

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 03.09.2024

Dezernat: IV / Fachdienst
Finanzwirtschaft,
Stadtkasse
Bearbeiter/in: Gersuny, Olaf
Telefon: 545 - 1441

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01256/2024

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Finanzen
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

haushaltsbegleitender Beschluss:
Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze mit Wirkung ab dem Jahr 2025

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin beschließt die als Anlage beigefügte Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Zur Erzielung eines jahresbezogenen Haushaltsausgleiches ist die nachstehend begründete Festsetzung der Realsteuerhebesätze erforderlich:

A. Grundsteuer

Infolge der Grundsteuerreform wurden alle Grundstücke im Stadtgebiet durch die zuständigen Finanzämter nach den Regeln des für die Grundsteuerbewertung neu gefassten Bewertungsgesetzes des Bundes bewertet. Erstmals wurden damit auch diejenigen Grundstücke bemessen, die bisher ohne Bewertung nur nach den Vorgaben zur Ersatzbemessung veranlagt waren.

Maßgeblich für die Bewertung waren dabei die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 01. Januar 2022. Die durch die Bewertung ermittelten Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge wurden den Bürgern und der örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung mitgeteilt und insoweit durch die Finanzämter festgesetzt. Abgesehen von laufenden Rechtsbehelfsverfahren ist die Bewertung zum Hauptfest-

stellungsstichtag durch die Finanzämter abgeschlossen.

Die Summe aller für Schwerin ermittelten Grundsteuermessbeträge zur Grundsteuer B ergibt einen Betrag von 2.467.149,60 EUR (Stand 12.08.2024 = Bewertungsergebnis). Die Summe ist somit um 213.522,67 EUR reduziert gegenüber dem bisher ermittelten Wert aller Grundsteuermessbeträge (2.680.672,27 EUR) festgestellt worden.

Diese Reduzierung um etwa 8 % der bisherigen Gesamtsumme war unerwartet, weil infolge der jahrzehntelangen Unterlassung von Wertermittlungen für Grundsteuerzwecke davon auszugehen war, dass infolge der Aufholung von zwischenzeitlich eingetretenen deutlichen Wertentwicklungen in Summe eher höhere als geringere Messbeträge hätten festgestellt werden müssen. Bereits im Frühherbst 2023 zeichnete sich aber in ersten Stichproben ab, dass dem so nicht ist.

Ursächlich für diese Entwicklung ist, dass die Bewertungsmaßgaben im Bewertungsgesetz des Bundes gegenüber dem bisher anzuwendenden Bewertungsrecht des Bundes für die Zwecke der Grundsteuerbewertung strukturell und inhaltlich deutlich verändert wurden und sich auch deutlich von den Vorschriften zur Bewertung für die Zwecke der Erbschaftsteuer unterscheiden. Aus diesem Grund werden für bestimmte Grundstücksarten nach der Grundsteuerreform deutlich geringere Grundsteuermessbeträge festgestellt, als für diese nach der bis dahin anzuwendenden Bewertungssystematik festgestellt worden sind.

Besonders privilegiert sind nach dem neuen Bewertungsrecht Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, die durch die Finanzämter für die Zwecke der Grundsteuer nun nicht mehr im Ertragswertverfahren (wie zuvor) sondern nach einem gesondert für die Grundsteuerwertermittlung grob vereinfachten und neu geregelten Sachwertverfahren bemessen werden. Die Steuerlast für Geschäftsgrundstücke (mit oft den größten Steuerbeträgen) reduziert sich nach einer Stichprobe aus 3.613 Steuerfällen deshalb durchschnittlich auf etwa 49 Prozent der bisher zu zahlenden Beträge (ca. - 1,95 Mio. EUR), für gemischt genutzte Grundstücke aus dieser Stichprobe auf etwa 60 Prozent (ca. - 277.000 €).

Zugleich wurden insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser jüngerer Baujahre im dort anzuwendenden Ertragswertverfahren oft deutliche höhere Grundsteuerwerte ermittelt, als bisher. Deren steuerliche Mehrbelastung kompensiert die Entlastung der Geschäftsgrundstücke und die Entlastung der gemischt genutzten Grundstücke nur teilweise. In Summe fehlt insgesamt ein Messbetragsvolumen von etwa 213.500 EUR, was bei Anwendung des bisherigen Hebesatzes von 595 v. H. Steuerermindererträge von etwa 1,27 Mio. EUR zur Folge hätte.

Anders als zunächst erwartet ist nun wegen der nach Neubewertung insgesamt fehlenden Messbetragsvolumina eine Anpassung der Hebesätze zur Grundsteuer nach oben erforderlich, um Aufkommensneutralität für den städtischen Haushalt zu erreichen, im Einzelnen wie folgt:

Grundsteuer B (bebaute Grundstücke):

2024 - Messbetragsvolumen insgesamt:	2.680.672,27 EUR
2024 - Hebesatz:	595 v. H. des Messbetragsvolumens
2024 - geplanter Ertrag:	15.950.000,- EUR
2025 - Messbetragsvolumen insgesamt:	2.467.149,60 EUR (Stand 12.08.2024)
2025 - Hebesatz 2025:	646 v. H. des Messbetragsvolumens
2025 - geplanter Ertrag:	15.950.000,- EUR = Aufkommensneutralität

Grundsteuer A (agrarische genutzte Grundstücke):

2024 - Messbetragsvolumen insgesamt: 13.775 EUR
 2024 - Hebesatz: 400 v. H. des Messbetragsvolumens
 2024 - geplanter Ertrag: 55.100,- EUR

2025 - Messbetragsvolumen insgesamt: 13.775 EUR
 2025 - Hebesatz: 400 v. H. des Messbetragsvolumens
 2025 - geplanter Ertrag: 55.100,- EUR = Aufkommensneutralität

