

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage

BV/10/25/019

öffentlich

Anpassung der Realsteuerhebesätze für das Haushaltsjahr 2025 an die Solleinnahmen 2023 durch die Nivellierungshebesätze 2023

Organisationseinheit: Finanzen Bearbeiter: Gabriele Habenstein	Datum 13.05.2025 Verfasser: Habenstein, Gabriele
-------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanz- und Sozialausschuss der Gemeinde Zierow (Vorberatung)	21.05.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Zierow (Entscheidung)	04.06.2025	Ö

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Gemeindevorvertretung Zierow/17/12080 „Grundsatzbeschluss zur Umlegung der Gebühren des Wasser- und Bodenverbandes“ wurde die Umlegung der Gebühren für den Wasser- und Bodenverband (WBV) durch eine Erhöhung der Grundsteuer A und B ab den Haushaltsjahr 2018 beschlossen.

Die Mehreinnahmen durch die Erhöhung der Grundsteuer wurden zur Deckung der Beitragsgebühren für den Wasser- und Bodenverband (WBV) genutzt.

Die Beitragsgebühren WBV in Höhe von 11.644,30 € wurden durch die Berechnung des prozentualen Anteils auf die jeweilige Grundsteuer umgelegt. Aus diesem Grund wurden die Grundsteuer A und B wie folgt ab den 01.01.2018 festgelegt:

	bis 2018	ab 01.01.2018
Grundsteuer A ohne WBV	300%	mit WBV 495%
Grundsteuer B ohne WBV	340%	mit WBV 356%

Im Haushaltsjahr 2023 erfolgte durch den Wasser- und Boden Verband eine Erhöhung der Beitragsgebühren in Höhe von 6.106,28 €. Infolge dessen wurden im Haushaltsjahr 2023 die Hebesätze für die Grundsteuer A und B angepasst. Daraus ergaben sich folgende Grundsteuerhebesätze ab den 01.01.2023

Grundsteuer A	547%
Grundsteuer B	368%

Nivellierungshebesätze für den Finanzausgleich (Schlüsselzuweisungen) 2025

Ab den Haushaltsjahr 2025 hat sich, auf Grund der Grundsteuerreform, die Bemessungsgrundlage geändert. Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B setzt sich zusammen aus dem jeweiligen Bodenrichtwert und der statistisch ermittelten Nettokaltmiete + Faktor für die Wertsteigerung. Für die Grundsteuer A wird die Flächengröße, der Flächenwert (Reinertrag für die jeweilige Nutzungsart) ermittelt. Die Summe der Reinerträge

kann ggf. um Zuschläge nach §§ 237/238 BewG (Anlage 27) erhöht werden.

Da sich die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B nicht mehr auf Grundstücksgrößen bezieht, kann sie nicht mehr zur Berechnung der jeweiligen Zuordnung der WBV-Beiträge genutzt werden.

Für die Berechnungen zum Finanzausgleich der Kommunen 2025 wurde die Steuerkraft 2023 nach § 18 Absatz 1 Satz 2 FAG M-V zu Grunde gelegt.

Es ist zu unterscheiden zwischen den **Nivellierungshebesätzen des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V** und den **berechneten Nivellierungshebesätzen**, welche sich aus den Soll-Einnahmen des Haushaltsjahres 2023 ergeben.

Folgende Nivellierungshebesätze wurden durch das Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V für 2023 festgelegt.

Grundsteuer A	338 %
Grundsteuer B	438 %
Gewerbesteuer	390 %

Die daraus resultierenden Solleinnahmen für das Haushalt Jahr 2023 bilden die Grundlage für die Berechnung der Sollhebesätze (**berechnete Nivellierungshebesätze**) für das Haushalt Jahr 2025. Die Solleinnahmen durch Grundsteuerhebesätze werden für die Berechnung zur Steuerkraft für die Finanzausgleichsjahre 2025 bis 2026 und für die Gewerbesteuer für die Finanzausgleichsjahre 2025 bis 2027 Berücksichtigung finden.
Folgende berechnete Nivellierungshebesätze generieren die Solleinnahmen.

Grundsteuer A	383 %
Grundsteuer B	261 %
Gewerbesteuer	390 %

Damit die Gemeinde den Finanzausgleich in Form der Schlüsselzuweisungen in voller Höhe erhält, ist es notwendig, die Solleinnahmen aus dem Haushalt Jahr 2023 im Haushalt Jahr 2025 zu generieren. In den Haushaltsvorjahren konnten die Nivellierungshebesätze (des Ministeriums) durch die Umlage der Gebühren des Wasser- und Bodenverbandes erreicht (Grundsteuer A 547%, Grundsteuer B 368%, Gewerbesteuer 380%) werden.

In der Anlage 1 wird die Berechnung der erforderlichen Hebesätze dargestellt.

Durch das Herausrechnen der WBV-Beiträge ergibt sich, dass die Realsteuereinnahmen der Gemeinde Zierow aus den aktuell festgelegten Hebesätzen nicht ausreichen um die Schlüsselzuweisungen in voller Höhe zu erhalten.

