

## Hebesatzsatzung - Bestimmung der Hebesätze der Grundsteuer infolge der Grundsteuerreform

**Datum:** 19.09.2024  
**Federführung:** 20.3 Abt. Kommunale Steuerangelegenheiten  
**Beteiligte Ämter:**  
**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Finanzausschuss (Vorberatung)	13.11.2024	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	28.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die als Anlage 1 beigefügte Hebesatzsatzung.

### Begründung

Für die Grundsteuer A und B ergibt sich ab 2025 die zwingende Notwendigkeit der Bestimmung der Hebesätze, weil der derzeitige Hauptfeststellungszeitraum am 31.12.2024 ausläuft. Der Zeitraum für den die vorgeschlagene Satzung gilt, ist durch § 25 Abs. 2 Grundsteuergesetz auf den Hauptveranlagungszeitraum, mithin bis zum 31.12.2030, beschränkt.

Infolge der Grundsteuerreform bewertete das Finanzamt die Grundstücke im Stadtgebiet neu. In diesem Zusammenhang wird jedem Grundstück ein neuer ab dem Jahr 2025 geltender Grundsteuermessbetrag zugeordnet. Die Grundsteuer ergibt sich aus der Vervielfältigung des Messbetrages mit dem Hebesatz.

Ziel dieser Vorlage ist es, die Hebesätze der Grundsteuer A und B soweit abzusenken, sodass sich Aufkommensneutralität ergibt. Die Aufkommensneutralität wird aus haushalterischen Gründen angestrebt.

Den aufkommensneutralen Hebesatz hat der Landesgesetzgeber in § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) definiert (Gesetzestext s. Anlage 2). Danach ergibt sich ein aufkommensneutraler Hebesatz, wenn das zu erwartende Aufkommen 2025 dem Planwert von 2024 entspricht. Das zu erwartende Aufkommen ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 GemGrStZustÜHebG M-V das Grundsteueraufkommen, "das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist".

Die Definition des zu erwartenden Aufkommens beschränkt sich nicht auf Grundsteuermessbeträge des Jahres 2025. Wäre dieses der Fall, so müsste die Summe der Grundsteuermessbeträge 2025 vervielfältigt mit dem Hebesatz den Planwert 2024 ergeben. Tatsächlich werden im laufenden Steuerjahr auch Grundsteuerbeträge auf der Grundlage von Messbeträgen für Vorjahre, sog. Nachzahlungen, eingenommen. Diese werden auch 2025 anfallen. Nach hiesiger Auffassung sind diese zu Gunsten der Steuerpflichtigen hebesatzsenkend zu berücksichtigen. Anderenfalls würde in 2025 der Planwert 2024 zuzüglich der Nachzahlungen erzielt werden.

Ein weiterer Effekt, der nach hiesiger Auffassung ebenfalls zugunsten der Steuerpflichtigen zu berücksichtigen ist, besteht darin, dass das Steueraufkommen der Grundsteuer B kontinuierlich auch ohne eine Veränderung des Hebesatzes anwächst. Der jährliche Zuwachs lässt sich am ehesten mit

Neubauten erklären. Auch bei diesem Effekt würde die Nichtberücksichtigung dafür sorgen, dass in 2025 der Planwert 2024 erfüllt würde und zusätzlich würden Zahlungen für diesen Effekt eingehen. Eine Aufkommensneutralität wäre damit nicht erlebbar, was der Akzeptanz der Grundsteuerreform abträglich wäre.

Die Prognose, in welcher Höhe die beiden vorgenannten Effekte in 2025 eintreten werden, wurde aufgrund des Mittelwertes von Vorjahren gerechnet (näheres s. nachfolgende Berechnung).

Die Definition der Aufkommensneutralität durch das GemGrStZustÜHebG M-V, lässt keinen Raum für eine anderweitige Ausdeutung des Begriffes. Alternative, jedoch nicht anwendbare Berechnungsweisen wären zum einen, den Ertrag des Jahres 2024 statt des Planwertes zu verwenden, und zum anderen, die Summen der Messbeträge des Jahres 2024 und 2025 gegenüberzustellen.

Der nachfolgend dargestellten Berechnung wird der Planwert des Jahres 2024 zugrunde gelegt. Vom Planwert abgesetzt werden die vorstehend genannten und zu Gunsten der Steuerpflichtigen wirkenden Effekte. Damit wird ein Hebesatz für einen bereinigten Planwert gerechnet. Gegenüber dem unbereinigten Planwert ergibt sich eine Minderung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 6 v.H.

In die Berechnung gehen die am Stichtag 25.09.2024 vorliegenden Messbeträge des Jahres 2025 ein. Die an diesem Stichtag noch fehlenden Messbeträge werden hochgerechnet. Der Hochrechnung liegt die Annahme zugrunde, dass sich die fehlenden Messbeträge verhalten wie die Grundgesamtheit der bekannten Messbeträge. Aufgrund der Einbeziehung der fehlenden, hochgerechneten Messbeträge ergibt sich eine Minderung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 12 v.H.

