

2/0056/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Menzendorf

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

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich II <i>Datum</i> 22.11.2024	<i>Bearbeitung:</i> Kathrin Wrobel <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1213
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Menzendorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

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 Mecklenburg – Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden. 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*innen 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 generalisierte 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 Städte und Gemeinden 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 (Grundsteuermessbescheid) - und durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz Grundsteuerwertbescheid -> Grundsteuermessbescheid -> Grundsteuerbescheid

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

Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden. D.h. das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuer-messbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

Aufkommensneutralität

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 erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher im Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet **nicht**, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

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 Gesamtsoll 2024 und der Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für 2025. Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die derzeit übermittelte Datenlage verwendet.

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

Bedeutung der Grundsteuer für die Gemeinde Menzendorf

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 30.000 EUR nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer die dritt wichtigste Steuerquelle der Stadt Schönberg und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

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. 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.

2024	Gesamtsumme	Gesamt-	entspricht Hebesatz
	Messbetrag	Sollbetrag	
	4.316,81	15.540,52	360
2025	Gesamtsumme	Gesamtsollbetra	entspricht Hebesatz NEU
	Messbetrag	g	
	4.180,46	15.540,52	372

Grundsteuer B

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

2024	Gesamtsumme	Gesamt-	entspricht Hebesatz
	Messbetrag	Sollbetrag	
	1.921,21	7.877,01	410
	Ersatzbemessung I	5.200,18	
	Ersatzbemessung II	1.274,16	
	Stellplätze/Garagen	116,11	
		14.467,46	
2025	Gesamtsumme	Gesamtsollbetra	entspricht Hebesatz NEU
	Messbetrag	g	
	5.157,50	14.467,46	281

Risiken in der Berechnung der Hebesätze

Zu bedenken ist, dass die übersandten Grundsteuermessbescheide zum großen Teil automatisch bearbeitet wurden. Das bedeutet, dass die Angaben der Steuerpflichtigen ohne Prüfung der Plausibilität verarbeitet werden. Daher wird bundesweit die flächendeckende inhaltliche Qualität der Finanzamtsbescheide durchaus punktuell angezweifelt. Dennoch sind diese Bescheide der Finanzämter als sogen. Grundlagenbescheide für die Kommunen bindend (sogen. Bindungswirkung nach Abgabenordnung [AO] [§§ 182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO]). Steuerpflichtige, die nicht mit der Bewertung ihrer Grundstücke einverstanden sind, sind daher gehalten, die Bescheide mittels Einspruch beim Finanzamt überprüfen zu lassen. Die Kommune darf die von den Finanzämtern vorgenommene

Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren. Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden der Finanzämter wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so, wie gemeldet, übernommen.

Es ist vom Fachbereich Finanzen 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 Steueraufkommen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen.

	Hebesatz aktuell in %	Aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz Neu in %	Abweichung in %-Punkten
Grund- steuer A	360	15.540,52	372	12
Grund- steuer B	410	14.467,46	281	-129

Um Zuweisungen nach § 27 FAG erhalten zu können, sind weitere Voraussetzungen zu prüfen. Diese sind in der Anlage dargestellt und werden am Sitzungsabend entsprechend erläutert.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Menzendorf beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der der Gemeinde Menzendorf gemäß Hebesatzsatzung.

(Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Hebesatzsatzung Menzendorf 2025 (öffentlich)
2	Anlage Hebesätze nach § 27 FAG (öffentlich)

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Menzendorf (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 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024 S. 351), in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und § 25 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) 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 (GVOBl. M-V S. 658), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 924, 927), sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S.4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 vom 27. März 2024 (BGBl. I S. 108), 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 vom 07.01.2025 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)	372 %
b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)	281 %
2. Gewerbesteuer	368 %

§ 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).

Menzendorf, den

IV. Hinweise zur Antragstellung 2025 auf Hilfen zum Erreichen des Haushaltsausgleichs, Sonderzuweisungen nach § 27 FAG M-V

Erforderliche Hebesätze im Haushaltsjahr 2025 für eine Antragstellung in 2026

Um nach § 27 FAG M-V in 2026 Mindestzuweisungen (Absatz 1) oder Sonderzuweisungen sowie Ergänzungszuweisungen (Absatz 2) erhalten zu können, haben kreisangehörige Gemeinden (ohne große kreisangehörige Städte) aufgrund der durch die Grundsteuerreform geänderten Bemessungsgrundlagen die Hebesätze für die Grundsteuern in 2025 so festzusetzen, dass im Haushaltsjahr 2025 Einnahmen mindestens in der Höhe erzielt werden, die im Haushaltsjahr 2023 erzielt worden wären, wenn die entsprechenden Hebesätze mindestens 20 Hebesatzpunkte über dem jeweiligen gemeindegrößenabhängigen Durchschnittshebesatz des Statistischen Amtes für das Jahr 2023 festgesetzt worden wären (vgl. § 27 Absatz 7 FAG M-V).