Erforderliche Hebesätze im Haushalt Jahr 2025 für die Antragsstellung in 2026 nach § 27 Finanzausgleichgesetz MV (FAG M-V) zum Erreichen des Haushalt ausgleichs, Sonderbedarf zuweisung sowie Ergänzungszuweisung

Um nach § 27 FAG M-V in 2026 Mindestzuweisungen oder Sonderzuweisungen sowie Ergänzungszuweisungen erhalten zu können, haben Gemeinden (Kommunen) aufgrund der durch die Grundsteuerreform geänderten Bemessungsgrundlage die Hebesätze für die Grundsteuer so festzusetzen, dass im Haushalt Jahr 2025 Einzahlungen für die Grundsteuer mindestens in der Höhe erzielt werden, die im Haushalt Jahr 2023 durch die 20 Hebesatzpunkte über den jeweiligen gemeindegrößenabhängigen Durchschnittshebesatz erzielt worden wäre.

von...bis unter... Einwohnern	Grundsteuer A		Grundsteuer B		Gewerbesteuer	
	Gewogener Durch-schnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2023* (+20 Hebesatz-punkte)	Gewogener Durch-schnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2023* (+20 Hebesatz-punkte)	Gewogener Durchschnittshebesatz 2023	Soll-Hebesatz 2025 (+20 Hebesatz-punkte)
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

Die Gemeinde Zierow müsste somit die Solleinnahmen in Höhe folgender gemeindegrößenabhängigen Durchschnittshebesätze erzielen.

Grundsteuer A 359%

Grundsteuer B 416%

Gewerbesteuer 383%

Aktuell beschlossene Hebesätze

Grundsteuer A 340%

Grundsteuer B 202 %

Gewerbesteuer 380 %

In der Anlage 1 ist die Berechnung der Hebesätze mit den Solleinnahmen 2023 dargestellt.

Die Verwaltung des Amtes Klützer Winkels empfiehlt folgende Hebesätze für 2025 zu beschließen, damit sowohl die gemeindegrößenabhängigen Durchschnittshebesätze und die Nivellierungshebesätze erreicht werden:

Grundsteuer A 500 %

Grundsteuer B 202%

Gewerbesteuer 431 %

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Zierow beschließt die dieser Beschlussvorlage beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Zierow (Hebesatzsatzung) mit den im Sachverhalt von der Verwaltung empfohlenen Hebesätzen rückwirkend zum 01.01.2025.

Finanzielle Auswirkungen:

Erhöhung der Steuereinnahmen gemäß der Vorgaben FAG M-V

Anlage/n:

1	10 Änderung der Hebesatzsatzung 2025 Zierow öffentlich
2	korrigiert Berechnung der Sollhebesätze 2025 anhand der Solleinzahlungen 2023 Zierow öffentlich

**1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Zierow
(Hebesatzsatzung)
vom**

Präambel

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 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und § 25 Grundsteuergesetz vom 07. August 1973 (BGBl. I S. 965) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2025 (BGBl. I S. 94), 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 05. August 1991 (GVOBl. -V S. 338) wird nach Beschlussfassung die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom folgende Hebesatzsatzung erlassen:

**Artikel 1
Satzungsänderung**

**§ 1
Steuerhebesätze**

Die Steuerhebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (1) Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe
(Grundsteuer A) | 500 v. H. |
| (2) Grundsteuer für Grundstücke
(Grundsteuer B) | 202 v. H. |
| (3) Gewerbesteuer | 431 v. H. |

**§ 2
In kraft treten**

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).

Zierow,

Siegel

Bürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 der KV M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.

Berechnung der Sollhebesätze 2025 aus dem Solleinnahmen 2023

Zierow Hebesätze	2023	Einzahlungen mit WBV	2023 ohne WBV	Einzahlungen ohne WBV	Durchschnitts- hebesatz nach FAG 27 + 20% Punkte	Soll- Einzahlungen 2023 FAG 27 5*6/4	Differenz 5-7	errechnete Sollhebesatz Grundsteuer 2025 Zierow	errechnete Solleinnahmen 2025 Zierow	beschlossener Hebesatz	vorgeschlagene Anpassung	dadurch generierte Hebesätze	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Grundsteuer A	547%	23.111,16 €	300%	12.675,22 €	359%	15.168,02 €	-	2.492,79 €	407	15.168,02 €	340	500	18.651,45 €
Grundsteuer B	368%	95.746,29 €	340%	88.461,25 €	416%	108.234,94 €	-	19.773,69 €	248	108.234,94 €	202	202	88.029,90 €
Gewerbesteuer	380%	200.403,76 €	380%	200.403,76 €	383%	201.985,89 €	-	1.582,13 €	383	201.985,89 €	380	431	227.300,05 €
				301.540,23 €		325.388,85 €			325.388,85 €				333.981,41 €

Zierow Hebesätze	2023	Einnahme	2023 ohne WBV	Einnahmen ohne WBV	Nivellierungs- hebesatz 2023 für Berechnung Einnahmen 2025	Soll- Einzahlungen 2023 FAG 27 5*6/4		errechnete Sollhebesatz Grundsteuer 2025 Zierow	Solleinnahmen	beschlossener Hebesatz	vorgeschlagene Anpassung	dadurch generierte Hebesätze	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Grundsteuer A	547%	23.111,16 €	300%	12.675,22 €	338%	14.280,75 €	-	1.605,53 €	383	14.280,75 €	340	500	18.651,45 €
Grundsteuer B	368%	95.746,29 €	340%	88.461,25 €	438%	113.958,90 €	-	25.497,65 €	261	113.958,90 €	202	202	88.029,90 €
Gewerbesteuer	380%	200.403,76 €	380%	200.403,76 €	390%	205.677,54 €	-	5.273,78 €	390	205.677,54 €	380	431	227.300,05 €
					333.917,20 €				333.917,20 €				333.981,41 €