



## Beschluss zur Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum:</i> 29.08.2024 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	26.11.2024	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	28.11.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	05.12.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) (Anlage1).

### **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). Daraus ergab sich die Verpflichtung für den Gesetzgeber, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zur Bewertung für Grundsteuerzwecke zu treffen. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Grundsteuer- und des Bewertungsrechts vom 26.11.2019 (Grundsteuer-Reformgesetz) hat der Gesetzgeber diese Verpflichtung erfüllt. Gleichzeitig wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, von dem im Grundsteuer-Reformgesetz geregelten Bundesrecht durch landesgesetzliche Regelungen abzuweichen. Mit Beschluss vom 13.04.2021 hat die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns entschieden, das Bundesrecht anzuwenden. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Die Methodik des Bundesrechts knüpft an das bisherige Recht der Einheitsbewertung an; das Verfahren wird jedoch vereinfacht und die Wertverhältnisse werden aktualisiert. Es handelt sich weiterhin um ein dreistufiges Verfahren:

- Bewertung der Grundstücke (ergibt Grundsteuerwert)
- Multiplikation der Grundstückswerte mit einer Steuermesszahl (ergibt

Grundsteuermessbetrag)

- Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit einem Hebesatz der Kommune (ergibt Grundsteuer)

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

**Aufkommensneutralität**

Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Kommunen zu. Im Reformprozess wurde betont, dass das Aufkommen der Grundsteuer in der einzelnen Kommune allein in Auswirkung der Reform nicht steigen soll (Aufkommensneutralität). Das bedeutet: Wenn die Summe der Immobilienwerte in einer Kommune insgesamt durch die Reform steigt, eröffnet sich der Kommune die Möglichkeit, den Hebesatz zu senken, um das gleiche Aufkommen wie vor der Reform zu erzielen. Sinkt die Summe der Immobilienwerte in einer Kommune, kann dies ein Anlass dafür sein, den Hebesatz entsprechend zu erhöhen. Unabhängig von der Reform kann es allerdings andere Gründe dafür geben, dass ein Gemeinderat einen höheren Hebesatz beschließt, etwa um den Gemeindehaushalt zum Ausgleich zu bringen oder um die Finanzierung eines Projekts sicherzustellen. Aufkommensneutralität bedeutet aber nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden.

Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 07.11.2024 verwendet.

### **Bedeutung der Grundsteuer für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von jährlich rund 1,31 Mio. EUR nach der Gewerbesteuer (rund 5 Mio. EUR) und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (2,9 Mio. EUR) die dritt wichtigste Steuerquelle der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und somit Basis für die Handlungsfähigkeit der Stadt (Planansätze Haushalt 2024).

### **Grundsteuer A**

Bei der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (sogenannte Grundsteuer A) ist es beim Ertragswertverfahren geblieben, das jedoch vereinfacht und typisiert wurde. In den neuen Bundesländern (u.a. Mecklenburg-Vorpommern) 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.

Die Erfassung ist noch nicht abgeschlossen, daher liegt auch kein Messbetragsvolumen zugrunde, sodass der Hebesatz vorerst unverändert bleibt.

### **Grundsteuer B**

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

Es liegen derzeit ca. 85,5 % Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 644.475,75 EUR.

Grundsteuer B	Hebesatz in %	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Steueraufkommen in EUR
2024	375	346.666,67		1.300.000,00
2025	375		644.475,75	2.416.784,06
2025	202		644.475,75	1.301.841,02

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, müsste der Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B daher auf 202 v.H. herabgesetzt werden. Um aber den Gemeindehaushalt zukünftig entlasten und die Vielzahl von Projekten umsetzen zu können wird ein Hebesatz für die Grundsteuer B von 250 v.H. festgesetzt.

Die positiven finanziellen Auswirkungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Grundsteuer B	Hebesatz in %	Messbetrag ALT	Messbetrag NEU	Steueraufkommen in EUR
2025	202		644.475,75	1.301.841,02
2025	250		644.475,75	1.611.189,38

### 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 Stadt bindend.

Um sogleich zum Jahresbeginn 2025 die Liquidität der Stadt sicherzustellen, wird der Hebesatz mit ausreichendem Vorlauf in 2024 benötigt, damit die Verwaltung rechtzeitig die Steuerbescheide (in der Grundsteuer A und Grundsteuer B) ausfertigen und damit die Steuer veranlagern kann.

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.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?  Ja  Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten / Folgekosten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2025	nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

**Anlage/n**

1	Hebesatzsatzung (GrdSt, GewSt) ab dem Erhebungszeitraum 2025-final für SVV 05.12.2024 (PDF) (öffentlich)
3	2024.11.26 Beispiele Auswirkungen Grundsteuerreform (öffentlich)
4	2024.11.26 Realsteuerhebesätze Kühlungsborn und andere Gemeinden (öffentlich)

# **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Hebesatz-Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn)**

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 Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 05.12.2024 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Hebesätze**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer
  - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) auf 250 v.H.
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 250 v.H.
2. Gewerbesteuer auf 320 v.H.

## **§ 2 Schlussbestimmungen**

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung vom 05. Oktober 2022, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Nr. 9 vom 13. Oktober 2022, außer Kraft.
- (3) Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).

Ostseebad Kühlungsborn, XX. Dezember 2024

Der Bürgermeister  
Rüdiger Kozyan

Finanzielle Auswirkungen der Grundsteuerreform auf einzelne ausgewählte Grundvermögen

Grundvermögen/Liegenschaft	Haus-Nr.	(1)	(2)	(3)=(1)*(2)	(4)	(5)	(6)=(4)*(5)	(7)=(6)-(3)	(8)	(9)=(4)*(8)	(10)=(9)-(3)
		Bemessungsgrundlage / Ersatzbemessungsgrundlage (alt)	Hebesatz (alt) in %	Grundsteuer B in EUR	Bemessungsgrundlage (neu)	Hebesatz Aufkommensneutral	Grundsteuer B in EUR	Unterschiedsbetrag in EUR	Hebesatz angepasst	Grundsteuer B in EUR	Unterschiedsbetrag in EUR
Ehm-Welk-Anger		479,77	375%	1.799,14	1.964,00	202%	3.967,28	-1.840,68	250%	4.910,00	-897,96
		479,77		1.799,14							
		589,25		2.209,69							
		1.548,79		5.807,96	1.964,00		3.967,28	-1.840,68		4.910,00	-897,96
Ehm-Welk-Anger		479,77	375%	1.799,14	2.657,63	202%	5.368,41	-4.935,24	250%	6.644,08	-3.659,58
		589,08		2.209,05							
		639,60		2.398,50							
		559,39		2.097,71							
		479,8		1.799,25							
		2.747,64		10.303,65	2.657,63		5.368,41	-4.935,24		6.644,08	-3.659,58
Wittenbecker LW		637,05	375%	2.388,94	694,25	202%	1.402,39	-986,55	250%	1.735,63	-653,31
<b>Wohnungen</b>											
Höhe Düne		33,54	375%	125,78	41,04	202%	82,90	-42,87	250%	102,60	-23,18
Poststraße (Novog)		15,13		56,74	24,71		49,91	-6,82		61,78	5,04
Cubanzstraße		27,4		102,75	42,66		86,17	-16,58		106,65	3,90
<b>Ferienwohnungen</b>											
Zur Seebrücke (Haus Atlantik)		24,53	375%	91,99	38,01	202%	76,78	-15,21	250%	95,03	3,04
Ostseeallee (Haus Meerblick)		20,04		75,15	40,3		81,41	6,26		100,75	25,60
Lindenstraße		42,94		161,03	71,21		143,84	-17,18		178,03	17,00
<b>Einfamilienhäuser</b>											
Holmblick		24,53	375%	91,99	77,41	202%	156,37	64,38	250%	193,53	101,54
Am Achterstieg		71,16		266,85	119,07		240,52	-26,33		297,68	30,83
Alte Gärtnerei		108,39		406,46	202,71		409,47	3,01		506,78	100,31
Neue Reihe		51,54		193,28	107,91		217,98	24,70		269,78	76,50

Hinweis: Für die hier dargestellten Grundstücke/Grundvermögen "Ehm-Welk-Anger" und "Wittenbecker LW" lagen nach altem Recht kein Einheitswerte vor, daher wurde die Ersatzbemessung nach § 42 GrdStG a.F. angewendet.

Steuerart	Kühlungsborn	Bad Doberan	Bastorf	Rerik	Kröpelin	Biendorf	Neubukow	Nienhagen	Wittenbeck	Zingst	Prerow	Wustrow	Dierhagen	Ahrenshoop	Binz	Heringstorf	Uckermünde
	Hebesatz in % (alt)																
Grundsteuer A	275	325	320	250	316	320	330	300	320	300	300	300	300	300	300	338	300
Grundsteuer B	375	430	400	350	330	420	440	350	430	400	420	360	360	360	400	438	380
Gewerbsteuer	320	385	350	300	300	320	405	350	348	385	360	360	350	330	380	390	400