Treten die Prognosen für die Absetzungen ein und erweist sich die Hochrechnungen als zutreffend, so ergibt sich Ende 2025 ein Aufkommen in Höhe des Planwertes 2024. Die verfügbaren Erkenntnisquellen wurden genutzt, um ein tatsächliches Ergebnis in der Nähe des Planwertes zu erreichen.

Die bei der Grundsteuer B angewendeten Grundsätze der Berechnung wurden auch bei der Grundsteuer A angewendet.

In mathematischen Formeln ausgedrückt, stellt sich die Berechnung der Hebesätze wie folgt dar:

Anlage 3 - Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Grundsteuer B

Anlage 4 - Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Grundsteuer A

Die Auswirkungen der Grundsteuerreform und der aufkommensneutralen Festsetzung der Hebesätze werden in Anlage 5 anhand von Beispielen aufgezeigt. Es wurden Grundstücke ausgewählt, die hinsichtlich der relativen Änderung dem Mittelwert ihrer Grundstücksartengruppe entsprechen. Die Beispiele sind insofern repräsentativ.

Die unterschiedlichen Belastungen der einzelnen Grundstücksarten resultieren aus dem Bewertungsverfahren. Die Bewertung der Grundstücke wird vom Finanzamt vorgenommen, die Kommune hat auf sie keinerlei Einflussmöglichkeiten. Welche Anteile an den gesamten Messbeträgen die einzelnen Nutzungsarten der Grundstücke in den Veranlagungsjahren 2024 und 2025 haben, ist in Anlage 6 dargestellt.

In Anlage 7 ist die Veränderung der Messbeträge des Veranlagungsjahrs 2025 gegenüber den Messbeträgen 2024 dargestellt. Dabei wurden die Messbeträge des Veranlagungsjahrs 2024 für Grundstücke mit Ersatzbemessung vom Steuerwert zurückrechnet. Die Anlagen 5 und 7 zeigen deutlich, dass trotz Aufkommensneutralität für den Einzelnen erhebliche Veränderungen der Steuerhöhe auftreten werden. Dabei treten sowohl Erhöhungen als auch Absenkungen auf.

Der Hebesatz der Gewerbesteuer ist von der Grundsteuerreform unbeeinflusst und bleibt daher unverändert.

## Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

## 1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## 2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

## Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

## Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

### **3. Investitionsprogramm**

x	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

### **4. Die Maßnahme ist:**

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
X	Vorgeschrieben durch: § 25 Grundsteuergesetz

*(Alle Beträge in Euro)*

## **Anlage/n**

1 - Hebesatzsatzung (öffentlich)

2 - § 3 GemGrStZustÜG MV (öffentlich)

3 - Berechnung des Hebesatzes der GrSt B (öffentlich)

4 - Berechnung des Hebesatzes der GrSt A (öffentlich)

5 - Beispiele für die Auswirkungen der Grundsteuerreform (öffentlich)

6 - Anteile von Nutzungsarten an den Messbeträgen der Jahre 2024 und 2025 (öffentlich)

7 - Veränderung der MB 2025 gegenüber den MB 2024 (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

## Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar

Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... wird die folgende Satzung erlassen aufgrund von

§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024 S. 351), in Verbindung mit

den §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes 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

§ 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108):

### § 1 Hebesätze

Die Hebesätze der nachstehenden Realsteuern werden ab dem 01.01.2025 längstens jedoch bis zum 31.12.2030 wie folgt festgesetzt:

#### 1. Grundsteuer

- |  |           |
|--|-----------|
| a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) | 257 v.H., |
| b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)                           | 541 v.H., |

2. Gewerbesteuer	450 v.H.
------------------	----------

### § 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 30.11.2015 außer Kraft.

### § 3 Außer-Kraft-Treten

Diese Hebesatzsatzung tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.

Wismar, den XX.XX.20XX

Dienstsiegel

Thomas Beyer  
Bürgermeister

**Amtliche Abkürzung:** GemGrStZustÜHebG M-V  
**Fassung vom:** 18.12.2023  
**Gültig ab:** 30.12.2023  
**Dokumenttyp:** Gesetz  
**Quelle:**



**Gliederungs-Nr:** 610-1

Gesetz zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemein-  
den für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer  
und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze  
(GemGrStZustÜHebG M-V)  
Vom 18. Dezember 1995

### **§ 3**

(1) Zur Hauptveranlagung 2025 ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergebe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleichbliebe.

(2) Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen.

(3) § 25 des Grundsteuergesetzes bleibt unberührt.