Die bisherige und die zukünftige Grundsteuerlast zeigen folgende Beispiele:

Grundstücksart, Lage und Alter der Bewertung nach altem Recht	Grundsteuer bis 2024 (595 v. H.)	Grundsteuer ab 2025 (595 v. H.)	Grundsteuer ab 2025 (646 v. H.)
Einfamilienhaus Friedrichsthal (ca. 2 Jahre alt)	549,66	824,67	895,36
Einfamilienhaus Friedrichsthal (ca. 20 Jahre alt)	323,03	414,66	450,20
Einfamilienhaus Friedrichsthal (ca. 30 Jahre alt)	410,67	651,46	707,29
Eigentumswohnung Innenstadt (ca. 4 Jahre alt)	100,38	244,43	265,38
Zweifamilienhaus Weststadt (30-er Jahre)	730,36	1.207,43	1.310,92
Mehrfamilienhaus in Lankow (Geschosswohnungsbau)	6.015,87	8.912,26	9.676,17
Mehrfamilienhaus Gr. Dreesch I (Geschosswohnungsbau)	3.986,44	3.646,04	3.958,56
Geschäftsgrundstück Innenstadt	15.055,76	5.924,36	6.432,16
Geschäftsgrundstück Stadtrandgebiet	2.830,12	1.228,56	1.333,87
gemischt genutztes Grundstück Innenstadt	3.239,95	1.016,74	1.103,89

Aufkommensneutralität wird in Schwerin nach den vorliegenden Daten erreicht, wenn der Hebesatz zur Grundsteuer B ab 2025 auf 646 Prozent und der Hebesatz zur Grundsteuer A auf 400 Prozent festgelegt werden. Mehrerträge und Mehreinzahlungen aus der Grundsteuer ergeben sich aus der Hebesatzanpassung dann insgesamt nicht.

B. Gewerbesteuer

Der Hebesatz zur Gewerbesteuer liegt in Schwerin seit 2018 unverändert bei 450 Prozent.

Er liegt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock i. H. v. 465 Prozent, in der Hansestadt Wismar i. H. v. 450 Prozent, in der Hansestadt Stralsund i. H. v. 445 Prozent, in der Stadt Neubrandenburg i. H. v. 440 Prozent und in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald i. H. v. 425 Prozent.

Die Gewerbesteuer ist eine Ertragssteuer. Sie belastet diejenigen Gewerbetreibenden, deren Jahresertrag eine Besteuerung zulässt und rechtfertigt, wobei Gewerbeerträge von bis zu 24.500 EUR jährlich bei natürlichen Personen sowie bei Personengesellschaften steuerfrei (§ 11 Gewerbesteuergesetz) bleiben. Etwa ein Drittel aller Gewerbebetriebe in Schwerin zahlt Gewerbesteuer.

Es wird vorgeschlagen, den Hebesatz zur Gewerbesteuer mit Wirkung ab 01. Januar 2025 auf 465 % anzuheben.

Damit würde der Hebesatz in den beiden kreisfreien Städten in M-V identisch sein. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der nicht unerheblichen Entlastung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken bei der Grundsteuer B als vertretbar.

Mit der vorgeschlagenen Anhebung des Hebesatzes von 450 % auf zukünftig 465 % ergäbe sich ein zusätzliches Steueraufkommen von etwa 1,74 Mio. EUR, das zur Herbeiführung des Haushaltsausgleiches verwendet wird.

2. Notwendigkeit

Gemäß § 43 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hat die Stadt ihre Haushaltswirtschaft so zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der Generationengerechtigkeit nachhaltig gesichert ist. Dies setzt eine entsprechende dauernde Leistungsfähigkeit voraus. Gemäß § 44 KV M-V hat die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Erträge und Einzahlungen, zu beschaffen soweit diese nicht ausreichen. Die Haushaltswirtschaft sieht sich steigenden Belastungen durch die allgemeine Kostenentwicklung ausgesetzt.

Die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze ist erforderlich, um in 2025 die bisher erzielte Grundsteuer aufkommensneutral erheben zu können. Die Anpassung des Hebesatzes zur Gewerbesteuer ist erforderlich, um zusätzliche Erträge und Einzahlungen zu erreichen und um der Rechtspflicht zum Haushaltsausgleich entsprechen zu können.

3. Alternativen

Ohne die vorgeschlagene Hebesatzänderung zur Grundsteuer B bliebe es bei dem bisher festgesetzten Hebesatz für 2025 mit der Folge, dass im Haushalt ein Betrag in Höhe von etwa 1,27 Mio. EUR fehlen würde.

Zur Gewerbesteuer ist als Alternative ein Verzicht auf die Anpassung des Hebesatzes oder eine reduzierte Anpassung des Hebesatzes möglich. Es ist dann aber erforderlich, für die damit einhergehenden Ertragsausfälle eine Kompensation zu entscheiden. Eine solche sieht die Finanzverwaltung nicht.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien:

Die Anhebung der Realsteuerhebesätze erhöht die Steuerlast von Bewohnern und Gewerbetreibenden.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:

Die Anhebung der Realsteuerhebesätze erhöht die Steuerlast von Bewohnern und Gewerbetreibenden.

Klima / Umwelt:

Gesundheit:

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes: keine

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

Es wird Aufkommensneutralität bei der Grundsteuererhebung erreicht und es werden erhöhte Steuererträge aus Gewerbesteuer ermöglicht.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

Die Aufkommensneutralität bei der Grundsteuererhebung sowie Steuererträge und Steuererträge aus Gewerbesteuer unterstützen die Haushaltskonsolidierung.

nein

Anlagen:

Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister