

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage

BV/10/25/003

öffentlich

Beschluss der Satzung der Gemeinde Zierow über die Hebesätze (Hebesatzsatzung)

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeiter:</i> Luisa Matthies	<i>Datum</i> 21.01.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanz- und Sozialausschuss der Gemeinde Zierow (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Zierow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

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 sowohl 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 Eröffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 01. 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 Werteentwicklung und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängiges Modell ausgeglichen werden, um damit die tatsächlichen Werteentwicklungen abzubilden.

Die Bewertungen der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer*innen erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt sowohl den neuen Grundsteuerwert- als auch 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. Ebenfalls bilden die aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten Bewertungen durch die Finanzämter sowie die neu erstellten Messbescheide die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer für die Gemeinde Zierow ab dem 01.01.2025.

Weiterhin berechnet sich die Grundsteuer unverändert 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 des von der Gemeindevertretung beschlossenen Hebesatzes.

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 im Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

Dies bedeutet, dass das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes beitragsmäßig vorgegeben ist.

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 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 höhere Einnahmen durch die Grundsteuern zu erzielen. Es soll daher im Jahr 2025 nicht mehr Grundsteuer eingenommen werden als im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleich bleibt 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 Grundsteuerwerte ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für diese 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 des Ist-Aufkommens für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität.

Die Ermittlung des Hebesatzes errechnet sich aus der Berechnung des Quotienten:

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 und
- der Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für 2025. Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 05.12.2024

verwendet.

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

Bis zum 31.12.2017 wurde der Beitrag des Wasser- und Bodenverbandes (WBV-Beitrag) in einem gesonderten Bescheid auf die Eigentümer umgelegt. Ab dem 01.01.2018 erfolgte die Umlegung des WBV-Beitrages auf den Hebesatz der Grundsteuer A und B. Aufgrund der Grundsteuerreform muss dieser ab dem 01.01.2025 wieder separat erhoben werden.

Für die Berechnung der Hebesätze wurde der Anteil des WBV-Beitrages herausgerechnet. Dieser wird ab dem 01.01.2025 mit der bereits beschlossenen Satzung vom 03.12.2024 separat erhoben.

Aufgrund der in den Vorjahren nicht zur Grundsteuerveranlagung herangezogenen gemeindeeigenen Grundstücke wurden diese Messbeträge ebenfalls bei der Berechnung des Hebesatzes nicht berücksichtigt.

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 sind nicht vorhanden. Die Bewertung erfolgt durch die Finanzämter durch ein typisiertes Ertragswertverfahren:

Für jede Nutzung/Nutzungsart/jeden Nutzungsteil (gesetzliche Klassifizierung) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln. Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.

Sind Grundstücke einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen, ist eine Steuermesszahl von 0,55‰ anzuwenden.

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.

Es liegen derzeit ca. 87 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 3,7 TEUR.

Der Haushaltsansatz 2024 betrug	23,1 TEUR
Davon entfallen auf den WBV-Beitrag	<u>10,4 TEUR</u>
Der Haushaltsansatz für die Kalkulation des neuen Hebesatzes beträgt	12,7 TEUR

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 340 v. H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Abweichung absolut	Abweichung in %
Grundsteuer A	4.225,07	3.730,29	-494,78	-11,71
Gemeindeeigene Grundstücke		68,75		

Grundsteuer B

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

Die Steuermesszahl beträgt für die Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum 0,31‰. Für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie auch für unbebaute Grundstücke liegt diese bei 0,34‰.

Es liegen derzeit ca. 594 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 43,5 TEUR.

Der Haushaltsansatz 2024 betrug 95,3 TEUR

Davon entfallen auf den WBV-Beitrag 7,3 TEUR

Der Haushaltsansatz für die Kalkulation des neuen Hebesatzes beträgt 88,0 TEUR

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 202 v. H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Abweichung absolut	Abweichung in %
Grundsteuer B	25.887,29	43.579,16	+17.691,87	+68,34
Gemeindeeigene Grundstücke		19,31		

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 punktuell angezweifelt. Dennoch sind diese Bescheide der Finanzämter als sog. Grundlagenbescheide für die Kommunen bindend (sog. Bindungswirkung nach Abgabenordnung [§§ 182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO]). Steuerpflichtige, die nicht mit der Bewertung ihrer Grundstücke einverstanden sind, haben daher die Berechtigung, die Bescheide mittels Einspruchs beim Finanzamt überprüfen zu lassen. Die Kommunen dürfen die von den Finanzämtern vorgenommene Bewertung

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

- Bei dem für die Gemeinde Zierow zuständigen Finanzamt Wismar liegt bereits eine Vielzahl von Einsprüchen vor. Nach Angaben der Presse wurde gegen jeden achten Messbescheid Rechtsbehelf eingelegt. Nach Rücksprache mit dem Finanzamt kann derzeit keine Prognose getroffen werden, wie viel Zeit deren Abarbeitung in Anspruch nehmen wird.

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass es dem Finanzamt überwiegend gelungen ist, der Amtsverwaltung rechtzeitig zum verabredeten Zeitpunkt (30.06.2024) ca. 95% der Grundsteuermessbescheide für die Grundsteuer A und B zu übermitteln. Nach Rücksprache mit dem Finanzamt Wismar beläuft sich der aktuelle Stand der Übermittlung der Messbescheide der Hauptfeststellung auf ca. 98%.

Anhand der Grundsteuermessbescheide ist es möglich, den Hebesatz zu ermitteln und mit dem Verwenden des Ist-Aufkommens aus dem Jahr 2024 auch die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität für das Aufkommen im Jahr 2025 einzuhalten. Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung des Hebesatzes nicht mit bedacht werden, da die Bescheide des Finanzamtes bindend für die Kommunen sind.

Es ist von der Amtsverwaltung vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten wird 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, sofern sich der Hebesatz erhöht. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn dieser 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 nachträglich beachtet werden.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen:

	Hebesatz aktuell in % (ohne WBV- Anteil)	Aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz neu in %	Abweichung in %- Punkten	Abweichung in %
Grund- steuer A	300	12.675,22	340	+40	+13,33
Grund- steuer B	340	88.016,78	202	-138	-40,60

Trotz der Aufkommensneutralität wird von einer Steigerung des erzielbaren

Gesamtaufkommens der Grundsteuer A als auch der Grundsteuer B ausgegangen.

Dies ist zu begründen mit der Veranlagung der gemeindeeigenen Grundstücke sowie durch Änderungen oder Werterhöhungen von Grundstücken, die im Laufe des Jahres üblicherweise erfolgen und somit neu sind. Als Beispiele seien die Änderung der Grundstücksart von unbebaut in Einfamilienhaus (wirksame Wertfortschreibungen) oder die Nachveranlagung aus Vorjahren genannt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Zierow (Hebesatzsatzung) rückwirkend zum 01.01.2025.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Hebesatzsatzung Zierow öffentlich
2	Kalkulation Hebesätze Zierow öffentlich