

# Gemeinde Blowatz

## BL/467/2024

Beschlussvorlage  
öffentlich

### Satzung der Gemeinde Blowatz über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Blowatz (Hebesatzsatzung) zum 01.01.2025

Organisationseinheit: Steuern und Abgaben Bearbeitung: Claudia Ziehl	Datum 19.11.2024 Einreicher: Der Bürgermeister
---	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	11.12.2024	Ö

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Blowatz (Hebesatzsatzung) zum 01.01.2025.

#### Sachverhalt

##### Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dies ist u. a. auf unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost- (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie - anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen - auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 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 Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden. Unterschiedliche regionale Werteentwicklungen und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängigem Modell ausgeglichen und damit die tatsächliche Werteentwicklung abgebildet werden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer\*innen erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Neben der Grundstücksfläche fließen weitere wertbildende Faktoren, wie z. B. der Bodenrichtwert [BRW] (Lage), die Immobilienart, das generalisiertes Mietniveau (Nettokaltmiete), die Gebäudefläche und das Gebäudealter in die Besteuerung ein. Die inzwischen aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten völlig neuen Bewertungen durch die Finanzämter und neu erstellten Messbescheide bilden für die Gemeinde Blowatz die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Wie bislang auch, berechnet sich die Grundsteuer nach neuem Recht aus der Multiplikation

- des vom Finanzamt ermittelten Grundstückswertes (früher: Einheitswert) – Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid)

- der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid)

- und durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz

Grundsteuerwertbescheid à Grundsteuermessbescheid à Grundsteuerbescheid

Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz) und der Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden.

Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

D.h. das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

## Aufkommensneutralität

Für die Berechnung des Hebesatzes wird von einem gleichbleibenden Aufkommen ausgegangen, um die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten.

Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der im Gemeindegebiet erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde Blowatz die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher im Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt ab dem 01.01.2025 auf Basis der Planzahl für das Jahr 2024 unter der Prämisse der Aufkommensneutralität.

Die Ermittlung des Hebesatzes errechnet sich aus der Berechnung des Quotienten:

- aus dem Gesamtaufkommen 2024 und

- der Summe aller Grundsteuermessbeträge der Finanzämter für 2025. **Für die Ermittlung der Hebesätze wurde die übermittelte Datenlage zum 15.11.2024 verwendet.**

Demzufolge sind zwei Bestandteile der Rechnung (Gesamtaufkommen 2024 und Summe der Grundsteuermessbeträge) vorgegeben, so dass der Hebesatz durch einfache Rechenoperation jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B ermittelt wird.

## Grundsteuer A

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen (land- und

forstwirtschaftliches Vermögen) erfolgt bundeseinheitlich in allen Ländern nach den bundesgesetzlichen Regelungen (§ 232 ff. Bewertungsgesetz). Eigene Landesmodelle gibt es hier nicht. Die Bewertung erfolgt durch die Finanzämter durch ein typisierendes Ertragswertverfahren:

Für jede Nutzung/Nutzungsart/jeden Nutzungsteil (Gesetzliche Klassifizierung) wird ein Reinertrag ermittelt. Dabei werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegelt. Ertragswertsteigernde Umstände, wie z. B. die verstärkte Tierhaltung oder im Rahmen der gärtnerischen Nutzung begehbbare Anbauflächen unter Glas und Kunststoffen, werden durch pauschale Zuschläge berücksichtigt.

Sind Grundstücke einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen, ist eine Steuermesszahl von 0,55 ‰ anzuwenden.

In den neuen Bundesländern erfolgt die Änderung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung, d.h. verpachtete Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind nach neuem Recht beim Eigentümer zu versteuern.

Alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude und Gebäudeteile sowie der dazugehörige Grund und Boden innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche sind dem Grundvermögen zuzuordnen und werden mit der Grundsteuer B besteuert.

Es liegen derzeit 131 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 8.678,57 EUR.

Das Gesamtaufkommen zum 15.11.2024 betrug 47.473,29 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 547 v. H. berechnen.

Bezeichnung	Messbetrag	Messbetrag	Abweichung absolut	Abweichung in %
	ALT	NEU		
Grundsteuer A	14.382,30	8.678,57	./5.703,73	./39,6

## Grundsteuer B

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt in den einzelnen Grundstücksarten des Grundvermögens unterschiedlich:

Es liegen derzeit 528 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 29.008,20 EUR.

Das Gesamtaufkommen zum 15.11.2024 betrug 106.956,09 EUR.

Daraus lässt sich ein Hebesatz von 369 v. H. berechnen.

Die Steuermesszahl beträgt für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum 0,31 ‰. Für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute

Grundstücke sowie auch für unbebaute Grundstücke liegt sie bei 0,34 %.

BEZEICHNUNG	MESSBETRAG ALT (1)*	MESSBETRAG NEU	Abweichung absolut	Abweichung in %
unbebautes Grundstück	349,43	862,14	512,71	146,7
Einfamilienhaus	7.665,99	17.812,03	10.146,04	132,3
Zweifamilienhaus	999,46	2.619,23	1.619,77	162
Mietwohngrundstück	1.291,29	3.805,63	2.514,34	194,7
Wohnungseigentum	966,92	1.321,67	354,75	36,7
<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>11.273,09</b>	<b>26.420,70</b>	<b>15.147,61</b>	<b>134,4</b>
Geschäftsgrundstück	2.037,88	1.150,80	./ 887,08	./ 43,53
gemischt genutztes Grundstück	1.454,09	972,30	./ 481,79	./ 33,13
sonstiges bebautes Grundstück	236,13	279,21	43,08	18,24
<b>Sachwertverfahren</b>	<b>3.728,10</b>	<b>2.402,31</b>	<b>./ 1.325,79</b>	<b>./ 35,56</b>
nicht zugeordnete Bescheide (*)	546,05	185,19	./ 360,86	./ 66
<b>Grundsteuer B</b>	<b>15.547,24</b>	<b>29.008,20</b>	<b>13.460,96</b>	<b>86,6</b>

(\*) Es handelt sich hierbei um Aktenzeichen, die vom Finanzamt keiner Grundstücksart zugeordnet wurden.

