuterstadt und den bereits in den Vorjahren ausgewiesenen und auch im Haushaltsjahr 2025 zu erwartenden Defiziten im Ergebnis- und Finanzhaushalt nicht zu vertreten.

Nach § 43 i. V. m. § 44 KV M-V ist die Stadt verpflichtet die zur Verfügung stehenden Ertragsmöglichkeiten auszuschöpfen. Dabei ist die Festsetzung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A und B die Grundlage für die Haushaltskonsolidierung.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufhebung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 18.12.2024 und die Beschlussfassung zur anliegenden Hebesatzung 2025.

#### Erläuterungen zur Grundsteuerreform und zur Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A und B

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist.

Es gab unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost- (1935) und Westdeutschland (1964) sowie nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen längeren Zeitraum. Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31.12.2019 gesetzt. Der Gesetzgeber (Bund) verabschiedete Ende 2019 ein sogenanntes Bundesmodell. Durch die im Gesetz enthaltene Öffnungsklausel war es den Bundesländern möglich ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen.

Mecklenburg-Vorpommern hat sich dazu entschieden auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz durchgeführt. Die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen erhalten vom zuständigen Finanzamt einen neuen Grundsteuerwertbescheid und einen neuen Grundsteuermessbescheid.

Die neu erstellten Messbescheide bilden die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuern ab dem 01.01.2025 durch die Reuterstadt Stavenhagen.

Es wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) und Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden.

Folgende Berechnung erfolgt für die Grundsteuer:

Grundsteuermessbetrag X Hebesatz der Reuterstadt Stavenhagen = Betrag lt. Grundsteuerbescheid der Reuterstadt Stavenhagen

Durch die Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet (Stadt und Ortsteile).

Die Reuterstadt Stavenhagen ist nach Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an die Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes und den damit festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden. Das Volumen der Grundsteuermessbeträge ergibt sich

aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes.  
 Aufkommensneutralität wurde als politisches Ziel für die Grundsteuerreform ausgegeben. Dadurch soll vermieden werden, dass die Kommunen die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nehmen um mehr Grundsteuern einzunehmen.  
 Das bedeutet, dass anhand der neuen Messbetragsdaten vom Finanzamt die Reuterstadt Stavenhagen eine Berechnung für das Jahr 2025 vorzunehmen hat, die die Hebesätze für die Grundsteuer A und B so festlegt, dass das bisherige Aufkommen an Grundsteuer A und B (Jahr 2024) erzielt wird. Da alle Grundstücke neu bewertet wurden, bedeutet dies nicht, dass die Grundsteuer für die jeweiligen Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen gleichbleibt. Durch die Reform werden einige Grundstückseigentümer/Grundstückeigentümerinnen eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, andere werden entlastet.  
 Hier kann die Reuterstadt nicht regelnd eingreifen, da sie an die vom Finanzamt ermittelten Grundsteuerwerte gebunden ist.  
 Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt ab dem 01.01.2025 auf Basis der Planzahl des Jahres 2024, unter der Maßgabe der Aufkommensneutralität.

Die Hebesätze wurden folgendermaßen errechnet:

- Gesamtaufkommen Haushaltsjahr 2024 geteilt durch
- Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für das Jahr 2025.

Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die von den Finanzämtern per **16.04.2025** übermittelte Datenlage verwendet.

### Grundsteuer A

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) erfolgt bundeseinheitlich nach den gesetzlichen Regelungen (§ 232 ff. Bewertungsgesetz).

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

Weiterhin muss beachtet werden, dass in den neuen Bundesländern eine Änderung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung erfolgt (nach dem neuen Recht sind verpachtete Flächen beim Eigentümer/bei der Eigentümerin zu versteuern). Daher kann nicht ermittelt werden, wie viele Messbeträge noch fehlen. Bei der Überprüfung der bisher übermittelten Messbeträge wurde festgestellt, dass noch für mehrere Eigentümer/Eigentümerinnen mit großen Eigentumsflächen keine Daten vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass der hier ermittelte Hebesatz noch im 1. Halbjahr 2025 zu korrigieren ist.

**Die Tabelle wurde an Hand der vorliegenden Daten per 16.04.2025 überarbeitet:**

| Bezeichnung      | Messbetrag<br>ALT (2024) | Messbetrag<br>NEU 2025 | Abweichung<br>absolut | Abweichung<br>in % |
|------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Grundsteuer<br>A | 12.275,81 €              | <b>11.316,28 €</b>     | <b>959,53</b>         | <b>./ 7,82 %</b>   |

Gesamtaufkommen Grundsteuer A im Jahr 2024

Messbeträge 2024 = 12.275,81 €                      Hebesatz 2024 = 330 v. H.

Messbeträge X Hebesatz = Gesamtaufkommen Grundsteuer A

12.275,81 € X 330 v. H. = 40.510,17 €

Messbeträge 2025= **11.316,28 €**

Der aufkommensneutrale Hebesatz wird wie folgt ermittelt:

Gesamtaufkommen Grundsteuer A 2024

bisher übermittelte Messbeträge 2025

ergibt einen Hebesatz von **357,98** v. H. In Hebesatzung gerundet auf **357** v. H.

