

# Gemeinde Schwarz

## Beschlussvorlage

BV-19-2025-007

öffentlich

# Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Gemeinde Schwarz (Hebesatzsatzung)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen	<i>Datum</i> 27.02.2025
<i>Bearbeiter:</i> Johannes Sommer	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss Schwarz (Vorberatung)	15.05.2025	N
Gemeindevertretung Schwarz (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarz beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Schwarz – (Hebesatzsatzung).

### Sachverhalt

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs.1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen (§ 25 Absatz 3 Satz 1 GrStG). Gemäß § 25 Absatz 2 GrStG ist der Hebesatz für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen. Der zum 1. Januar 2025 beginnende Hauptveranlagungszeitraum erstreckt sich reformbedingt auf sechs Jahre, mithin auf die Jahre 2025 bis 2030 (§ 221 i.V.m. § 266 Absatz 1 BewG, § 16 i.V.m. § 36 Absatz 1 und 2 GrStG). Anschließend umfasst ein Hauptveranlagungszeitraum gemäß § 221 BewG i.V.m. § 16 GrStG sieben Jahre (2031 bis 2037, 2038 bis 2044).

### Informationen zum Verfahrensstand:

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. noch ein Teil der Steuermessbeträge fehlt bzw. nachgearbeitet werden muss. Seitens der Kommunen kann keine Aussage über die Anzahl noch fehlender Steuermessbeträge getroffen werden.

Im Informationsschreiben des Innenministeriums M-V vom 20.12.2024 zum Verfahrensstand der Grundsteuerreform 2025 heißt es hierzu:

Die Erledigungsquote der Finanzämter liegt landesweit derzeit bei 98,10 % der

steuerpflichtigen wirtschaftlichen Einheiten. Bei den wenigen noch nicht abschließend bearbeiteten Fällen handelt es sich häufig um Fälle, in denen die Eigentumsverhältnisse nicht klar sind und somit eine zeitnahe Feststellung nicht zu erwarten ist. Diese Tatsache und die durchschnittliche landesweite Erledigungsquote lässt die Schlussfolgerung zu, dass sämtliche Kommunen unseres Landes über eine ausreichende Anzahl an Messbetragsdaten für eine Hebesatzbestimmung verfügen.

**Eine detaillierte gemeindeweise Mitteilung der Erledigungsquote ist jedoch leider nicht möglich.**

Soweit Kommunen ihre Erkenntnis eines Fehlbestandes aus dem Vergleich mit dem Alt-Bestand an wirtschaftlichen Einheiten herleiten, so ist ein derartiger Vergleich nicht möglich. Aufgrund von Rechtsänderungen sowie Zusammenlegungen von wirtschaftlichen Einheiten ist die Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten landesweit massiv gesunken. So bilden im neuen Recht bspw. die Gebäude auf fremdem Grund und Boden keine eigenständigen wirtschaftlichen Einheitenmehr, sondern sind dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen. Dies führte u.a. dazu, dass aus einer Vielzahl von Garagengrundstücken nur ein einziges Grundstück wurde. Auch wurden mehrere wirtschaftliche Einheiten eines Eigentümers (bspw. Mehrfamilienhäuser mit mehreren Hauseingängen, die bisher als gesonderte wirtschaftlichen Einheiten betrachtet wurden) nunmehr sachgerecht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst, um nur einige Beispiele zu nennen.

Besonders deutlich wird dies durch die landesweite Entwicklung der Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten im Bereich des Grundvermögens:

- Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten bisher: 776.296
- Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten neu: 601.671 (-22,5%)

Gleichzeitig können sich durch Einsprüche gegen die Messbetragsbescheide beim Finanzamt in 2025 noch Änderungen ergeben.

Aus Gründen einer gesicherten und stetigen Aufgabenerfüllung ist ein Rückgang der Grundsteuereinnahmen dringend zu vermeiden.

Es ist vom Amt für Finanzen vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu prüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten ist und gleichzeitig auch keine negativen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt 2025 zu verzeichnen sind.

