



## Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer ab dem 01.01.2025

<i>Einbringer/in</i> 20 Amt für Finanzen	<i>Datum</i> 13.11.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	18.11.2024	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	25.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hebesatzsatzung).

Die bisherige Festsetzung der Hebesätze in der Haushaltssatzung 2023/2024 wird zum 31.12.2024 aufgehoben.

### Sachdarstellung

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Grundlage für die Ermittlung der Hebesätze sind die elektronisch übermittelten Grundsteuermessbescheide. Laut Auskunft des Finanzministeriums M-V sind etwa 98 % der der Grundsteuer B unterfallenden Grundstücke und 93 % der der Grundsteuer A unterfallenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von den Finanzämtern im M-V bewertet und die Grundsteuermessbeträge für 2025 den Gemeinden mitgeteilt worden.

Die Hebesätze wurden anhand der per 25. Oktober 2024 eingelesebenen Grundsteuermessbescheide in Verbindung mit dem Planansatz 2025 ermittelt:

Grundsteuer	Planansatz 2024	vorläufiges Ergebnis 2024	Planansatz 2025	Messbeträge Stand 25.10.24	ermittelter Hebesatz	Hebesatz bisher	Anzahl Steuerfälle
A	23.000	22.489	23.000	10.724,08	214%	300%	145
B	5.320.000	5.336.844	5.340.000	1.281.064,72	417%	480%	13.410

In § 3 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) ist die Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze geregelt. Die Einnahmen einer Kommune sollen nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sein wie davor. Abweichend hiervon wurde der Planansatz 2025 statt 2024

verwendet.

Die Hebesatzautonomie gemäß § 25 Abs. 1 Grundsteuergesetz bleibt unberührt. Das heißt, die Gemeinden können einen anderen als den aufkommensneutralen Hebesatz festsetzen.

Bei der neuen Grundsteuer kommt es nach bisherigen Erkenntnissen zu Belastungsverschiebungen, die nicht der geforderten Aufkommensneutralität widersprechen. Diese sind aus verfassungsrechtlichen Gründen unvermeidlich. Die Grundsteuerreform hat eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeigeführt, die zu mehr Steuergerechtigkeit führen soll. Ein Teil der Grundstückseigentümer\*innen werden künftig höher belastet als gegenwärtig, ein anderer Teil hingegen wird weniger Grundsteuer zahlen.

Es ist davon auszugehen, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle notwendigen Grundlagendaten vollumfänglich für die Ermittlung der Hebesätze vorliegen bzw. die Finanzverwaltung noch Änderungen übermitteln wird. Daher ist die angeführte Ermittlung der Hebesätze nicht abschließend und entspricht einer verantwortungsvollen Schätzung.

Sollte eine Anpassung der Hebesätze notwendig werden, können diese bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Jahres geändert werden (§ 25 Abs. 3 GrStG). Nach diesem Zeitpunkt können die Hebesätze bis zum Ende des Jahres noch nach unten korrigiert werden. Allerdings ist dies auch mit erheblichen Kosten und Arbeitsaufwand verbunden.

Die 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 in allen Fällen neue Grundsteuerbescheide zu erlassen. Die Beschlussfassung vor dem 1. Januar 2025 ist Grundlage für die Erstellung der neuen Grundsteuerbescheide Anfang des Jahres 2025 und trägt zur Sicherung der laufenden Liquidität der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im nächsten Jahr bei.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt gegenüber den Haushaltsvorjahren unverändert bei 425 %.

*Die Anlage wurde aufgrund formeller Anpassungen ausgetauscht, weshalb eine neue Version erstellt wurde.*

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2025 ff.
Finanzhaushalt	Ja	2025 ff.

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	11	61100.4011000 90000.00000	Grundsteuer A	23.000
2	11	61100.40120000 90000.00100	Grundsteuer B	5.340.000
3	11	61100.40131000 90000.00300	Gewerbesteuer	26.000.000

HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
--------	---------------------------	---------------	---

1	2025	23.000	0	0
2	2025	5.340.000	0	0
3	2025	26.000.000	0	0

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

**Begründung:**

**Anlage/n**

- 1 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer öffentlich

## **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hebesatzsatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), und des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeit der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze (GemGrStZustÜHebG M-V) vom 18. Dezember 1995 (GVOBl. M-V S. 658) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung der Finanzbeziehungen zwischen Land und Kommunen in M-V vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 924, S. 927) sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der derzeit gültigen Fassung und des Gesetzes zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (GemGewStZustÜG MV) vom 5. August 1991 (GVOBl. M-V S. 338) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft am ..... folgende Satzung erlassen.

### **§ 1 Hebesätze**

Die Hebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2025, wie folgt, festgesetzt:

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Grundsteuer   |       |
| a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) | 214 % |
| b.) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)                          | 417 % |
| 2. Gewerbesteuer   | 425 % |

### **§ 2 Grundsteuerkleinbeträge**

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 28 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes werden fällig

1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 EUR nicht übersteigt;
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 EUR nicht übersteigt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft und gilt längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraums 31. Dezember 2030 (§ 221 i. V. m. § 266 Abs. 1 Bewertungsgesetz, § 16 i. V. m. § 36 Abs. 1 und 2 GrStG).

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Die Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder  
Oberbürgermeister

(Diese Satzung wurde am

öffentlich bekannt gemacht.)