

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Ostseebad Mölschow ab dem Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung)

<i>Beschlussvorlagen-Nr.:</i>	<i>Vorlagenart.:</i>
GVMö/041/2025	Beschlussvorlage
<i>Datum:</i>	<i>Vorlagenstatus:</i>
06.01.2025	öffentlich
<i>Fachamt:</i>	<i>Bearbeiter:</i>
Kämmerei	Jacqueline Bergmann
<i>beteiligtes Fachamt:</i>	<i>Verfasser.:</i>

Beratungsfolge

Hauptausschuss Mölschow (*Vorberatung*)

Gemeindevertretung Mölschow (*Entscheidung*)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölschow beschließt die anliegende Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Mölschow ab dem Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung).

Sachvortrag:

Für die Grundsteuer gem. § 25 Abs. 2 GrStG und die Gewerbesteuer gem. § 16 Abs. 2 GewStG ist es rechtlich möglich, die Hebesätze in einer Hebesatz-Satzung festzulegen und in der Haushaltssatzung nachrichtlich darauf zu verweisen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dem Gesetzgeber wurde eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 vom Bundesverfassungsgericht 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 Gesetzspaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung. Die aufkommensneutralen Hebesätze für Grundsteuer A und B sind darzustellen. Innerhalb des Gemeindegebietes kommt es durch die neu festgestellten Messbeträge zu Verschiebungen, sodass einige Grundstückseigentümer mehr bzw. weniger Grundsteuer entrichten müssen. In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage sind mehrere Beispiele dargestellt, um dies zu verdeutlichen. Klar zu erkennen ist, dass Gewerbebetriebe bei der Neubewertung und der daraus resultierenden Grundsteuer bevorteilt sind.

Die Hebesätze der Grundsteuer A und B im Jahr 2024 waren wie folgt:

	Hebesatz 2024 in %	Nivellierungshebesätze 2024 in % für das Finanzausgleichsjahr 2026	Einzahlungen 2024 in €
Grundsteuer A	310	338	8.345,55
Grundsteuer B	470	438	97.434,53

Aufkommensneutrale Hebesätze Grundsteuer A und B 2025:

	Hebesatz 2025 in %	Einzahlungen 2025 in €
Grundsteuer A	989	8.345,55
Grundsteuer B	373	97.434,53

Hebesätze Grundsteuer A und B gemäß Nivellierungshebesätze 2024 für das Finanzausgleichsjahr 2026:

	Hebesatz 2025 in %	Einzahlungen 2025 in €	Mehreinzahlungen ggü. 2024 in €
Grundsteuer A	338	2.851,06	-5.494,49
Grundsteuer B	438	114.337,27	16.902,74

Die Nivellierungshebesätze die in 2025 genommen werden müssen, um keine Einbußen beim Finanzausgleichsjahr 2027 zu haben, sind derzeit noch nicht bekannt. Die Nivellierungshebesätze werden über den jetzigen liegen.

Hebesätze Grundsteuer A und B unverändert zu 2024 (voraussichtlich dichter an den Nivellierungshebesätzen, die rückwirkend bekannt gegeben werden):

	Hebesatz 2025 in %	Einzahlungen 2025 in €	Mehreinzahlungen ggü. 2024 in €
Grundsteuer A	335	2.825,76	-5.519,79
Grundsteuer B	470	122.690,68	25.256,15

Angepasste Hebesätze Grundsteuer A und B ab dem Jahr 2025:

	Hebesatz 2025 in %	Einzahlungen 2025 in €	Mehreinzahlungen ggü. 2024 in €
Grundsteuer A	335	2.825,76	-5.519,79
Grundsteuer B	440	114.859,36	17.424,83

Sollten die Hebesätze nicht innerhalb der rückwirkend bekanntgegebenen Nivellierungshebesätze liegen, kann es zu finanziellen Einbußen ab dem Haushaltsjahr 2027 kommen, da beim Finanzausgleich davon ausgegangen wird, dass die Gemeinde 2025 die Hebesätze mindestens auf Höhe der Nivellierungshebesätze angesetzt hat. Der Unterschiedsbetrag geht in 2027 zu einem Drittel und in 2028 zu zwei Drittel in die Berechnung der Steuerkraftmesszahl und damit in die Umlagegrundlage ein. Daraus resultieren dann die Zuweisungen an die Gemeinde, die Höhe der zu zahlenden Kreisumlage sowie eventuell eine Finanzausgleichsumlage an das Land. Dies kann die Gemeinde in Zukunft vor schwierige finanzielle Herausforderungen stellen.

Zu der Gewerbesteuererhebung wurde vom Rechnungsprüfungsamt Wolgast angemerkt den Hebesatz auf 390 % anzupassen damit man innerhalb des Nivellierungshebesatzes ist und keine finanziellen Einbußen beim Finanzausgleich hat.

Abschließend empfiehlt die Amtsverwaltung die Hebesätze ab dem 01.01.2025 wie folgt festzusetzen:

1. Grundsteuer

a. für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)	335 %
b. für das Grundvermögen (Grundsteuer B)	470 %
2. Gewerbesteuer	390 %

Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinzahlungen bei der Grundsteuer A und B in Höhe von ca. 19.700,- €.

In dem Zusammenhang 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 vom Finanzamt vorgenommene Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren. Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden des Finanzamtes wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so, wie gemeldet, übernommen.

Es liegt derzeit eine Vielzahl von Einsprüchen beim Finanzamt Greifswald vor. Für die Abarbeitung und die Anzahl kann derzeit keine Prognose abgegeben werden. Dadurch kann sich die Summe der Mehreinzahlungen noch verändern.

Anlage/n

1	Hebesatzsatzung ab 2025 (öffentlich)
---	--------------------------------------