#### **Redaktionelle Hinweise**

Fundstelle: GVOBl. M-V 1995, 658

**Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Grundsteuer B**

Planwert ProduktKto Grundsteuer	6.175.000,00								
Planwert ProduktKto Grundsteuer gemeindeeigener Grundstücke	62.000,00								
		6.237.000,00							
pauschale Minderung wegen Sollstellungen für Vorjahre		-42.566,81							
pauschale Minderung um die durchschnittliche jährliche Aufkommenserhöhung		-32.312,82							
bereinigter Planwert 2024		6.162.120,37							
Summe der eingebuchten Messbeträge 2025	1.114.272,11								
Erhöhung um die pauschal ermittelten fehlenden Messbeträge 2025	25.223,20								
Summe der Messbeträge 2025		1.139.495,31							
<b>aufkommensneutraler Hebesatz 2025</b>	=	<table border="0" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">bereinigter Planwert 2024</td> <td style="border: none;">=</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">6.162.120,37</td> </tr> <tr> <td>Summe der Messbeträge 2025</td> <td style="border: none;">=</td> <td>1.139.495,31</td> </tr> </table>	bereinigter Planwert 2024	=	6.162.120,37	Summe der Messbeträge 2025	=	1.139.495,31	
bereinigter Planwert 2024	=	6.162.120,37							
Summe der Messbeträge 2025	=	1.139.495,31							

<b>aufkommensneutraler Hebesatz 2025 = 541%</b>
---

**Nebenrechnung:**

	Durchschnitt	2024	2023	2022
Saldo der Sollveränderungen für Vorjahre	42.566,81	52.405,32	25.094,70	50.200,41

	Durchschnitt	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Grundsteuer B		6.245.215,74	6.212.533,76	6.202.441,30	6.180.373,20	6.197.212,84	5.983.715,97	6.066.317,23
Grundsteuer B für gemeindeeigene Grundstücke		63.599,08	52.534,08	62.750,21	36.956,88	54.260,25	38.844,77	48.620,69
		6.308.814,82	6.265.067,84	6.265.191,51	6.217.330,08	6.251.473,09	6.022.560,74	6.114.937,92
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	32.312,82	43.746,98	-123,67	47.861,43	-34.143,01	228.912,35	-92.377,18	

bei 2,21% der Steuerkonten fehlen noch die MB 2025

Steuerkonten mit Messbetrag 2025	Steuerkonten ohne Messbetrag 2025
97,79%	2,21%
1.114.272,11 €	25.223,20 €

**Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Grundsteuer A**

Planwert ProduktKto Grundsteuer A	26.500,00	
Planwert ProduktKto Grundsteuer A gemeindeeigener Grundstücke	100,00	
	26.600,00	
pauschale Minderung wegen Sollstellungen für Vorjahre	-385,69	
pauschale Erhöhung um die durchschnittliche jährliche Aufkommensminderung	662,74	
bereinigter Planwert 2024	26.877,05	
Summe der eingebuchten Messbeträge 2025	7.338,52	
Erhöhung um die pauschal ermittelten fehlenden Messbeträge 2025	3.125,67	
Summe der Messbeträge 2025	10.464,19	

aufkommensneutraler Hebesatz 2025 =  $\frac{\text{bereinigter Planwert 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}}$  =  $\frac{26.877,05}{10.464,19}$

<b>aufkommensneutraler Hebesatz 2025 = 257%</b>
---

**Nebenrechnung:**

	Durchschnitt	2024	2023	2022
Saldo der Sollveränderungen für Vorjahre	385,69	-705,02	782,00	1.080,10

	Durchschnitt	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Grundsteuer A		24.697,10	26.417,90	26.417,90	27.705,86	27.016,03	27.652,96	28.571,76
Grundsteuer A für gemeindeeigene Grundstücke		27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	129,33	129,33
		24.724,66	26.445,46	26.445,46	27.733,42	27.043,59	27.782,29	28.701,09
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	-662,74	-1.720,80	0,00	-1.287,96	689,83	-738,70	-918,80	

bei 29,87% der Steuerkonten fehlen noch die MB 2025

Steuerkonten mit Messbetrag 2025	Steuerkonten ohne Messbetrag 2025
70,13%	29,87%
7.338,52 €	3.125,67 €