## Grundsteuer B

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

Die Tabelle wurde an Hand der vorliegenden Daten per 31.03.2025 überarbeitet:

| BEZEICHNUNG                      | Messbetrag<br>ALT 2024 | Messbetrag<br>NEU 2025 | Abweichung<br>absolut | Abweichung<br>in % |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| UNBEKANNT *1                     | 8.278,20               | 2.537,43               | -5.740,77             | -69,35             |
| unbebautes Grundstück            | 5.531,54               | 1.711,28               | -3.820,26             | -69,06             |
| Einfamilienhaus *2               | 25.470,60              | 34.752,69              | 9.282,09              | 36,44              |
| Zweifamilienhaus *2              | 7.250,86               | 8.894,68               | 1.643,82              | 22,67              |
| Mietwohngrundstück *2            | 10.953,05              | 24.737,87              | 13.784,82             | 125,85             |
| Wohnungseigentum                 | 5.017,76               | 4.582,76               | -435,00               | -8,67              |
| Teileigentum                     | 16.798,60              | 3.035,08               | -13.763,52            | -81,93             |
| Geschäftsgrundstück              | 68.098,21              | 22.903,35              | -45.194,86            | -66,37             |
| gemischt genutztes<br>Grundstück | 11.343,07              | 5.288,60               | -6.054,47             | -53,38             |
| sonstiges bebautes<br>Grundstück | 3.123,92               | 1.312,66               | -1.811,26             | -57,98             |

\*1 Darin sind auch die Grundsteuerfälle enthalten, für die noch kein neuer Messbetrag ab 2025 vom Finanzamt übermittelt wurde.

\*2 Zu beachten ist, dass neben der Bewertung nach Messbetrag auch eine Berechnung der Grundsteuer B nach Ersatzbemessung gemäß § 42 Grundsteuergesetz (alte Fassung) erfolgte. Für die betroffenen Grundstücke lag bisher kein Messbetrag vor. Die Berechnung erfolgte an Hand der Anzahl der m<sup>2</sup> für die Wohnfläche und der Anzahl der Abstellplätze in einer Garage.

**Die Beträge der Grundsteuerersatzbemessung sind in den Messbeträgen ALT nicht enthalten.**

Insgesamt hat die Reuterstadt Stavenhagen **1.746** Grundsteuer B -Fälle. Davon liegen für **73** Grundsteuerfälle noch keine Messbeträge vom Finanzamt vor (entspricht einem Anteil von **4,18** %).

Die Summe der bisher übermittelten Messbeträge beträgt **109.756,40 €**.

Die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes wird wie folgt vorgenommen:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <u>Gesamtaufkommen an Grundsteuer B 2024</u> | <u>779.729,43 €</u> |
| bisher übermittelte Messbeträge 2025         | <b>109.756,40 €</b> |

ergibt einen Hebesatz von **710,4 v. H.** In Hebesatzung gerundet auf **710 v. H.**

nachrichtlich:

Gesamtaufkommen Grundsteuer B im Jahr 2024 = 779.729,43 €

bisher übermittelte Messbeträge 2025 = **109.756,40 €**

Da die bisher übermittelten Messbeträge sind nur **95,82** % der Gesamtmessbeträge.

Es ist davon auszugehen, dass im 1. Halbjahr 2025 der Hebesatz zu korrigieren ist.

Empfehlung:

Um ein gleichbleibendes Steueraufkommen zu erzielen und damit die

Aufkommensneutralität zu erreichen sind die Hebesätze in der Hebesatzung 2025 wie folgt festzusetzen:

| Bezeichnung   | Hebesatz 2024 v. H. | Aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR | Hebesatz 2025 v. H. |
|---------------|---------------------|--|---------------------|
| Grundsteuer A | 330                 | 40.510,17                                  | 357                 |
| Grundsteuer B | 407                 | 779.729,43                                 | 710                 |

Die vorgeschlagenen Hebesätze sollen eine Aufkommensneutralität des Steueraufkommens sicherstellen.

Auf folgende Risiken wird hingewiesen:

Bei den zuständigen Finanzämtern Waren und Neubrandenburg liegen jeweils eine Vielzahl von Einsprüchen vor. Eine Prognose für den Zeitrahmen der Abarbeitung kann nicht gegeben werden.

Trotzdem werden durch die Reuterstadt Stavenhagen die durch die Finanzämter übermittelten Messbeträge für die Erhebung der Grundsteuern A und B verwendet.

Um bereits zum Jahresbeginn die Liquidität der Reuterstadt Stavenhagen sicherstellen zu können, wird der Beschluss der Hebesatzung 2025 in der Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2024 empfohlen. Dadurch wird der Verwaltung ermöglicht, die Bescheide für die Grundsteuer A und B fristgemäß zu erlassen (1. Steuertermin 15.02.2025).

Es ist durch die Verwaltung eine kontinuierliche Überprüfung des aufkommensneutralen Hebesatzes nach Eingang weiterer Messbetragsbescheide vom Finanzamt vorgesehen.

#### Gewerbesteuer

Für die Gewerbesteuer wird der Hebesatz von 360 v. H. festgesetzt.

Eine Änderung der Hebesätze für die Realsteuern (Grundsteuer A und B sowie Gewerbesteuer) ist bis zum 30.06.2025 möglich.

#### Finanzielle Auswirkungen:

| X | Ja   |  | Nein   |  |
|---|--|--|--|--|
|   | 1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)<br>€ |  | 2. Jährliche Folgekosten/ -lasten<br>€                       | 3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)<br>€  |
|   |  |  |  | 4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)<br>€ |
|   | Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr:<br>Sachkonto:           |  | Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr:<br>Finanzkonto: | Keine Veranschlagung   |

#### Anlage/n

|   |   |
|---|---|
| 1 | satzung_ueber_die_festsetzung_der_hebesaetze_fuer_die_grundsteuer_und_gewerbesteuer_in_der_reuterstadt_stavenhagen_fuer_das_haushaltsjahr_2025 (öffentlich) |
|---|---|