(1) Im Messbetragsvolumen nicht enthalten sind - für Zwecke des Vergleiches- Grundstücke, für die noch keine Bewertung durch das Finanzamt vorliegt. Weiterhin ist zu beachten, dass neben der Bewertung per Messbetrag auch noch eine Bewertung per Ersatzbemessung (nur noch in 2024) erfolgt.\*

### Risiken in der Berechnung der Hebesätze

Zu bedenken ist, dass die übersandten Grundsteuermessbescheide zum großen Teil durch die Finanzämter 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 sogen. Grundlagenbescheide für die Gemeinde

Blowatz bindend (sogen. Bindungswirkung nach Abgabenordnung [AO] (§§ 182 Abs. 1; 184 Abs. 1; 171 Abs. 10 AO).

Steuerpflichtige, die nicht mit der Bewertung ihrer Grundstücke einverstanden sind, sind daher gehalten, die Bescheide mittels Einspruch beim Finanzamt überprüfen zu lassen. Die Gemeinde Blowatz darf die von den Finanzämtern vorgenommene Bewertung nicht ändern bzw. nachkorrigieren. Die Summe der Grundsteuermessbeträge aus allen übermittelten Bescheiden der Finanzämter wird bei der Berechnung des Hebesatzes daher so, wie gemeldet, übernommen.

Trotz Abgabe von Erklärungen liegen z.T. noch keine Bescheide vor und zum Teil wurden für dieselben Objekte mit unterschiedlichen Aktenzeichen Messbescheide erlassen.

Anhand der Grundsteuermessbescheide ist es möglich den Hebesatz zu ermitteln und mit dem Verwenden der Planzahlen 2024 für das Aufkommen 2025 auch die freiwillige Selbstverpflichtung der Aufkommensneutralität einzuhalten. Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung des Hebesatzes nicht mit bedacht werden, da die Bescheide des Finanzamtes bindend für die Gemeinde Blowatz sind.

Um sogleich zum Jahresbeginn 2025 die Liquidität der Gemeinde Blowatz sicher zu stellen, wird der Hebesatz mit ausreichendem Vorlauf in 2024 benötigt, damit die Verwaltung rechtzeitig die Steuerbescheide (131 in der Grundsteuer A und 528 Bescheide in der Grundsteuer B) ausfertigen und damit die Steuer veranlagern kann.

Es ist vom Finanzverwaltungsamt vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten ist und gleichzeitig auch keine negativen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt 2025 zu verzeichnen sind. Ein nachträglicher, ggf. von diesem Beschlussvorschlag abweichender Beschluss über den Hebesatz anhand sukzessiver neuer Daten vom Finanzamt ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen (im Falle eines erhöhten Hebesatzes). Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet. Es können daher nachträgliche Änderungen der Bescheide, wie sie z.B. in den nächsten Monaten durch Einspruchsverfahren durch das Finanzamt zu erwarten sind, auch noch zu einem späteren Zeitpunkt nachbetrachtet werden.

Um ein gleichbleibendes Steuervolumen zu erzielen und damit die Aufkommensneutralität zu erreichen, sind die Grundsteuerhebesätze in der Hebesatzsatzung wie folgt festzusetzen.

	Hebesatz aktuell in %	aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz neu in %	Abweichung in %-Punkten	Abweichung in %
Grund- steuer A	338	47.473,29	547	209	61,8
Grund- steuer B	438	106.956,09	369	./. 69	./. 15,7

### Finanzielle Auswirkungen:

keine

nachrichtlich die Gegenüberstellung des Jahres 2024 und der Haushaltsplanung des Jahres 2025

Produkt: 61100

### Planansätze

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
2024	40120000/60120000 – Grundsteuer B von Fremdschuldnern	106.000,00 EUR		105.547,97 EUR	
2024	40122000/60122000 – Grundsteuer B von gemeindeeigenen Grundstücken	1.500,00 EUR		1.408,12 EUR	
2025	40120000/60120000 – Grundsteuer B von Fremdschuldnern	106.00,00 EUR			
2025	40122000/60122000 – Grundsteuer B von gemeindeeigenen Grundstücken	1.500,00			

		EUR		
--	--	-----	--	--

Das Ist-Aufkommen der Grundsteuern kann geringfügig von den aufkommensneutral geplanten Haushaltsansätzen abweichen.

Dies ist begründet durch Änderungen und Werterhöhungen von Grundstücken, die im Laufe des Jahres, so auch in 2025, üblicherweise erfolgen. Als Beispiele seien die Änderung der Grundstücksart von unbebaut in Einfamilienhaus (wirksame Wertfortschreibungen) genannt oder die Nachveranlagungen aus Vorjahren.

Darüber hinaus wurde, wie oben erwähnt, bei der Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze auf die von den Finanzämtern bis zum 15.11.2024 übermittelte Datenlage zurückgegriffen. Nach diesem Zeitpunkt übermittelte Daten sind unberücksichtigt geblieben.

### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
<b>FINANZIERUNG DURCH</b>		<b>VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN</b>	
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	Hebesatzsatzung Blowatz (öffentlich)
2	Gegenu"berstellung Gescha"ftsgrundstu"cke Blowatz (öffentlich)