

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Barlachstadt Güstrow für die Grundsteuer zur Hauptveranlagung 2025

(Veröffentlichung gemäß § 3 Abs.2 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze Mecklenburg-Vorpommern)

Im Zuge der Grundsteuerreform erfolgt eine Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 1. Januar 2022 durch die Finanzverwaltungen der Länder. Die neuen Bemessungsgrundlagen finden für die Veranlagung im Hauptveranlagungszeitraum Anwendung, der am **1. Januar 2025** beginnt.

Für die Festlegung der **Hebesätze** ist gemäß § 25 Grundsteuergesetz die Gemeinde - und damit die Barlachstadt Güstrow - zuständig.

Dazu ist im § 3 des Gesetzes zur Übertragung der Zuständigkeiten der Gemeinden für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze geregelt, dass die Stadt verpflichtet ist, zur Hauptveranlagung 2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln.

Für diese Ermittlung ist das Grundsteueraufkommen der Stadt, 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 Stadt für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens für die Stadt gleichbliebe.

In der Barlachstadt Güstrow wurden die Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuern in den vergangenen Jahren in der Regel mit der Haushaltssatzung des jeweiligen Haushaltsjahres festgesetzt.

Da zum Zeitpunkt des Beschlusses der Haushaltssatzung 2024/2025 (31.01.2024) noch keine ausreichende Datenbasis zur Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze vorlag, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 05.12.2024 eine Hebesatzsatzung beschlossen, die ab 01.01.2025 in Kraft getreten ist.

Die Haushaltssatzung und die Hebesatzsatzung sind auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

Da auch zum Zeitpunkt der Beratung der Hebesatzsatzung in der Stadtvertretung noch nicht alle Daten/Grundsteuermessbescheide vorlagen, wurde die Berechnung auf Basis der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten vorgenommen.

Zum Stichtag **03.09.2024** beträgt die Summe der Grundsteuermessbeträge (für die bewerteten Grundstücke):

Grundsteuer A	16.895,85 €
Grundsteuer B	634.161,01 €

Durch die Verwaltung wurde auf Basis der vorliegenden Daten und der vorhandenen Ortskenntnisse eine überschlägige Ermittlung der noch nicht bewerteten Flächen/Grundstücke vorgenommen.

Bei der **Grundsteuer A** wurde davon ausgegangen, dass ca. 5.000.000 m² Wald und ca. 1.600.000 m² Wiesen noch nicht bewertet sind. Daher wurde auf Basis der Bodenrichtwerte eine überschlägige Ermittlung der fehlenden Daten vorgenommen, sodass für die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes ein Gesamtbetrag von

Grundsteuer A **18.500 €** als Berechnungsbasis herangezogen wurde.

Bei der **Grundsteuer B** wurde von der Verwaltung ermittelt, dass ca. 115 Grundstücke bisher nicht bewertet sind. Daher wurde ein Durchschnittswert der bisher bewerteten Grundstücke ermittelt und für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes ein Gesamtbetrag von

Grundsteuer B **645.000 €** als Berechnungsbasis herangezogen.

Die Haushaltsansätze 2024 für die Grundsteuern betragen laut Haushaltsplan 2024:

Grundsteuer A	46.000 €
Grundsteuer B	<u>3.056.400 €</u>
	3.102.400 €

Der Haushaltsplan 2024 ist auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

Bis zum Jahr 2024 sind in den Einnahmen aus der Grundsteuer B auch die bewerteten Gartenhäuser (als Bestandteil der Kleingartenanlagen) und Bootshäuser (überwiegend auf dem Grundstück des Inlensees) enthalten. Im Zuge der Grundsteuerreform werden diese überwiegend in der Grundsteuer A bewertet.

Im Jahr 2024 betragen die Veranlagungen für

Grundsteuer B Gartenhäuser (785 Fälle)	16.168,49 €
Grundsteuer B Bootshäuser (188 Fälle)	<u>6.725,95 €</u>
	22.894,44 €

Um eine sachgerechtere Aufteilung der Steuerarten bei der Hebesatzfestsetzung zu erhalten, wurden die Haushaltsansätze um einen Pauschalbetrag von 20.000 Euro bereinigt

Grundsteuer A	46.000 € plus 20.000 €	66.000 €
Grundsteuer B	3.056.400 € minus 20.000 €	<u>3.036.400 €</u>
		3.102.400 €

Die der Berechnung zu Grunde gelegten Gesamteinnahmen aus der Grundsteuer in Höhe von 3.102.400,00 € ändern sich nicht.

Auf dieser Basis ergibt sich folgende Berechnung der **aufkommensneutralen Hebesätze**:

Kriterium	Grundsteuer A	Grundsteuer B
angepasster Haushaltsansatz	66.000,00 €	3.036.400,00 €
geschätzter Messbetrag	ca. 18.500,00 €	ca. 645.000,00 €
Hebesatz	356 v.H.	470 v.H.

Die Stadtvertretung hat mit der Hebesatzsatzung für 2025 folgende Hebesätze beschlossen:

Grundsteuer A 338 v.H.

Grundsteuer B 438 v.H.

Damit sind die beschlossenen Hebesätze geringer als die berechneten aufkommensneutralen Hebesätze.