

## Haushaltssatzung der Gemeinde Löcknitz für das Haushaltsjahr 2025

Aufgrund des § 45 i.V.m. § 47 der Kommunalverfassung (KV M-V) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.03.2025 und nach Bekanntgabe der rechtsaufsichtlichen Entscheidung zu den genehmigungspflichtigen Festsetzungen folgende Haushaltssatzung erlassen:

### § 1 Ergebnis- und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 wird

1. im Ergebnishaushalt auf

einen Gesamtbetrag der Erträge von	8.658.800 €
einen Gesamtbetrag der Aufwendungen von	10.075.100 €
ein Jahresergebnis nach Veränderung der Rücklagen von	-1.016.000 €

2. im Finanzhaushalt auf

a) einen Gesamtbetrag der laufenden Einzahlungen von	8.122.300 €
einen Gesamtbetrag der laufenden Auszahlungen <sup>1)</sup> von	9.210.600 €
einen jahresbezogenen Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen von	-1.088.300 €
b) einen Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit von	327.200 €
einen Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit von	1.493.900 €
einen Saldo der Ein- und Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit von	-1.166.700 €

festgesetzt.

<sup>1)</sup> einschließlich Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

### § 2 Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen ohne Umschuldungen wird festgesetzt auf	1.950.000 €
---	-------------

### § 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	0 €
--	-----

### § 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	3.000.000 €
---	-------------

## § 5 Hebesätze

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

### 1. Grundsteuer

- |  |           |
|--|-----------|
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) auf | 200 v. H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf                             | 551 v. H. |

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| 2. Gewerbesteuer auf | 390 v. H. |
|----------------------|-----------|

## § 6 Stellen gemäß Stellenplan

Die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen beträgt 40,05 Vollzeitäquivalente (VzÄ).

### Nachrichtliche Angaben:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Zum Ergebnishaushalt  |              |
| Das Ergebnis zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich                                  | -585.479 €   |
| 2. Zum Finanzhaushalt  |              |
| Der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich | -494.122 €   |
| 3. Zum Eigenkapital  |              |
| Der Stand des Eigenkapitals zum 31. Dezember des Haushaltsjahres beträgt voraussichtlich                   | 11.305.962 € |

Löcknitz, den 09.05.2025

Ort, Datum



  
Bürgermeister

### Hinweis:

Die nach § 47 Absatz 2 KV M-V erforderliche rechtsaufsichtliche Entscheidung des Landrates des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Rechtsaufsichtsbehörde zu den genehmigungspflichtigen Festsetzungen ist am 08.05.2025 wie folgt erteilt worden:

#### Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen gemäß § 2 der Haushaltssatzung

Der Gesamtbetrag in Höhe von 1.950.000 € wird gemäß § 52 Absatz 2 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) genehmigt.

#### Kassenkredite gemäß § 4 der Haushaltssatzung

Der Gesamtbetrag in Höhe von 3.000.000 € wird gemäß § 53 Absatz 3 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) genehmigt.

Die Haushaltssatzung liegt mit ihren Anlagen zur Einsichtnahme vom 24.06.2025 bis 07.07.2025 während der allgemeinen Öffnungszeiten im Amt Löcknitz-Penkun, 17321 Löcknitz, Chausseestraße 30, im Zimmer 31 öffentlich aus.

Löcknitz, den 09.05.2025

  
Bürgermeister

## **Hinweise zur Beschlussfassung über die Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Löcknitz ab 01.01.2025**

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 Löcknitz 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. Anderenfalls kann die Gemeinde die Hebesätze verringern.**

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 14.02.2025 in der Gemeinde Löcknitz ca. 130 Messbescheide für Grundsteuer A vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich stichtagbezogen auf 6.927,72 €. Die Einnahmen der Gemeinde Löcknitz aus der Grundsteuer A aus dem Jahr 2024 betragen insgesamt 9.334,20 €.

### **Grundsteuer B**

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

Für die Grundsteuer B liegen zum Stichtag 14.02.2025 in der Gemeinde Löcknitz ca. 1.050 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich stichtagbezogen auf 66.525,21 €. Die Einnahmen der Gemeinde Löcknitz aus der Grundsteuer B aus dem Jahr 2024 betragen insgesamt 366.427,83 €.

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 Grundlagebescheide 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.

Bei der Beschlussfassung sind die Vorgaben des Landes im Zusammenhang mit einer möglichen Antragstellung für die Entschuldung nach § 27 FAG M-V zu berücksichtigen.

