

2025/20/095

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



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> 05.09.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	23.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	09.10.2025	N
Finanzausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	20.11.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit folgenden Hebesätzen: Grundsteuer A: 300 v.H., Grundsteuer B: 250 v.H. und Gewerbesteuer 390 v.H.

Sachverhalt

Die landesdurchschnittlichen Hebesätze der kreisangehörigen Gemeinden betragen gemäß Realsteuervergleich in Mecklenburg – Vorpommern aus dem Jahr 2023 für die

- Grundsteuer A: 338 v.H.
- Grundsteuer B: 438 v.H.
- Gewerbesteuer: 390 v.H.

Die Hebesätze bei den Realsteuern der Stadt Ostseebad Kühlungsborn betragen derzeit für die

- Grundsteuer A: 250 v.H.
- Grundsteuer B: 202 v.H.
- Gewerbesteuer: 320 v.H.

Zur Sicherstellung einer geordneten Haushaltsführung und zur Vermeidung struktureller Haushaltsdefizite ist eine Anpassung der Hebesätze erforderlich. Nur so können die finanziellen Handlungsspielräume der Stadt Ostseebad Kühlungsborn auch künftig erhalten bleiben und drohende negative Auswirkungen auf den städtischen Haushalt abgewendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Ja

☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
Jährliche Folgekosten / Folgekosten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2026	nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	Entwurf Hebesatzsatzung (GrdSt, GewSt) ab dem Erhebungszeitraum 2026 (PDF) (öffentlich)
2	Finanzielle Auswirkungen bei Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B (öffentlich)
3	Finanzielle Auswirkungen bei Anhebung des Gewerbesteuerhebesatzes (öffentlich)
4	Entwicklung Zahlungssalden der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (öffentlich)
5	Berechnung fiktive Steuerkraftmesszahl und Kreisumlage (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 16. Oktober 2025 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Hebesätze

Die Hebesätze für die Realsteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2026 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer
 - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) auf 300 v.H.
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 250 v.H.
2. Gewerbesteuer auf 390 v.H.

§ 2 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Satzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung vom 12. Dezember 2024, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Nr. 14/2024 vom 12. Dezember 2024, außer Kraft.
- (3) Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).

Ostseebad Kühlungsborn, XX. Oktober 2025

Die Bürgermeisterin
Olivia Arndt

Finanzielle Auswirkungen bei Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B

Steuerart	Einnahmen je HHJ					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Grundsteuer A	7.884,00 €	7.762,00 €	8.223,00 €	9.901,00 €	10.134,00 €	9.645,00 €
Grundsteuer B von Fremdschuldnern	1.125.101,00 €	1.200.743,00 €	1.210.115,00 €	1.309.861,00 €	1.276.922,00 €	1.254.928,00 €
Grundsteuer B gemeindeeigen	1.517,00 €	1.517,00 €	1.626,00 €	1.626,00 €	2.671,00 €	31.532,00 €
Grundsteuer B gesamt	1.126.618,00 €	1.202.260,00 €	1.211.741,00 €	1.311.487,00 €	1.279.593,00 €	1.286.460,00 €

Auswirkungen der verschiedenen Hebesätze

		Hebesätze in %						
Grundsteuer B Einnahmen 2025 (202 %)	Messbeträge	250	270	300	320	350	370	400
von Fremdschuldnern 1.254.928,00 €	621.251,00 €	1.553.127,50 €	1.677.377,70 €	1.863.753,00 €	1.988.003,20 €	2.174.378,50 €	2.298.628,70 €	2.485.004,00 €
Gemeindeeigen 31.532,00 €	15.610,00 €	39.025,00 €	42.147,00 €	46.830,00 €	49.952,00 €	54.635,00 €	57.757,00 €	62.440,00 €
Grundsteuer B gesamt 1.286.460,00 €		1.592.152,50 €	1.719.524,70 €	1.910.583,00 €	2.037.955,20 €	2.229.013,50 €	2.356.385,70 €	2.547.444,00 €
Mehreinnahmen:		305.692,50 €	433.064,70 €	624.123,00 €	751.495,20 €	942.553,50 €	1.069.925,70 €	1.260.984,00 €