## Anlage 5

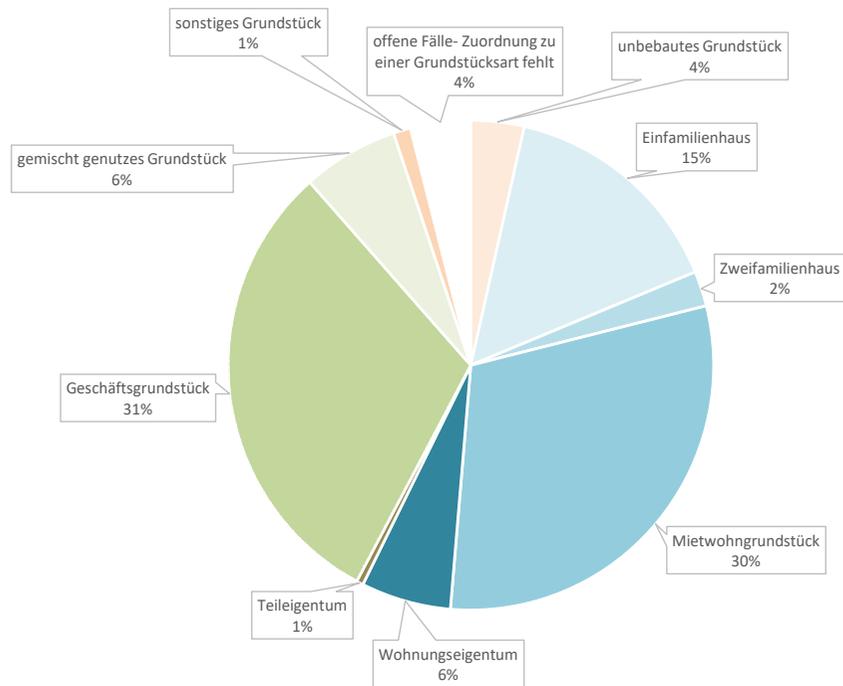
### Beispiele für die Auswirkung der Grundsteuerreform bei Festsetzung eines Hebesatzes von 541%

Als Beispiel wurden Grundstücke ausgewählt, die hinsichtlich der relativen Änderung dem Mittelwert ihrer Grundstücksartengruppe entsprechen. Sie sind insofern repräsentativ.

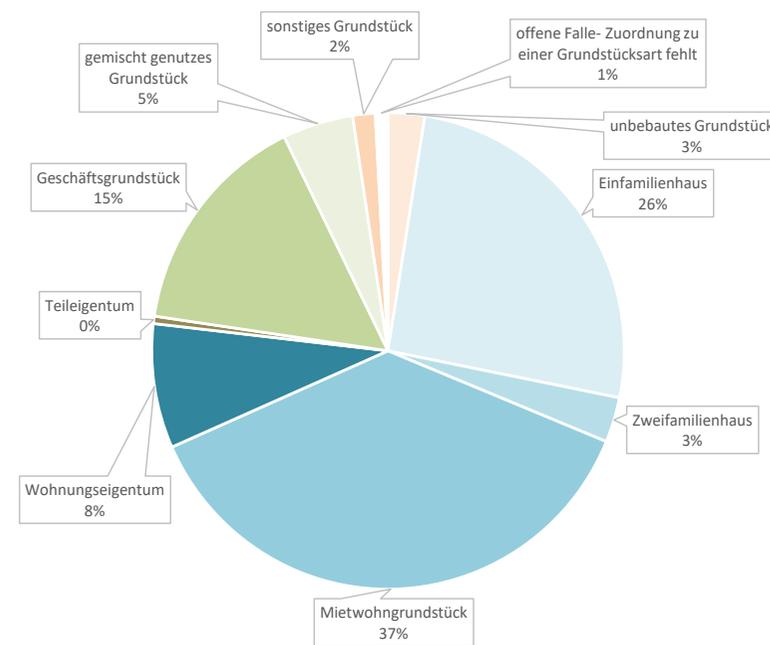
Grundstücksart	Lage	Messbetrag 2024	Messbetrag 2025	relative Änderung des Messbetrags	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025	Veränderung pro Jahr	Veränderung pro Monat	Veränderung pro WE und Monat
Einfamilienhaus	Ostseeblick	70,55 €	123,47 €	175,01%	409,19 €	667,70 €	258,51 €	21,54 €	21,54 €
Mietwohngrundstück	Wohnblock in Wendorf 27 WE	412,30 €	531,96 €	129,02%	2.391,34 €	2.876,71 €	485,37 €	40,45 €	1,50 €
Zweifamilienhaus	Ostseeblick	74,08 €	102,27 €	138,05%	429,66 €	553,05 €	123,39 €	10,28 €	5,14 €
Wohnungseigentum	Friedenshof	21,82 €	32,09 €	147,07%	126,56 €	173,54 €	46,98 €	3,91 €	3,91 €
Geschäftsgrundstück	Wismar Nord	1.835,68 €	956,49 €	52,11%	10.646,94 €	5.172,47 €	-5.474,47 €	-456,21 €	-

Anteile an den Messbeträgen der Grundsteuer B

Veranlagungsjahr 2024



Veranlagungsjahr 2025



## Veränderung der Messbeträge 2025 der Grundsteuer B gegenüber den Messbeträgen 2024

gerundet auf TEUR (Stand: 25.09.2024)

