

BL/391/2024

BL/391/2024

Beratungsvorlage
öffentlich

Vorberatung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Blowatz über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Blowatz (Hebesatzsatzung)

Organisationseinheit: Steuern und Abgaben	Datum 18.01.2024
Bearbeitung: Evelin Perlebach	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.02.2024	Gemeindevertretung Blowatz	Vorberatung

Sachverhalt

Bitte beraten, ob die Hebesatzsatzung mit den neuen nivellierten Hebesätzen als Beschlussvorschlag für die GVS vorbereitet werden soll.

Im Orientierungserlass des Innenministeriums M-V für das Haushaltsjahr 2024 wurden folgende Nivellierungshebesätze festgelegt:

Grundsteuer A: 338 % (Erhöhung um ca. 2.156,52 € / Vorjahr 323 %)

Grundsteuer B: 438 % (Erhöhung um ca. 2.752,82 € / Vorjahr 427 %)

Gewerbsteuer: 390 % (Erhöhung um ca. 3.485,71 € / Vorjahr 381 %)

Für die Berechnung der Zuweisung und Umlagegrundlagen werden die jeweiligen Steuermessbeträge multipliziert mit den nivellierten Hebesätzen zugrunde gelegt. Sofern Gemeinden von diesen Hebesätzen nach unten abweichen, entstehen im Haushalt Mindereinnahmen bzw. Mehrausgaben. Auch für die Bewilligung von Fördermitteln und Sonderbedarfzuweisungen ist die Erhebung der Steuern auf der Grundlage der nivellierten Hebesätze eine Voraussetzung.

Die vorbenannten Hebesätze werden rückwirkend zum 01.01.2024 wirksam. Desweiteren wird die Hebesatzsatzung gemäß Mitteilung des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V vom 19.12.2023 zum 31.12.2024 unwirksam.

Ich verweise auf die im Anhang befindlichen haushaltsrechtlichen Hinweise zur Erhebung und Festsetzung der Grundsteuer ab dem Haushaltsjahr 2025.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
8.395,05 €	00,00 €	00,00 €	8.395,05 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Haushaltsrechtliche Hinweise Grundsteuer (öffentlich)
---	---

Ministerium für Inneres,
Bau und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern 19048 Schwerin

Nur per E-Mail

Landräte der Landkreise
(auch als untere Rechtsaufsichtsbehörden),
Oberbürgermeister und Bürgermeister
der Gemeinden und
Amtsvorsteher der Ämter

Bearbeiter: Frau OARin
Anne O'lgwe
Telefon: +49 385 588 12324
Telefax: +49 385 509 12324
E-Mail: anne.oigwe@im.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: II 320-174-59000-2011/008-015
Datum: Schwerin, 19.12.2023

nachrichtlich:

Städte- und Gemeindetag M-V e.V.
Bertha-von-Suttner-Str. 5
19061 Schwerin

Landkreistag M-V e.V.
Bertha-von-Suttner-Str. 5
19061 Schwerin

Haushaltsrechtliche Hinweise zur Erhebung und Festsetzung der Grundsteuer ab dem Haushaltsjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Grundsteuerreform erfolgt eine Hauptfeststellung für Grundstücke zum 1. Januar 2022. Die neuen Bemessungsgrundlagen finden für die Veranlagung im Hauptveranlagungszeitraum Anwendung, der am 1. Januar 2025 beginnt. Zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Haushaltsjahr 2025 durch die Gemeinden ergehen folgende Hinweise:

1. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen

Nach dem Grundsteuergesetz (GrStG), dem Bewertungsgesetz (BewG) und der Abgabenordnung (AO) sind insbesondere folgende Regelungen für die Festsetzung der Hebesätze und die Erhebung der Grundsteuer zu beachten:

Mit der Grundsteuerreform ist grundsätzlich keine Änderung des Heberechts der Gemeinden verbunden. Neu ist diesbezüglich im Wesentlichen lediglich die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, einen gesonderten Grundsteuerhebesatz für unbebaute, baureife Grundstücke festzusetzen (Grundsteuer C).

Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist in der Regel bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen (§ 25 Absatz 3 Satz 1 GrStG). Gemäß § 25 Absatz 2 GrStG ist der Hebesatz für ein oder mehrere Kalen-

Hausanschrift:
Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern
Arsenal am Pfaffenteich
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

Postanschrift:
Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Telefon: +49 385 5880
Telefax: +49 385 588-12972
E-Mail: poststelle@im.mv-regierung.de
Internet: www.im.mv-regierung.de

derjahre, **höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum** der Steuermessbeträge festzusetzen. Diese Regelung galt bereits nach altem Recht, hatte aber bisher keine praktische Relevanz, weil die ursprünglich regelmäßig vorgesehenen Hauptfeststellungen ausgesetzt waren und es somit auch nicht zu regelmäßigen Hauptveranlagungen gekommen ist.

Der zum 1. Januar 2025 beginnende **Hauptveranlagungszeitraum** erstreckt sich reformbedingt auf sechs Jahre, mithin auf die Jahre **2025 bis 2030** (§ 221 i.V.m. § 266 Absatz 1 BewG, § 16 i.V.m. § 36 Absatz 1 und 2 GrStG). Anschließend umfasst ein Hauptveranlagungszeitraum gemäß § 221 BewG i.V.m. § 16 GrStG sieben Jahre (2031 bis 2037, 2038 bis 2044).

Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt. Ist der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt, kann auch die jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraums festgesetzt werden. Wird der Hebesatz geändert, so ist die Festsetzung zu ändern (§ 27 Absatz 1 und 2 GrStG).

Eine Steuerfestsetzung für mehrere Jahre ist zukünftig nur bis zum Ende des Hauptveranlagungszeitraums vorzunehmen, da bei der nächsten Hauptveranlagung mit einer Änderung des Steuermessbetrags und des Hebesatzes zu rechnen ist.

Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf Grundlage des alten Rechts erlassen worden sind (§ 266 BewG). Für das Kalenderjahr 2025 sind mithin in allen Fällen neue Grundsteuerbescheide zu erlassen, da die bisherigen Grundsteuerbescheide ihre Wirkung verlieren.

Ist eine neue Festsetzung noch nicht erfolgt, hat der Steuerschuldner gleichwohl bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen **Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer** zu entrichten (§ 29 GrStG). Die Regelung in § 29 GrStG sichert die Stetigkeit des Steueraufkommens durch kraft Gesetzes entstehende Vorauszahlungen, die später auf die durch Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerschuld anzurechnen sind (§ 30 GrStG). Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Verpflichtung, den Hebesatz festzusetzen und einen Grundsteuerbescheid zu erlassen, da § 29 GrStG das Rechtsverhältnis zwischen dem Steuerpflichtigen und der Gemeinde nur vorläufig regelt, mithin die Festsetzung nicht ersetzen kann (vgl. Krumm/Paeßens, 1. Aufl. 2022, GrStG § 29 Rn. 1, 2). Zu beachten ist hierbei, dass für das Kalenderjahr 2025 im Bereich des **land- und forstwirtschaftlichen Vermögens** reformbedingt durch den Übergang von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung die **Leistung von Vorauszahlungen durch die Steuerschuldner aufgrund von Bescheiden des alten Rechts nicht möglich** ist, da hier - anders als im Grundvermögen - weder eine Identität der Steuerschuldner noch eine Identität der wirtschaftlichen Einheit gegeben ist.

2. Festsetzung der Hebesätze in der Haushaltssatzung

Gemäß § 45 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 KV M-V sind die Hebesätze für die Grundsteuer in der Haushaltssatzung festzusetzen. Soweit die Gemeinde eine gesonderte Satzung zur Festsetzung der Hebesätze (Hebesatzsatzung) beschlossen hat, kommt der Festsetzung in der Haushaltssatzung

nur eine deklaratorische Bedeutung zu. Diesbezüglich ist im Rahmen der Novellierung der Kommunalverfassung eine Klarstellung vorgesehen, um etwaige rechtliche Unsicherheiten auszuräumen. Zur Hebesatzsatzung wird auf die Hinweise unter Punkt 3 verwiesen.