### **Grundsteuer A**

<b>2024</b>	
Hebesatz lt. HHS	352%
Messbetragsvolumen	2.651,76 €
Steueraufkommen	9.334,20 €
<b>2025</b>	
Messbetragsvolumen	6.927,72 €
folglich rechnerischer Hebesatz (aufkommensneutral)	135%
Empfehlung der Verwaltung	250%

## Grundsteuer B

<b>2024</b>	
Hebesatz lt. HHS	438%
Messbetragsvolumen	83.659,32 €
Steueraufkommen	366.427,83 €
<b>2025</b>	
Messbetragsvolumen	66.525,21 €
folglich rechnerischer Hebesatz (aufkommensneutral)	551%
Empfehlung der Verwaltung	551%

### Übersicht der Änderungen der Messbeträge für Geschäftsgrundstücke (nur 11 Beispiele) Gemeinde Löcknitz

Lfd.	Messbetrag 2024	Einnahmen 2024	Messbetrag 2025	Einnahmen 2025 bei Hebesatz 438%
1	188,56 €	825,89 €	91,80 €	402,08 €
2	624,18 €	2.733,91 €	503,81 €	2.206,69 €
3	451,16 €	1.976,08 €	270,74 €	1.185,84 €
4	123,93 €	542,81 €	128,25 €	561,74 €
5	424,99 €	1.861,46 €	129,51 €	567,25 €
6	177,93 €	779,33 €	66,20 €	289,96 €
7	132,94 €	582,28 €	108,22 €	474,00 €
8	249,50 €	1.092,81 €	217,70 €	953,53 €
9	163,20 €	714,82 €	173,13 €	758,31 €
10	264,23 €	1.157,33 €	71,61 €	313,65 €
11	262,59 €	1.150,14 €	223,89 €	980,64 €

Insgesamt 32.289,40 €

10.499,17 €

Unterschied

21.790,24 €

## Entscheidungshilfe zur Festsetzung der Hebesätze - Gemeinde Löcknitz

Stand: 14.02.2025

		Grundsteuer A						
Hebesatz 135% = aufkommens- neutral		Hebesatz 200%	Hebesatz 250%	Hebesatz 260%	Hebesatz 270%	Hebesatz 280%	Hebesatz 290%	Hebesatz 300%
Gemeinde Löcknitz								
Einnahmen ca.	9.352 €	13.855 €	17.319 €	18.012 €	18.705 €	19.398 €	20.090 €	20.783 €
	Differenz zum rechnerisch aufkommensneutralen Hebesatz							
	0 €	4.503 €	7.967 €	8.660 €	9.352 €	10.045 €	10.738 €	11.431 €
Einnahmen im Jahr 2024: 9.334,20 €								

Grundsteuer B								
Hebesatz 438%	Hebesatz 500%	Hebesatz 551% = aufkommens- neutral	Hebesatz 560%	Hebesatz 570%	Hebesatz 580%	Hebesatz 590%	Hebesatz 600%	
Gemeinde Löcknitz								
Einnahmen ca.	291.385 €	332.631 €	366.559 €	372.547 €	379.199 €	385.852 €	392.505 €	399.157 €
	Differenz zum rechnerisch aufkommensneutralen Hebesatz							
	-75.175 €	-33.928 €	0 €	5.987 €	12.640 €	19.293 €	25.945 €	32.598 €
Einnahmen im Jahr 2024: 366.427,83 €								

Messbeträge im Jahr 2025	
GrSt A	GrSt B
6.927,72 €	66.526,21 €

Messbeträge im Jahr 2024	
GrSt A	GrSt B
2.651,76 €	83.659,32 €

Beispielrechnung für zwei Einfamilienhäuser in der Gemeinde Löcknitz

1	Messbetrag 2024 - 92,03 €	438%					
	Steuerbetrag	403,09 €					
	Messbetrag 2025 - 112,16 €	438%	551%	560%	570%	580%	590%
	Steuerbetrag	491,26 €	618,00 €	628,10 €	639,31 €	650,53 €	661,74 €
	Differenz zum Betrag im Jahr 2024	88,17 €	214,91 €	225,00 €	236,22 €	247,44 €	258,65 €

2	Messbetrag 2024 - 80,58 €	438%					
	Steuerbetrag	352,94 €					
	Messbetrag 2025 - 37,42 €	438%	551%	560%	570%	580%	590%
	Steuerbetrag	163,90 €	206,18 €	209,55 €	213,29 €	217,04 €	220,78 €
	Differenz zum Betrag im Jahr 2024	-189,04 €	-146,76 €	-143,39 €	-139,65 €	-135,90 €	-132,16 €