

TOP 11
VORLAGE G 109-12/2024
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 19.12.2024

Betr.: Satzung über die Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Graal-Müritz (Hebesatzsatzung 2025)

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Ausschüsse**
- D) Finanzierung und Zuständigkeit**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A) und B)

Im Zuge der Grundsteuerreform ist die Anpassung der gemeindlichen Hebesätze notwendig, da die Reform aufkommensneutral stattfinden soll.

Gem. § 3 (1) des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) ist zur Hauptveranlagung 2025 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 ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleichbliebe.

Grundsteuer A:

Das Aufkommen der Grundsteuer A, welches im Haushaltsplan 2024 veranschlagt worden ist, beträgt 2.700 €.

Für die Grundsteuer A liegen der Gemeinde noch nicht alle Daten vor.

Künftig wird in diesem Bereich auch nicht mehr der Nutzer, sondern der Eigentümer besteuert.

Aus diesen Gründen kann größtenteils keine automatische Zuordnung erfolgen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Grundsteuer A-Fällen in der Gemeinde Graal-Müritz, kann jede Neubewertung oder Änderung große Auswirkungen auf die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes haben.

Aus den o.g. Gründen wird daher noch kein neuer Hebesatz für die Grundsteuer A vorgeschlagen.

In der Hebesatzsatzung wird daher vorerst der Hebesatz aus dem Jahr 2024 beibehalten. Eine Jahreshauptveranlagung erfolgt hier dann auch erst, wenn alle Daten vorliegen und ein neuer Hebesatz beschlossen worden ist.

Aufgrund der finanziellen Bedeutung wird die Priorität vorerst auf die Grundsteuer B gelegt.

Grundsteuer B:

Das Aufkommen der Grundsteuer B, welches im Haushaltsplan 2024 veranschlagt worden ist, beträgt 600.000 €.

Dieses Aufkommen ist ausschlaggebend für die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes. Da der Gemeinde allerdings noch nicht alle Neubewertungen vorliegen, kann der Hebesatz nur aufgrund von Hochrechnungen ermittelt werden. Die Finanzsoftware der Gemeinde bietet hierfür ein Auswertungsmodul an. Dieses bezieht allerdings nur die bereits zugeordneten Daten mit ein. 72 % der Grundstücke sind Neubewertet und bereits den entsprechenden Steuerpflichtigen in der gemeindlichen Finanzsoftware zugeordnet.

Insgesamt liegen der Gemeinde ca. 88 % an Neubewertungen vor.

Anhand dieser Daten ergibt sich folgende Hochrechnung für den künftige Hebesatz der Grundsteuer B:

	% an Gesamtobjekten	Grundsteuer- messebeträge 2025 in Summe	Grundsteuer- messbeträge 2025 Hochrechnung auf 100%	zugrundeliegendes Grundsteuer- aufkommen 2025	Ermittlung aufkommensneutraler Hebesatz 2025
Neubewertung vorliegend und zugeordnet	72%	233.146,66 €	323.927,28 €	600.000,00 €	185,23%

Demnach ergibt sich ein aufkommensneutraler Hebesatz i.H.v. 185 v.H.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass sich dieser anhand des arithmetischen Mittels der bisher vorliegenden Daten ermittelt. Eine weitergehende Überprüfung der vorliegenden aber noch nicht zugeordnete Daten bestätigte die o.g. Berechnung.

Jedoch können sich die noch fehlenden Werte auf den endgültigen Hebesatz für 2025 auswirken.

Liegen beispielsweise die Grundsteuermessbeträge der noch fehlenden Objekte unterhalb des Durchschnitts der bereits vorhandenen Objekte, würde sich der Hebesatz entsprechend erhöhen. Auch diese Möglichkeit bezieht das o.g. Auswertungsmodul mit ein und ermittelt so einen möglichen Hebesatz von 216 v.H.

Andersherum wäre so theoretisch auch ein niedrigerer Hebesatz als 185 v.H. möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die o.g. Ermittlung als Grundlage für den Hebesatz 2025 gewählt wird und dieser vorerst auf 185 v.H. festgelegt wird.

So können Anfangs des Jahres neue Bescheide verschickt werden, auf dessen Grundlage die Steuerpflichtigen bereits die Tendenz der neuen Grundsteuer abschätzen und entsprechende Vorauszahlungen leisten können.

Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren zum 31.12.2024 ihre Gültigkeit, sodass eine Steuerpflicht für 2025 erst entsteht, sobald neue Bescheide vorliegen.

Nach heutigem Stand würden somit mindestens 72 % und maximal 88 % der Steuerpflichtigen einen neuen Grundsteuerbescheid am Jahresanfang erhalten. Die weiteren Steuerpflichtigen sollen durch den Gemeindecourier und Informationen auf der Homepage über das weitere Vorgehen informiert werden. Diese Bescheide werden dann im Laufe des Jahres verschickt, sobald die Daten vom Finanzamt vorliegen.

Den Steuerbescheiden wird ebenfalls ein Informationsschreiben beigelegt, in dem die aufkommensneutrale Ermittlung und Vorläufigkeit des neuen Hebesatzes erläutert wird.

Sobald alle Daten vom Finanzamt vorliegen, kann die Gemeinde den endgültigen Hebesatz für das Jahr 2025 ermitteln. Eine Erhöhung des Hebesatzes ist bis zum 30.06.2025 möglich, eine Absenkung des Hebesatzes darüber hinaus bis zum Jahresende. Somit könnten dann voraussichtlich im 2. Halbjahr die endgültigen Bescheide verschickt werden. Die bis dahin geleisteten Vorauszahlungen werden dann entsprechend verrechnet.

Um den Verwaltungsaufwand und auch die Kosten einer zweimaligen Bescheiderstellung möglichst gering zu halten, soll der Druck und Versand der Bescheide an einen externen Dienstleister ausgelagert werden.

Zusammenfassend ist folgendes zu beachten:

- Der neu ermittelte Hebesatz stellt einen vorläufigen Hebesatz für das Jahr 2025 dar, welcher sich im Laufe des Jahres 2025 noch ändern kann.
- Das Auswertungsmodul der Finanzsoftware zur Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes stellt ein freiwilliges Zusatzmodul dar, welches keinen Anspruch auf Richtigkeit der Auswertungen gewährleistet. Die Verwaltung hat die Plausibilität der Daten nach bestem Wissen und Gewissen überprüft
- Auch die vorhandenen Daten können sich durch Einspruchsverfahren beim Finanzamt noch ändern.
- Der aufkommensneutrale Hebesatz bedeutet, dass die Gemeinde keine Mehreinnahmen aus der Grundsteuerreform im Vergleich zum Jahr 2024 erzielt. Für den einzelnen Steuerpflichtigen kann dies dennoch zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Beispielrechnungen für verschiedene Objekte sind der Vorlage (Anlage 2) beigefügt.

Gewerbesteuer

Die Grundsteuerreform hat keinerlei Auswirkungen auf den Hebesatz der Gewerbesteuer. Die Verwaltung schlägt hier die Beibehaltung des Hebesatzes aus dem Jahr 2024 vor.

Die o.g. Ausführungen zu den Steuerarten sind in der beiliegende Hebesatzsatzung eingearbeitet (Anlage 1)

Zu C)

Der Finanzausschuss berät in seiner Sitzung am 17.12.2024 zu dieser Thematik. Das Ergebnis wird nachgereicht.

Zu D)

Grundsteuer A:

Aufgrund der aktuell vorhandenen Daten, kann noch kein aufkommensneutraler Hebesatz ermittelt werden. Die Gemeinde verzichtet auf die Vorauszahlungen zur Grundsteuer A und beschließt eine Hebesatzänderung, wenn die entsprechenden Daten vorliegen. Das Gesamtaufkommen vom 2,7 T€ soll sich hierbei verändern.

Grundsteuer B:

Durch die Festlegung des aufkommensneutralen Hebesatzes wird auch das bisherige Grundsteueraufkommen beibehalten. Anzumerken ist aber, dass sich die Ermittlung auf den Planansatz für das Jahr 2024 (600.000 €) bezieht, welcher auf Grundlage der Jahreshauptveranlagung für 2024 ermittelt worden ist. Durch Besteuerungen vergangener Jahre belaufen sich die tatsächlichen Einnahmen aus der Grundsteuer B im Jahr 2024 auf 718 T€, wovon sich 645 T€ tatsächlich auf das Jahr 2024 beziehen.

Gewerbesteuer:

Der Hebesatz der Gewerbesteuer soll unverändert bleiben. Die zu erwartenden Einnahmen im Jahr 2025 lassen sich allerdings nicht kalkulieren, da die Gewerbesteuer Schwankungen unterliegt. Die Sollstellung für das Jahr 2024 beträgt aktuell 2,48 Mio.€

Zu D) entfällt

Zu E)

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die beiliegende Hebesatzsatzung für das Jahr 2025.

Über eine weitere Anpassung der Hebesätze ist bis zum 30.06.2025 zu beraten.

Weiterhin wird die bisherige Festsetzung der Hebesätze in der Haushaltssatzung zum 31.12.2024 aufgehoben. Die Hebesätze aus der Haushaltssatzung 2024 gelten somit nicht über den 31.12.2024 hinaus.

Tilo Wollbrecht
SGL Finanzen