### **Aufkommensneutralität**

Als Maßstab für die Anpassung des Hebesatzes im Zuge der Grundsteuerreform 2025 wurde die „Aufkommensneutralität“ als Zielstellung ausgegeben. In diesem Zusammenhang bedeutet die Aufkommensneutralität, dass anhand der neuen Messbetragsdaten vom Finanzamt eine Berechnung vorzunehmen ist, die den Hebesatz für die Grundsteuer in der Höhe für 2025 neu festlegt, in welcher der bisherige Steuerertrag aus dem Vorjahr (2024) erzielt werden kann.

Aufkommensneutralität bedeutet somit nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer aufkommensneutral, also der Höhe nach gleichbleibt, und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Grundsteuerreform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkung hängt von dem durch das Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab.

Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuerbescheid als

Grundlagenbescheid gibt es für die Kommune keine Möglichkeit die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträgliche zu steuern oder auftretenden Mehrbelastungen zu begrenzen.

Klarzustellen ist, dass den Kommunen aufgrund des nach Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz gewährleisteten Rechts, die Hebesätze für Grund- und Gewerbesteuer festzusetzen, für die Städte und Gemeinden keine rechtliche Verpflichtung zur Festsetzung aufkommensneutraler Hebesätze besteht.

## **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). 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- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden, sind nach neuem Recht beim Eigentümer zu versteuern.

Für die Gemeinde Schwarz liegen derzeit 59 Messbescheide vor (2024: 30 Messbescheide). Das sich daraus ergebende Gesamtvolumen der Messbeträge beläuft sich auf 5.201,24 Euro (unter Berücksichtigung noch nicht zur Verfügung gestellter Messbescheide: 5.301,98 Euro). Im Haushaltsvorjahr (2024) wurden 9.572,33 Euro an Grundsteuer A veranlagt.

## **Grundsteuer B**

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt in den einzelnen Grundstücksarten des Grundvermögens unterschiedlich. Neben der Grundstücksfläche fließen weitere wertbildenden Faktoren, wie z.B. der Bodenrichtwert, die Immobilienart, das generalisiertes Mietniveau (Nettokaltmiete), die Gebäudefläche und das Gebäudealter in die Besteuerung ein.

Für die Gemeinde Schwarz liegen derzeit 396 Messbescheide vor (2024: 511 Messbescheide). Das sich daraus ergebende Gesamtvolumen der Messbeträge beläuft sich auf 13.231,42 Euro (unter Berücksichtigung noch nicht zur Verfügung gestellter Messbescheide: 13.487,69 Euro). Im Haushaltsvorjahr (2024) wurden 61.654,52 Euro an Grundsteuer B veranlagt.

## **Empfehlung der Verwaltung**

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

<b>Bezeichnung</b>	<b>Hebesatz (v. H.) 2024</b>	<b>Aufkommensneutralität Steueraufkommen 2024</b>	<b>Messbeträge 2025</b>	<b>Hebesatz (v. H.) 2025</b>
Grundsteuer A	323	9.572,33 Euro	5.301,98 Euro	181
Grundsteuer B	427	61.654,52 Euro	13.231,42 Euro	457

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto .....
Ertrag/Einzahlung in €	.....	<input type="checkbox"/> Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	.....	<input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Ausgabe

## Anlage/n

1	Hebesatzsatzung 2025 (öffentlich)
---	-----------------------------------

# **Satzung**

## **über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Gemeinde Schwarz (Hebesatzsatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), des § 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG), des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (Grundsteuerzuständigkeitsgesetz), des § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und des Gesetzes zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschluss der Gemeindevertretung Schwarz vom \_\_\_\_\_ folgende Hebesatzsatzung erlassen.

### **§ 1**

#### **Erhebungsgrundsatz**

Die Gemeinde Schwarz erhebt

1. von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuern nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und
2. eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

### **§ 2**

#### **Hebesätze**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Grundsteuer   |           |
| a) Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 181 v. H. |
| b) Grundsteuer B (für Grundstücke)                             | 457 v. H. |
| 2. Gewerbesteuer   | 381 v. H. |

### **§ 3**

#### **Schlussbestimmungen**

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

Schwarz, den

Höppner  
Bürgermeister

-Siegel-

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formfehler verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Die Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften.