

# BV/01/24-229

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Beratung und Beschlussfassung zur Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Dorf Mecklenburg

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei	<i>Datum</i> 02.08.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg (Vorberatung)	15.10.2024	N
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg (Entscheidung)	10.12.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Dorf Mecklenburg.

### Sachverhalt

Auf Grund des Gesetzes zur Neuregelung des Grundsteuer- und des Bewertungsrechts vom 26.11.2019 (Grundsteuer-Reformgesetz) i. V. m. dem Beschluss vom 13.04.2021 der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns, das Bundesrecht anzuwenden, sind die Kommunen verpflichtet, Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem 01.01.2025 festzusetzen bzw. anzupassen.

Grundsätzlich haben die Gemeinden gem. Art. 28 Abs. 2 GG i. V. m. Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG, das Recht, die Höhe der Hebesätze selbst zu bestimmen. Die Grundsteuerreform soll jedoch kein Anlass sein, eine Änderung des Grundsteueraufkommens zu verfolgen.

Im Jahr 2024 erzielt die Gemeinde Dorf Mecklenburg voraussichtlich folgende Grundsteuereinnahmen:

Grundsteuer A: 31.636,56 €  
Grundsteuer B: 338.6177,17 €

Mit den aktuell vorliegenden Grundsteuermessbeträgen, welche vom Finanzamt übermittelt wurden, müsste die Gemeinde Dorf Mecklenburg folgende Hebesätze festsetzen, um in 2025 die gleichen Grundsteuereinnahmen zu erzielen,

Grundsteuer A: 301 % (Gesamtsumme Messbeträge: 10.517,41 €)  
Grundsteuer B: 399 % (Gesamtsumme Messbeträge: 84.938,83 €)

jedoch sind die Übermittlungen seitens des Finanzamtes noch nicht abgeschlossen, sodass sich bis zum endgültigen Beschluss durch die Gemeindevertretung der Hebesatz noch ändern könnte.

Des Weiteren sind bereits zahlreiche Widersprüche beim Finanzamt eingereicht worden und aktuell in Bearbeitung, daher ist mit diversen, nicht vorhersehbaren Änderungen von sämtlichen derzeit vorliegenden Grundsteuermessbeträge zu rechnen.

Damit die Gemeinde Dorf Mecklenburg diesbezüglich keine Verluste erzielt, schlage ich vor, die o.g. errechneten Hebesätze minimal wie folgt zu erhöhen und abschließend zu

beschließen.

Grundsteuer A: 302 %

Grundsteuer B: 400 %

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es werden voraussichtlich geringe steuerliche Mehreinnahmen erzielt.

### **Anlage/n**

1	01 Hebesatzsatzung 2025 Entwurf (öffentlich)
2	Auswirkungen - Gemeinde Dorf Mecklenburg (öffentlich)

**Satzung über die Festsetzung der Hebesätze  
für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Dorf Mecklenburg  
vom \_\_\_\_\_  
(Hebesatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 und der §§ 1 - 3 des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 146) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBl. M-V S. 650) i.V. mit den §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG) vom 07. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) m. W. v. 21.12.2022, und des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) in der jeweiligen gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg vom \_\_\_\_\_ folgende Hebesatzsatzung erlassen.

**§ 1  
Steuerhebesätze**

Die Hebesätze der nachstehenden Realsteuern werden wie folgt festgesetzt.

- |  |          |
|--|----------|
| (1) Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen | 302 v.H. |
| (2) Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B)              | 400 v.H. |
| (3) Gewerbesteuer  | 381 v.H. |

**§ 2  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2025 in Kraft.

Dorf Mecklenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jörg Dargel  
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.

# Gemeinde Dorf Mecklenburg

## Auswirkungen der Grundsteuerreform

Wie in der Beschlussvorlage zur Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer aufgeführt, soll durch die Reform der Grundsteuer **keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt** verfolgt werden. Jedoch führt die Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten des Grundbesitzes unweigerlich zu **individuellen Belastungsverschiebungen** zwischen den einzelnen Steuerobjekten. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden also mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

### Beispielrechnungen zur Grundsteuer B

Hebesatz 2024: 427 v.H.

Hebesatz ab 2025 lt. Beschlussvorschlag: 400 v.H.

	Messbetrag 2024 x Hebesatz 2024	Messbetrag 2025 x Hebesatz ab 2025
<b>Einfamilienhaus</b>	33,94 € x 427 % = <b>144,92 €</b>	73,44 € x 400 % = <b>293,76 €</b>
	51,13 € x 427 % = <b>218,32 €</b>	19,04 € x 400 % = <b>76,16 €</b>
<b>Eigentumswohnung</b>	31,50 € x 427 % = <b>134,50 €</b>	25,14 € x 400 % = <b>100,56 €</b>
	19,22 € x 427 % = <b>82,06 €</b>	29,67 € x 400 % = <b>118,68 €</b>
<b>Mietwohngrundstück</b>	109,61 € x 427 % = <b>468,03 €</b>	160,49 € x 400 % = <b>641,96 €</b>
	61,76 € x 427 % = <b>263,71 €</b>	91,11 € x 400 % = <b>364,44 €</b>
<b>Geschäftsgrundstück</b>	106,76 € x 427 % = <b>455,86 €</b>	65,55 € x 400 % = <b>262,20 €</b>
	6.996,11 € x 427 % = <b>29.873,38 €</b>	1.455 € x 400 % = <b>5.820,00 €</b>

Die enormen Unterschiede der Messbeträge bei den Geschäftsgrundstücken ist darauf zurückzuführen, dass die Berechnung der Grundsteuer für **Geschäftsgrundstücke** durch das sogenannte **vereinfachte Sachwertverfahren** (Nichtwohngrundstücke & gemischt genutzte Grundstücke) erfolgt. Das heißt, die Berechnung der Grundsteuer vereinfacht sich, da **zahlreiche bisher erforderliche Angaben entfallen**, z.B. Angaben zur Höhe des Gebäudes, der Heizungsart, zur Art der Verglasung der Fenster oder zur Zahl der offenen Kamine. Die Wertermittlung bezieht sich somit nur noch auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und dem Bodenrichtwert.

Aber auch der **Wegfall der Steuereinnahmen von Gebäuden auf fremden Grund und Boden** (Garagen auf z.B. kommunalem Grund und Boden, Gartenhäuser (über 25m<sup>2</sup>) eines Kleingartenvereins und Bootshäuser) führt zur Umlage auf die übrigen Steuerzahler (Grundsteuer B). Hier erfolgt die Bewertung für eine Gesamtwirtschaftliche Einheit auf den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer des Grund- und Bodens, wobei man jedoch längst nicht auf die Einnahme kommt, wie bei den einzelnen Festsetzungen.

Folglich kann man sagen, dass der Verlust der Steuereinnahmen, auf Grund **stark geänderten Messbeträge bei Geschäftsgrundstücken** und dem Wegfall der **bisher separat festgesetzten Gebäuden auf fremden Grund und Boden**, dazu führen, dass diese auf die übrigen Steuerzahler (Grundsteuer B) umgelegt werden.

**Sofern die künftig übermittelten Datensätze vom Finanzamt auf Grund dort eingereichter Widersprüche zu einer erheblichen Hebesatzverringerung führt, wäre der Beschluss einer Änderungssatzung bis zum 30.06.2025 rückwirkend zum 01.01.2025 möglich, sodass eventuelle Steuererstattungen zurückerstattet werden könnten.**