



Vorlagennummer: BV/25/246  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer in der Gemeinde Ostseebad Binz

**Datum:** 20.03.2025  
**Federführend:** Finanzen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 22 Abs. 3 Nr. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B der Gemeinde Ostseebad Binz. (Anlage 1 - Hebesatzsatzung)

### **Begründung**

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10.04.2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken mit den bisher geregelten Einheitswerten gegen das Grundgesetz verstößt. Die bisherige Bewertung beruht auf alten Grundstückswerten und spiegelt damit nicht die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstückes wider. Das bedeutet, dass es gegenwärtig zu steuerlichen Ungleichbehandlungen kommt, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichtes mit dem Grundgesetz für die Zukunft nicht mehr vereinbar sind.

Der Gesetzgeber hat deshalb mit § 266 Abs. 4 Satz 1 des Bewertungsgesetzes geregelt, dass Einheitswerte, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrages und Grundsteuerbescheide, die vor dem 01. Januar 2025 erlassen wurden, kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden. Zum 01. Januar 2025 traten die neuen gesetzlichen Regelungen in Kraft.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sogenannte Bundesmodell anzuwenden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch künftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid auf Grundlage der vom Eigentümer abgegebenen Grundsteuererklärung.

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



## Multiplikation

- 1) des vom Finanzamt ermittelten Grundsteuerwertes – Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid)
- 2) der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid)
- 3) und durch den von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz

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

## Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der im Gemeindegebiet erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen.

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.

## Zuständigkeit der Kommunalvertretung

Die Gemeinden sind verpflichtet, aufgrund des reformbedingt zum 01. Januar 2025 beginnenden Hauptveranlagungszeitraums bis zum 30.06.2025 mit Wirkung vom 01. Januar 2025 einen Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuern zu fassen.

Das Innenministerium M-V hat klarstellend darauf hingewiesen, dass aufgrund des den Kommunen gewährleisteten Rechts, die Hebesätze für Grundsteuern festzusetzen, für die Städte und Gemeinden keine rechtliche Verpflichtung besteht, zu einer Aufkommensneutralität führende Hebesätze festzulegen.

## **Grundsteuer A**

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen erfolgt bundeseinheitlich in allen Ländern nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

Das zum Stichtag 24.02.2025 vorliegende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 89,35 EUR.



Haushaltsaufkommen 2024 (Messbetrag x Hebesatz) betrug 853,68 EUR

Der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer A im Jahr 2025 beträgt **955,434 v.H.**

## **Grundsteuer B**

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

Das zum Stichtag 24.02.2025 vorliegende Messbetragsvolumen beläuft sich auf 555.564,74 EUR.

Das Haushaltsaufkommen 2024 (Messbetrag x Hebesatz) betrug 1.434.623,28 EUR

Der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B im Jahr 2025 beträgt **258,228 v.H..**

### Mögliche Risiken in der aktuellen Berechnung der Hebesätze

Die an das Finanzamt übersandten Grundsteuererklärungen wurden zum großen Teil automatisch verarbeitet. Das bedeutet, dass die Angaben der Steuerpflichtigen ohne Prüfung und Plausibilität an die Gemeinde Ostseebad Binz übermittelt wurden. Daher kann bundesweit die flächendeckende inhaltliche Qualität der Bescheide von den Finanzämtern punktuell angezweifelt werden. Die übermittelten Bescheide des Finanzamtes sind für die Gemeinde Ostseebad Binz aber bindend. Seitens der Gemeindeverwaltung dürfen keine Korrekturen und Änderungen der von dem Finanzamt übermittelten Bescheide vorgenommen werden.

Bei dem zuständigen Finanzamt in Stralsund liegen auskunftsgemäß ca. 1.000 Einsprüche vor. Eine Prognose zur Abarbeitung kann nach Rücksprache zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Es müssen noch eine Vielzahl von Fortschreibungen umgesetzt werden. Wann diese abgeschlossen sind, ist offen.

In einigen Fällen liegen noch keine Bescheide vom Finanzamt vor.

Zum Teil wurden für dieselben Objekte mit unterschiedlichen Aktenzeichen Messbescheide erlassen.

Eine Vielzahl von Messbescheiden wurden wegen zeitintensiven Bereinigungsaufwand in der Software noch nicht eingelesen.

Mit dem Datenbestand zum Stichtag 24.02.2025 ist es möglich, die aufkommensneutralen Hebesätze für 2025 zu ermitteln. Risiken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der Grundlagenbescheide können für die Berechnung der Hebesätze nicht berücksichtigt werden, da die Bescheide des Finanzamtes für die Gemeinde Ostseebad Binz bindend sind.



Es ist vorgesehen, die Hebesätze der Grundsteuer im Jahr 2025 weiterhin kontinuierlich und intensiv zu überprüfen. Ein nachträglich, ggf. von diesem Beschlussvorschlag abweichender Beschluss über die Hebesätze kann gefasst werden. 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.

#### IST 2024:

	Messbetrag 2024 in EUR	Hebesatz 2024 in %	Steueraufkommen 2024 in EUR
Grundsteuer A	284,56	300	853,68
Grundsteuer B	358.655,82	400	1.434.623,28
Gesamt			1.435.476,96

#### Aufkommensneutralität 2025:

	Messbetrag per 24.02.2025 in EUR	Hebesatz 2025 in %	Steueraufkommen 2024 in EUR
Grundsteuer A	89,35	300	268,05
Grundsteuer B	555.564,74	260	1.444.468,32
Gesamt			1.444.736,37

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung den Hebesatz für die Grundsteuer A mit 300 v. H. beizubehalten und den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 260 v. H. zu senken. Damit wird die Aufkommensneutralität mit geringfügigen Abweichungen durch Rundungsdifferenzen erreicht. Im Zusammenhang mit den möglichen beschriebenen Risiken ist nachträglich mit Anpassungen der Hebesätze zu rechnen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

#### Anlage/n

1 - Anlage 1 - Hebesatzsatzung (öffentlich)

# **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B in der Gemeinde Ostseebad Binz (Hebesatzsatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024 S. 351), in Verbindung mit dem § 1 Abs. 1 und § 25 Grundsteuergesetz vom 07. August 1973 (BGBl. I S 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes 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 vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 924, 927) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 03.04.2025 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Hebesätze**

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

Grundsteuer

- |  |          |
|--|----------|
| a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) | 300 v.H. |
| b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)                           | 260 v.H. |

## **§ 2 Schlussbestimmungen**

- (1) Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Die Hebesatzsatzung gilt hinsichtlich der Grundsteuer längstens bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraumes (bis Ende 2030).

Ostseebad Binz, 03.04.2025

Karsten Schneider  
Bürgermeister