1. Schritt - Bestimmung der Soll-Einzahlungen 2023

$$\frac{\text{Ist-Einzahlungen Grundsteuer A/B 2023} \cdot \text{Soll-Hebesatz Grundsteuer A/B 2023}^\circ}{\text{Ist-Hebesatz Grundsteuer A/B 2023}} = \text{Soll-Einzahlungen 2023}$$

Die gemeindegrößenabhängigen „Soll-Hebesätze für die Grundsteuern 2023“ können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Gemeinde Menzendorf hat unter 1000 Einwohner.

von...bis unter... Einwohnern	Grundsteuer A		Grundsteuer B		Gewerbesteuer	
	Gewogener Durchschnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2023* (+20 Hebesatzpunkte)	Gewogener Durchschnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2023* (+20 Hebesatzpunkte)	Gewogener Durchschnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2025 (+20 Hebesatzpunkte)
unter 1000	339	359	396	416	363	383
1000-3000	353	373	401	421	358	378
3000-5000	348	368	406	426	345	365
5000- 10000	335	355	419	439	383	403
10000-20000	347	367	414	434	384	404
20000 - 50000	325	345	472	492	403	423

*Der Soll-Hebesatz 2023 für die Grundsteuer A und B ist nicht in 2025 festzusetzen, sondern maßgeblich für die o.a. Berechnung des erforderlichen Hebesatzes nach der Übergangsbestimmung gemäß § 27 Absatz 7 FAG M-V aufgrund der im Zuge der Grundsteuerreform geänderten Bemessungsgrundlagen.

Auszug Finanzrechnung der Gemeinde Menzendorf für das Jahr 2023



Finanzrechnung 2023

Gemeinde: 05 Gemeinde Menzendorf

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten (gemäß § 45 Absatz 2 i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 1 GemHVO-Doppik)	Ermächti- gungen des Haushalts- jahres	Übertragene Ermächti- gungen aus Haushalts- vorjahren	Gesamt- ermäch- tigungen im Haus- haltsjahr	Ergebnis des Haushalts- jahres	
		in €	in €	in €	in €	
		1	2	3	4	
I.	+	Steuern und ähnliche Abgaben	159.100,00	0,00	159.100,00	170.411,55
		60110000 Grundsteuer A	15.200,00	0,00	15.200,00	15.905,41
		60120000 Grundsteuer B	13.200,00	0,00	13.200,00	14.320,03
		60122000 Grundsteuer B für gemeindeeigene Grundstücke	100,00	0,00	100,00	187,43

Berechnung Grundsteuer A

Ist-Einzahlungen Grundsteuer A 2023	Soll-Hebesatz Grundsteuer A 2023	Ist-Hebesatz Grundsteuer A 2023	Soll-Einzahlungen 2023
15.905,41 EUR	359	360	15.861,23 EUR

Um die Voraussetzungen gem. § 27 FAG M-V zu erfüllen und um im Jahr 2025
Einzahlungen bei der Grundsteuer A in Höhe von 15.861,23 € erzielen zu können,
müsste der Hebesatz wie folgt festgesetzt werden:

Soll-Einzahlungen Grundsteuer A 2023 15.861,23 €

Messbetrag Grundsteuer A 2025: 4.180,46 €

Hebesatz Grundsteuer A 2025 für § 27 FAG: ca. 379,41 % -> 380 %

Der aufkommensneutrale Hebesatz 2025 beträgt 372 %, eine Erhöhung um 8% wäre nötig.

Berechnung Grundsteuer B

Ist-Einzahlungen Grundsteuer B 2023	Soll-Hebesatz Grundsteuer B 2023	Ist-Hebesatz Grundsteuer B 2023	Soll-Einzahlungen 2023
14.507,46 EUR	416	410	14.719,76 EUR

Um die Voraussetzungen gem. § 27 FAG M-V zu erfüllen und um im Jahr 2025
Einzahlungen bei der Grundsteuer B in Höhe von 14.719,76 € erzielen zu können,
müsste der Hebesatz wie folgt festgesetzt werden:

Soll-Einzahlungen Grundsteuer B 2023	14.719,76 €
Messbetrag Grundsteuer B 2025:	5.157,50 €
Hebesatz Grundsteuer B 2025 für § 27 FAG :	ca. 285,4 -> 286%

Der aufkommensneutrale Hebesatz 2025 beträgt 281 %, eine Erhöhung um 5% wäre nötig.

Gewerbsteuer

Für die Festsetzung des Hebesatzes der Gewerbsteuer gilt für 2025 wie bisher, dass der Hebesatz grundsätzlich mindestens 20 Hebesatzpunkte über dem gemeindegrößenabhängigen Durchschnittswert des Haushaltsvorjahres liegen muss. Für die Bestimmung der gewogenen Durchschnittshebesätze der Gemeindegrößenklasse ist der Realsteuervergleich des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern heranzuziehen. Laut Realsteuervergleich des Statistischen Amtes für das Jahr 2023 vom 22. August 2024 ergeben sich für Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohnern folgende Hebesätze bei der Gewerbsteuer:

Gewogener Durchschnittshebesatz 2023:	363%
Soll-Hebesatz 2025 (+ 20 Hebesatzpunkte)	383 %

Der Hebesatz für die Gewerbsteuer beträgt in 2024 368 %, eine Erhöhung um 15% wäre nötig.

Um die Voraussetzungen nach § 27 FAG M-V erfüllen zu können, müssten die Hebesätze für 2025 wie folgt festgesetzt werden:

Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbsteuer
380%	286%	383%