		Hebesätze in %						
Grundsteuer A Einnahmen 2025 (250 %)	Messbetrag	250	270	300	320	350	370	400
9.645,00 €	3.858,00 €	9.645,00 €	10.416,60 €	11.574,00 €	12.345,60 €	13.503,00 €	14.274,60 €	15.432,00 €
Mehreinnahmen:		9.645,00 €	771,60 €	1.929,00 €	2.700,60 €	3.858,00 €	4.629,60 €	5.787,00 €

Finanzielle Auswirkungen bei Anpassung der Gewerbesteuer-Hebesätze

Einnahmen pro Haushaltsjahr						
Hebesatz 300%				Hebesatz 320%		
2020	2021	2022	Summe	2023	2024	Summe
3.584.577,36 €	4.107.007,33 €	6.563.405,92 €	14.254.990,61 €	4.788.088,85 €	7.554.622,66 €	12.342.711,51 €

Durchschnittliches Gewerbesteuer-Aufkommen der Jahre 2020 - 2022:	4.751.663,54 €
Gerundet:	4.751.700,00 €
Hebesatz der Gemeinde bis 2022:	300%
Summe der Gewerbesteuer-Messbeträge:	1.583.900,00 €
Durchschnittliches Gewerbesteuer-Aufkommen der Jahre 2023 - 2024:	6.171.355,76 €
Gerundet:	6.171.400,00 €
Derzeitiger Hebesatz der Gemeinde:	320%
Summe der Gewerbesteuer-Messbeträge:	1.928.562,50 €

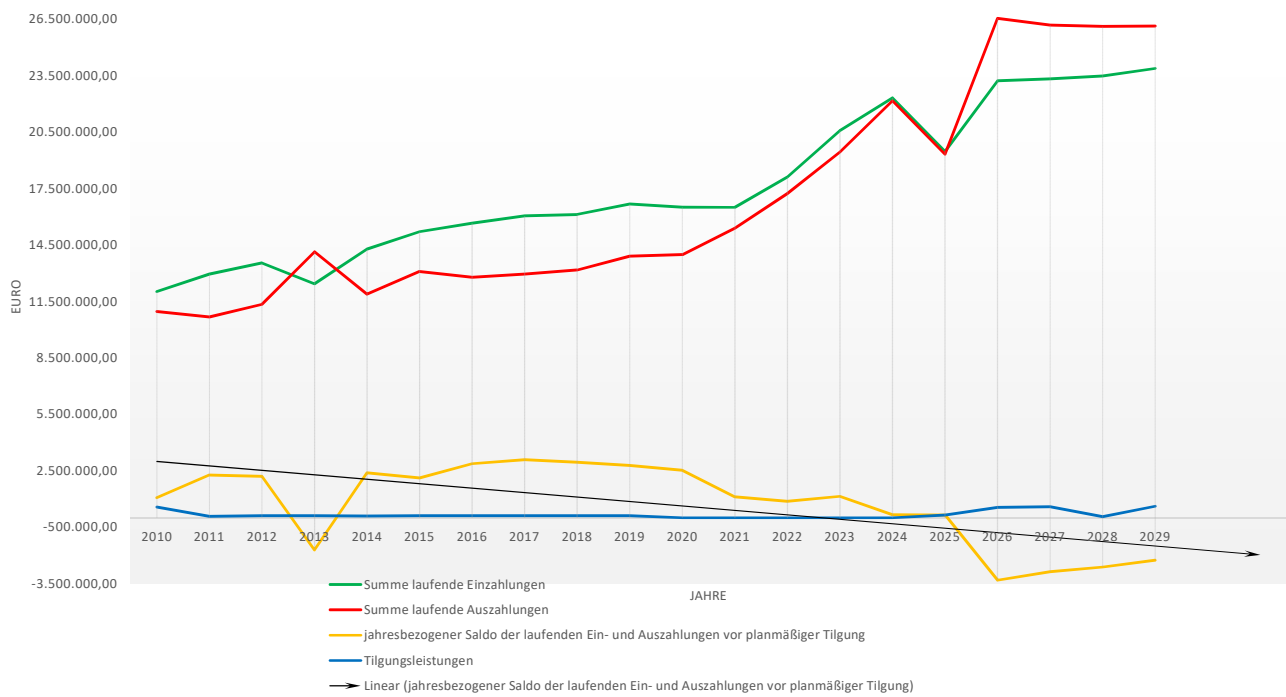
Finanzielle Auswirkungen bei Anpassung der Gewerbesteuer-Hebesätze auf Grundlage der Messbeträge der Jahre 2020 - 2022:

Hebesatz	330%	340%	350%	360%	370%	380%	390%	400%
Zu erw. GewSt	5.226.870,00 €	5.385.260,00 €	5.543.650,00 €	5.702.040,00 €	5.860.430,00 €	6.018.820,00 €	6.177.210,00 €	6.335.600,00 €
	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €	4.751.700,00 €
Mehrertrag	475.170,00 €	633.560,00 €	791.950,00 €	950.340,00 €	1.108.730,00 €	1.267.120,00 €	1.425.510,00 €	1.583.900,00 €

Finanzielle Auswirkungen bei Anpassung der Gewerbesteuer-Hebesätze auf Grundlage der Messbeträge der Jahre 2023 - 2024:

Hebesatz	330%	340%	350%	360%	370%	380%	390%	400%
Zu erw. GewSt	6.364.256,25 €	6.557.112,50 €	6.749.968,75 €	6.942.825,00 €	7.135.681,25 €	7.328.537,50 €	7.521.393,75 €	7.714.250,00 €
	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €	6.171.400,00 €
Mehrertrag	192.856,25 €	385.712,50 €	578.568,75 €	771.425,00 €	964.281,25 €	1.157.137,50 €	1.349.993,75 €	1.542.850,00 €

Zahlungssummen/-salden, Finanzrechnung / Finanzhaushalt



Brechung der Kreisumlagegrundlage und der Kreisumlage für den Planungszeitraum 2026 - 2029

		2023	2024		2025 neue HS ab 2023	neue HS ab 2025	2026
HS GrdSt A	200	323	338	0	338	250	338
HS GrdSt B	350	427	438	0	438	375	438
HS GewSt	300	381	390	0	390	320	390
Aufkommen	2021 für 2023	2022 für 2024	2023 für 2025				2024 für 2026
GrSt A	7.762	8.218	9.906				10.013
GrSt B	1.196.261	1.206.646	1.309.030				1.273.434
GewSt	4.427.260	5.564.761	5.481.083				6.404.076
Est	2.431.781	2.690.250	2.808.465				3.034.261
Ust	605.145	548.252	556.790				547.238
GewSt-Umlage (35 % der Gewerbesteuer)	-427.695	-623.257	-400.444				-770.463
Steuerkraft-MZ	8.240.514	9.394.871	9.764.830				10.498.558
Kreisumlagesatz	41,06%	43,57%	43,57%				43,57%
Kreisumlage (1):	3.383.555	4.093.345	4.254.536				4.574.222
Hochrechnung mit Nivelierungs-HS							
GrSt A	12.536	4.774	13.889	5.671	13.392	3.487	13.538
GrSt B	1.459.438	263.177	1.510.032	303.385	1.528.947	219.917	1.487.371
GewSt	5.622.620	1.195.360	7.234.189	1.669.428	6.680.070	1.198.987	7.804.968
		1.463.312		1.978.484		1.422.391	
Est	2.431.781		2.690.250		2.808.465		3.034.261
Ust	605.145		548.252		556.790		547.238
GewSt-Umlage	-427.695		-623.257		-400.444		-770.463
Steuerkraft-MZ	9.703.825		11.373.356		11.187.220		12.116.911
Absenkung um 3,483%	0		0		----		----
Schlüsselzuweisung § 16	26.326,17		0,00				
Kreisumlagegrundlage	9.703.825		11.373.355,51		11.187.220		12.116.911
Kreisumlagesatz	41,06%		43,57%		43,57%		43,57%
gemäß beschlossener Satzung Doppelhaushalt 2023/2024							
gemäß Satzungsentwurf Doppelhaushalt 2023/2024							
gemäß beschlossener Satzung Doppelhaushalt 2023/2024							
Kreisumlage (2):	3.984.391	4.955.371	4.874.272				5.279.338
Unterschiedsbetrag Kreisumlage 1 und Kreisumlage 2	600.836	0	862.026	619.736			705.116