

# STADT BAD DOBERAN

## BV/490/24-01

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern in der Stadt Bad Doberan (Hebesatzsatzung)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Zentrale Dienste  <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 29.10.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	04.11.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.11.2024	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	09.12.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertreterversammlung hebt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern (Hebesatzsatzung der Stadt Bad Doberan) vom 05.04.2022 auf.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die beigefügte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern in der Stadt Bad Doberan (Hebesatzsatzung) in der anliegenden Fassung.

### **Sachverhalt:**

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Für die Grundsteuererhebung durch die Stadt Bad Doberan, ist daher im nächsten Schritt die Festlegung der neuen Hebesätze entscheidend. Sie sind maßgebliche Einflussgröße für das Grundsteueraufkommen (Grundsteuereinnahmen) einer Kommune. Ohne eine festgelegte Hebesatzsatzung ist es für das Jahr 2025 nicht möglich, rechtssichere Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

Gemäß Gesetz zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) in der Fassung vom 18.12.2023 ist die Stadt Bad Doberan zur Hauptveranlagung 2025 zur Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes verpflichtet. Dazu ist das Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, dass im Haushaltsplan der Stadt

Bad Doberan für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist.

### Grundsteuer A

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) erfolgt nach den Regelungen § 232 ff. Bewertungsgesetz. Mit der Grundsteuerreform findet in den neuen Bundesländern ein Übergang von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung statt.

Der Haushaltsplanansatz 2024 betrug 20.500,00 EUR.

Bezeichnung	Messbetrag alt Stand: 15.10.2024	Messbetrag neu Stand: 15.10.2024	Hebesatz aktuell in %	Hebesatz neu in %
Grundsteuer A	6.594,88	1.923,23	325	325

**Aufkommensneutralität:** Dies würde einem Hebesatz von 1.114 % entsprechen. Da die Datenbasis derzeit auf keiner vollständigen Datenlage begründet ist, wird sich am bisherigen Hebesatz der Stadt Bad Doberan orientiert.

### Grundsteuer B

In Mecklenburg-Vorpommern findet das sog. Bundesmodell Anwendung. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt in den einzelnen Grundstücksarten des Grundvermögens unterschiedlich. Der Grundsteuerwert von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum ist im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Bei Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken ist der Grundsteuerwert im Sachwertverfahren zu ermitteln.

Der Haushaltsplanansatz 2024 betrug 1.450.000,00 EUR.

Bezeichnung	Messbetrag alt Stand: 15.10.2024	Hebesatz aktuell in %	EUR
Grundsteuer B	378.055,48	430	1.625.638,56

Bezeichnung	Messbetrag neu Stand: 15.10.2024	Hebesatz neu in %	EUR
Grundsteuer B	422.120,55	385	1.625.164,11

~~Das entspricht einem derzeitigen Hebesatz von 385 %.~~

### Risiken

Die neuen Grundsteuermessbeträge wurden den Kommunen elektronisch mitgeteilt. Die Zusammenführung der bereitgestellten Daten des Finanzamtes nach altem und neuem Recht, können nur bedingt zusammengeführt werden. Der gelieferten Datensätze sind teilweise unvollständig oder Aktenzeichen, Flurstücke und Eigentümer stimmen nicht überein. Das erschwert den Vergleich.

Maßgeblich für die Wertermittlung sind die Verhältnisse zum 1.1.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt). Für Verkäufe und Änderungen, die nach diesem Zeitpunkt erfolgt sind, liegen zum größten Teil keine Messbeträge vor.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der neuen Hebesätze liegen der Stadt Bad Doberan noch nicht alle notwendigen Grundlagendaten vollumfänglich vor bzw. das Finanzamt wird später in Einzelfällen noch Änderungen übermitteln.

Das Messbetragsvolumen kann sich noch im unbekanntem Umfang ändern.

Die Hebesätze der Grundsteuer in 2025 sind daher kontinuierlich dahingehend zu überprüfen, ob die Aufkommensneutralität eingehalten wird 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 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.

Die Grundsteuer-Hebesätze werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

-	Hebesatz aktuell in-%	aufkommensneutrales Steueraufkommen in EUR	Hebesatz neu in-%
Grund- steuer-A	325	20.500,00	338
Grund- steuer-B	430	1.450.000,00 EUR	385

Die Stadt Bad Doberan liegt im Jahr 2024 unter den Nivellierungshebesätzen, was zu geringeren Einnahmen aus den Zuweisungen führt. ~~und sollte den in § 18 FAG M-V zugrunde gelegt werden. Gleiches gilt für die Gewerbesteuer. Das entspricht einem derzeitigen Hebesatz von 390 %.~~

Die Reform wird aufkommensneutral umgesetzt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Satzung Hebesaetze (öffentlich)
---	---------------------------------