Gemäß § 25 Absatz 1 GrStG bestimmt die Gemeinde, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer sollte sachgerecht erst dann erfolgen, wenn der Gemeinde die zu Grunde liegenden Steuermessbeträge zumindest in einem Umfang vorliegen, der eine verlässliche Ermittlung des Hebesatzes mit Blick auf das geplante Grundsteueraufkommen zulässt. Liegen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung noch keine hinreichenden Erkenntnisse zu den Steuermessbeträgen vor, insbesondere aufgrund eines Doppelhaushalts für die Haushaltsjahre 2024/2025, sollte von einer Festsetzung für das Haushaltsjahr 2025 in der Haushaltssatzung abgesehen werden. In diesem Fall sollte die Gemeinde, abweichend von § 45 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 KV M-V, bezüglich der Hebesätze **für das Haushaltsjahr 2025 in die Haushaltssatzung** einen **Hinweis** aufnehmen, dass die Hebesätze für die Grundsteuer zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines **Ergänzungsbeschlusses zur Haushaltssatzung** festgesetzt werden. **Alternativ** kann ein Hinweis in die Haushaltssatzung aufgenommen werden, dass die Festsetzung ab dem Haushaltsjahr 2025 durch eine **Hebesatzsatzung** erfolgen wird.

Sofern mit der Beschlussfassung zu einer Haushaltssatzung 2024/2025 bereits auf Grundlage der alten Bemessungsgrundlagen eine Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer auch für das Haushaltsjahr 2025 erfolgt sein sollte, ist diese Festsetzung nach dem Vorliegen der neuen Bemessungsgrundlagen zu überprüfen und ggf. **vor Inkrafttreten der Haushaltssatzung zum 1. Januar 2025 ein Änderungsbeschluss zur Haushaltssatzung** zu fassen, der die Hebesätze auf Grundlage der ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen neu festsetzt. Eine Neufestsetzung ist in diesem Fall alternativ auch durch den Beschluss einer Hebesatzsatzung möglich (vgl. Punkt 3).

Wenn die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 noch keine oder eine zu ändernde Festsetzung der Steuerhebesätze für die Grundsteuer gemäß den o.a. Ausführungen enthält, sollte der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde mitgeteilt werden, ob die Gemeinde die Beschlussfassung einer Hebesatzsatzung beabsichtigt oder ein Änderungs- bzw. Ergänzungsbeschluss zur Haushaltssatzung gefasst werden soll. In letzterem Fall wäre zwischen der Gemeinde und der Rechtsaufsichtsbehörde zu vereinbaren, ob die rechtsaufsichtlichen Entscheidungen für das Haushaltsjahr zurückgestellt werden sollen oder unter der Maßgabe getroffen werden, dass der notwendige Beschluss zur Neufestsetzung der Hebesätze vor Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2025 zu fassen und anzuzeigen ist.

Für das Kalenderjahr 2025 ist sicherzustellen, dass der **Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes** im Zuge der Haushaltssatzung (oder einer Hebesatzsatzung) gemäß § 25 Absatz 3 Satz 1 GrStG spätestens **bis zum 30. Juni 2025** mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres gefasst wird, um Einschränkungen bei der Festsetzung der Hebesätze durch § 25 Absatz 3 Satz 2 GrStG zu vermeiden. Maßgeblich für eine wirksame Festsetzung des Hebesatzes ist dabei das Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung, nicht das Datum des Inkrafttretens der Haushaltssatzung. Grundsätzlich ist jedoch anzustreben, dass die Hebesätze rechtzeitig zu Beginn des Haushaltsjahres 2025 in Kraft treten.

Da die bisherigen Grundsteuerbescheide kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 aufgehoben werden, leisten Steuerschuldner für Grundvermögen bis zur Bekanntgabe des neuen Bescheides Vorauszahlungen. Auf die Ausführungen unter Punkt 1 wird verwiesen.

