

Hebesatzsatzung - Bestimmung der Hebesätze der Grundsteuer
infolge der Grundsteuerreform

Datum: 29.10.2024
Federführung: 20.3 Abt. Kommunale Steuerangelegenheiten
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
1 Büro der Bürgerschaft
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
30 RECHTSAMT
Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag
Die Bürgerschaft beschließt die als Anlage 1 beigelegte Hebesatzsatzung.

Begründung
Änderungen gegenüber der Ausgangsvorlage sind fett kursiv dargestellt:

Durch diese Bezugsvorlage wird in der Tabelle der Anlage 5 die Spalte angepasst, die die Änderung des Messbetrages darstellt. Außerdem wurde eine Synopse als Anlage 8 beigelegt.

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 Einkommen 2025 dem Planwert von 2024 entspricht. Das zu erwartende Einkommen ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 GemGrStZustÜHebG M-V das Grundsteuereinkommen, "das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist".

Die Definition des zu erwartenden Einkommens 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 Steigerung bzw. Minderung des Messbetrages** 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.

Zum Vergleich der bisherigen Hebesatzsatzung mit der neuen Hebesatzsatzung wurde eine synoptische Darstellung als Anlage 8 beigefügt.

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.)