

# Beschlussvorlage

2025/SVS/214

öffentlich

# Stadtvertretung der Reuterstadt

Stavenhagen

## Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbsteuer in der Reuterstadt Stavenhagen für das Haushaltsjahr 2026 Hebesatzung 2026

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 12.11.2025 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	19.03.2026	Ö
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	29.04.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

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 2026 -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, vor allem für die Grundsteuer B weit unter dem rechnerisch ermittelten aufkommensneutralen Hebesatz liegt.

### Grundsteuer A

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

Aufkommen per 31.12.2024: 40.510,17 EUR

Aufkommen lt. Veranlagung 2026: 42.935,48 EUR

**Differenz: 2.425,31 EUR**

Um den gleichen Betrag an Grundsteuer A im Haushaltsjahr 2026 (wie im Haushaltsjahr 2024) erzielen zu können, ist die Festsetzung des Hebesatzes in Höhe von 311 v. H. notwendig. Der Hebesatz von 311 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 2026: 448.411,84 EUR

**Differenz: - 331.317,59 EUR**

Um den gleichen Betrag an Grundsteuer B im Haushaltsjahr 2026 (wie im Haushaltsjahr 2024) erzielen zu können, ist die Festsetzung des Hebesatzes in Höhe von 707 v. H. notwendig.

Der Hebesatz von 707 v. H. ist dann der aufkommensneutrale Hebesatz.

Durch die Festsetzung der Hebesätze in der gleichen Höhe wie im Haushaltsjahr 2024 wird im Haushaltsjahr 2026 auf Erträge in Höhe von insgesamt 328.892,28 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 2026 möglich. In Anbetracht der sehr schlechten finanziellen Lage der Reuterstadt und den bereits in den Vorjahren ausgewiesenen und auch im Haushaltsjahr 2026 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.

#### 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 09.03.2026 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 09.03.2026 überarbeitet.

Bezeichnung	Messbetrag ALT (2024)	Messbetrag NEU 2026	Abweichung absolut	Abweichung in %
Grundsteuer A	12.275,81 €	13.010,75 €	734,94	5,99 %

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 2026 = 13.010,75 €

Der aufkommensneutrale Hebesatz wird wie folgt ermittelt:

Gesamtaufkommen Grundsteuer A 2024

bisher übermittelte Messbeträge 2025

ergibt einen Hebesatz von 311,36 v. H. In Hebesatzung gerundet auf 311 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 09.03.2026 überarbeitet:

BEZEICHNUNG	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Abweichung absolut	Abweichung in %
-------------	----------------	----------------	--------------------	-----------------

UNBEKANNT *1	8.801,12	3.763,70	-5.037,42	-57,24
unbebautes Grundstück	6.063,45	1.752,60	-4.310,85	-71,10
Einfamilienhaus *2	25.792,28	34.405,38	8.613,10	33,39
Zweifamilienhaus *2	7.273,98	8.709,35	1.435,37	19,73
Mietwohngrundstück *2	11.277,20	25.004,08	13.726,88	121,72
Wohnungseigentum	5.205,49	4.484,55	-720,94	-13,85
Teileigentum	16.798,60	3.035,08	-13.763,52	-81,93
Geschäftsgrundstück	66.436,07	21.567,28	-44.868,79	-67,54
gemischt genutztes Grundstück	13.941,04	6.291,61	-7.649,43	-54,87
sonstiges bebautes Grundstück	3.069,60	1.273,18	-1.796,42	-58,52

\*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.**

Die Summe der bisher übermittelten Messbeträge beträgt 110.286,81 €.

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	110.286,81 €

ergibt einen Hebesatz von 707,00 v. H. In Hebesatzung gerundet auf 707 v. H.

Empfehlung:

Um ein gleichbleibendes Steueraufkommen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen sind die Hebesätze in der Hebesatzung 2026 wie folgt festzusetzen:

Bezeichnung	Hebesatz 2024 v. H.	Aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz 2026 v. H.
Grundsteuer A	330	40.510,17	311
Grundsteuer B	407	779.729,43	707

Die vorgeschlagenen Hebesätze sollen eine Aufkommensneutralität des Steueraufkommens sicherstellen.

**Aufgrund der finanziellen Situation der Reuterstadt Stavenhagen wird vorgeschlagen, den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 330 v. H. festzusetzen. Dadurch können Mehreinnahmen in Höhe von 2.425,31 € erzielt werden.**

### Gewerbsteuer

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 30.06.2026 möglich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Anlage/n**

1	satzung_ueber_die_festsetzung_der_hebesaetze_fuer_die_grundsteuer_und_gewerbesteuer_in_der_reuterstadt_stavenhagen_fuer_das_haushaltsjahr_2026 (öffentlich)
---	---