3. Festsetzung der Hebesätze in einer Hebesatzsatzung

Erfolgt die Festsetzung der Hebesätze bisher nicht im Rahmen der Haushaltssatzung, sondern durch eine Hebesatzsatzung, ist zu beachten, dass eine mehrjährige Festsetzung höchstens für den Hauptveranlagungszeitraum erfolgen kann (§ 25 Absatz 2 GrStG). Eine **bestehende Hebesatzsatzung** ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vor Ablauf des Jahres 2024 **zum 31. Dezember 2024 aufzuheben**, um den Anschein einer Rechtswirksamkeit zu vermeiden. Dies kann gesondert erfolgen, aber auch mit der Beschlussfassung über eine neue Hebesatzsatzung verbunden werden. Eine Hebesatzsatzung sollte künftig mit Blick auf § 25 Absatz 3 GrStG eine Bestimmung enthalten, dass die Satzung längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraums gilt.

Auch wenn die Gemeinde bisher die Hebesätze für die Grundsteuer im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt hat, ist mit Wirkung ab dem Kalenderjahr 2025 der Erlass einer Hebesatzsatzung eröffnet. Die bisherige Festsetzung in der Haushaltssatzung ist aus Gründen der Rechtsklarheit in diesem Fall durch Beschluss der Gemeindevertretung ebenfalls aufzuheben. Diese Möglichkeit sollte insbesondere dann genutzt werden, wenn sich abzeichnet, dass die Haushaltssatzung nicht rechtzeitig vor Beginn des Haushaltsjahres 2025 beschlossen werden kann, um ein verzögertes Inkrafttreten der für das Kalenderjahr festgesetzten Hebesätze zu vermeiden.

4. Pflicht zur Veröffentlichung aufkommensneutraler Hebesätze

Mit Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung der Finanzbeziehungen zwischen Land und Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern (LT-Drs. 8/2759), das am 1. Januar 2024 in Kraft treten wird, wird das Gesetz zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer (Grundsteuerzuständigkeitsgesetz) um eine Regelung zur Ermittlung und Veröffentlichung aufkommensneutraler Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform ergänzt.

Das Gesetz sieht diesbezüglich vor, 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.

Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen. Das im Rahmen der kommunalen Finanzhoheit bestehende Hebesatzrecht bleibt unberührt.

5. Reformbedingte Anpassung der Hebesatzvorgaben für Hilfen nach § 27 FAG M-V

Das Gesetz zur Anpassung der Finanzbeziehungen zwischen Land und Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern ändert auch § 27 FAG M-V. Eingefügt wurde u.a. eine Sonderregelung bezüglich der für die **Beantragung von Mindestzuweisungen und Sonder- und Ergänzungszuweisungen** erforderlichen **Grundsteuerhebesätze für die Antragsjahre 2026 und 2027**. Diese ermöglicht den Zuweisungsempfängern die Anpassung der Grundsteuerhebesätze zur Wahrung der seitens des Gesetzgebers angestrebten Aufkommensneutralität des Grundsteueraufkommens. Gleichwohl stellt die Regelung auch sicher, dass dem Grunde nach antragsberechtigte Gemeinden, die bisher die erforderlichen Hebesätze für die Beantragung der genannten Hilfen noch nicht festgesetzt hatten, nicht bessergestellt werden als Gemeinden, die die erforderlichen Anpassungen bereits vorgenommen haben.

Konkret sind für die **Antragstellung im Jahr 2026 die Hebesätze für die Grundsteuer im Haushaltsjahr 2025** so festzusetzen, dass in 2025 **Einzahlungen mindestens** in der Höhe erzielt werden, die **im Haushaltsjahr 2023** erzielt worden wären, wenn die entsprechenden Hebesätze **20 Hebesatzpunkte über dem jeweiligen gemeindegrößenabhängigen Durchschnittshebesatz** des Statistischen Amtes **für das Jahr 2023** festgesetzt worden wären. Entsprechendes gilt für das Antragsjahr 2027, wobei hier die Einzahlungen und Durchschnittshebesätze des Jahres 2024 als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Hebesätze in 2026 relevant sind. Die Möglichkeit, Mindereinzahlungen bei einer Realsteuerart durch Mehreinzahlungen bei einer anderen Realsteuerart auszugleichen, bleibt bei der Antragstellung in den Jahren 2026 und 2027 unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Susanne Bielenberg