

Gemeindevertretung Grambow <b>Vorlage BV/09-2025-669</b>	Status:	öffentlich
Amt: Kämmerei Bearbeiter: Sadurska	Datum: Verfasser:	25.02.2025 He
<b>Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Grambow (Hebesatzsatzung)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
25.03.2025 Gemeindevertretung Grambow		

### Sachverhalt:

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 Ostdeutschland (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie - anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen- auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Dieses gilt bundesweit, sofern ein Land nicht von der Möglichkeit der ebenfalls mit dem Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. **Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.**

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. **Bundesmodell** anzuwenden. Unterschiedliche regionale Werteentwicklungen und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängigem Modell ausgeglichen und damit die tatsächliche Werteentwicklung abgebildet werden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer\*innen erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Die inzwischen aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten völlig neuen Bewertungen durch die Finanzämter und neu erstellten Messbescheide bilden für die Gemeinde Grambow die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Wie bislang auch, berechnet sich der Grundsteuerbetrag nach neuem Recht aus der Multiplikation des Messbetrages mit dem Hebesatz der Gemeinde.

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

Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

**Allgemein ist bei der Berechnung des neuen Hebesatzes von einem gleichbleibenden Aufkommen auszugehen, um die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten. Allerdings ist gesetzlich verpflichtend den Haushalt der jeweiligen Gemeinde in jedem Jahr auszugleichen. Daher kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen doch anzuheben. Andernfalls kann die Gemeinde die Hebesätze verringen.**

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für die Verwaltung keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

### **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). Eigene Landesmodelle gibt es hier nicht. 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- 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.

Es liegen zum Stichtag 25.02.2025 in der Gemeinde Grambow ca. 130 Messbescheide für Grundsteuer A vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich stichtagbezogen auf 10.244,90 €. Die Einnahmen der Gemeinde Grambow aus der Grundsteuer aus dem Jahr 2024 betragen insgesamt 31.551,06 €.

### **Grundsteuer B**

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt durch das Finanzamt in den einzelnen Grundstücksarten unterschiedlich.

Für die Grundsteuer B liegen zum Stichtag 25.02.2025 in der Gemeinde Grambow ca. 440 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich stichtagbezogen auf 17.607,37 €. Die Einnahmen der Gemeinde Grambow aus der Grundsteuer aus dem Jahr 2024 betragen insgesamt 80.372,19 €.

Es ist zu bedenken, 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 sogenannte Grundlagenbescheide für die Gemeinde bindend.

Steuerpflichtige, die nicht mit der Bewertung ihrer Grundstücke einverstanden sind, sind daher gehalten, die Bescheide mittels Einspruchs beim Finanzamt überprüfen zu

lassen. **Die Gemeinde darf die von den Finanzämtern vorgenommene Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren.** Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden der Finanzämter wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so, wie gemeldet, übernommen.

Vielmehr beruhen viele Grundlagenbescheide auf Schätzungen oder trotz Abgabe von Erklärungen liegen noch keine Bescheide vor. Des Weiteren ist zu beachten, dass zum Teil für dieselben Objekte mit unterschiedlichen Aktenzeichen Messbescheide erlassen wurden.

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass sich einige Veränderungen hinsichtlich der Höhe des Messbetragsvolumen ergeben werden.

Es ist von der Kämmerei vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten wird und gleichzeitig auch keine negativen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2025 zu verzeichnen sind. 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.

Um der Verwaltung die rechtzeitige Ausfertigung der Steuerbescheide zu ermöglichen, müssen die neuen Hebesätze beschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Fehlerquote der bisher vorliegenden Messbeträge und der Anzahl fehlender Messbeträge hat das Amt Löcknitz-Penkun eine Übersicht erstellt.

### Grundsteuer A

2024	
Hebesatz lt. HHS	323%
Messbetragsvolumen	9.768,13 €
Steueraufkommen	31.551,06 €
2025	
Messbetragsvolumen	10.244,90 €
folglich rechnerischer Hebesatz (aufkommensneutral)	308%
Empfehlung der Verwaltung	323%

## Grundsteuer B

<b>2024</b>	
Hebesatz lt. HHS	427%
Messbetragsvolumen	18.822,53 €
Steueraufkommen	80.372,19 €
<b>2025</b>	
Messbetragsvolumen	17.607,37 €
folglich rechnerischer Hebesatz (aufkommensneutral)	456%
Empfehlung der Verwaltung	480%

## Gewerbesteuer

<b>2024</b>	
Hebesatz lt. HHS	381%
Steueraufkommen (Abrechnung und Vorauszahlung)	72.579,47 €
<b>2025</b>	
Hebesatz lt. HHS	381%
Steueraufkommen beim gleich verbleibenden Hebesatz (Abrechnung und Vorauszahlung)	27.003,96 €
Empfehlung der Verwaltung (entspricht der Landesvorgabe zur Berechnung der Steuerkraft 2025)	390%

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Aufkommensneutralität der Steuereinnahmen ist anzustreben.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand Grambow beschließt in der Sitzung am 25.03.2025 die Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Grambow (Hebesatzsatzung) mit folgenden Hebesätzen:

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| 1. Grundsteuer A | <u>315,-</u> |
| 2. Grundsteuer B | <u>465,-</u> |
| 3. Gewerbesteuer | <u>381,-</u> |

**Anlage/n:**

Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Grambow (Hebesatzsatzung)

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:   
Nein:   
Enthaltungen:

25.03.2025  
Datum



   
Unterschrift

# Satzung

## über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Grambow (Hebesatzsatzung) vom 25.03.2025

### Präambel

Aufgrund des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBI. M-V 2024, S. 270) und der §§ 1 bis 3 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBI. M-V 2005 S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2023 (GVOBI. M-V S. 650) i.V. mit dem Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 32 des Gesetzes vom 02.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) und § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 02.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Grambow vom 25.03.2025 folgende Hebesatzsatzung erlassen:

### § 1 Steuerhebesätze

Die Steuerhebesätze der nachstehenden Gemeindesteuern werden für das Gebiet der Gemeinde Grambow ab 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- |  |      |
|--|------|
| (1) Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe<br>(Grundsteuer A) | 315% |
| (2) Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B)                                | 465% |
| (3) Gewerbesteuer  | 381% |

### § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.01.2025 in Kraft.

Grambow, den 26.03.2025

  
Mirko Ehmke  
Bürgermeister

