

Neue Hebesatzsatzungen für die Realsteuern ab 01.01.2025 für die Warbelstadt Gnoien, die Gemeinden Altkalen, Behren-Lübchin, Finkenthal und Walkendorf

Die Umsetzung der Grundsteuerreform befindet sich in den letzten Zügen und die Amtsverwaltung hat nunmehr der Stadtvertretung der Warbelstadt Gnoien und den Gemeindevertretungen der amtsangehörigen Gemeinden die zugehörige Hebesatzsatzung zur Beschlussfassung in den jeweiligen Sitzungen vorgelegt.

Mit den vorliegenden Hebesatzsatzungen lösen die Warbelstadt Gnoien und die Gemeinden ihr Versprechen ein, die Grundsteuerreform im Amtsbereich Gnoien aufkommensneutral umzusetzen. 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. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderungen für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Berechnet wurden die neuen Hebesätze auf Basis der Grundsteuermessbescheide, die bis zum 30.10.2024 von den zuständigen Finanzämtern erstellt und der Amtsverwaltung übermittelt wurden. Für die Bewertung wurde dabei in Mecklenburg-Vorpommern das Bundesmodell angewendet. Die neuen Grundsteuermessbeträge bilden die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 2025. Das Gesamtvolumen ist somit betragsmäßig als Summe aller Grundsteuermessbescheide vorgegeben. Die Kommunen sind dabei an die einzelnen Messbeträge, die das Finanzamt festgelegt hat, gebunden. Dies gilt auch, wenn Steuerbescheide durch Einspruch beim Finanzamt angegriffen werden. Etwaige Änderungen der Finanzämter werden bereits jetzt zeitnah umgesetzt, sobald sie bei der Amtsverwaltung vorliegen.

Hintergrund der Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10. April 2018 die bisherige Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Als Begründung nannte das Gericht, dass die Einheitsbewertung auf veralteten Wertverhältnissen (in den neuen Bundesländern von 1935) zurückgreift und eine Aktualisierung aufgrund der Aussetzung der Hauptveranlagungen seither nicht mehr erfolgte. Damit wurden die tatsächlichen Wertentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt nicht berücksichtigt, was zu starken, gesetzeswidrigen Ungerechtigkeiten in der Steuererhebung führte. Mit der großangelegten Reform soll diese Problematik in ganz Deutschland behoben werden.

Das neue Grundsteuermodell

Zur Berechnung des Grundsteuerwertes zieht das Finanzamt das Bewertungsgesetz des Bundes heran. Demnach fließen unter anderem der Wert des Bodens und eine pauschalierte Listenmiete in die Berechnung ein. Die Listenmiete wurde für jede einzelne Gemeinde festgelegt. Außerdem sind entscheidend die Grundstücksfläche, die Gebäudefläche, die Grundstücksart und das Alter der Gebäude. Diese Angaben wurden von den

Grundstückseigentümern gegenüber den Finanzämtern in ihrer Grundsteuererklärung für ihr Grundstück oder ihre Immobilie zur Verfügung gestellt.

Wie es weitergeht

Mit der Hebesatzsatzung befasst sich die jeweilige Gemeinde sowie die Stadtvertretung in ihrer letzten Sitzung 2024. Hier steht die jeweilige Satzung dann zur Beschlussfassung auf der Tagesordnung. Die Grundsteuerbescheide werden voraussichtlich Anfang 2025 versandt. Die Entwicklung des Grundsteueraufkommens in 2025 wird dann seitens des zuständigen Fachamtes beobachtet. Sollten die Zahlungseingänge wider Erwarten dann doch nennenswert höher oder niedriger als in den Vorjahren liegen, würden die Hebesätze nochmal geändert werden.

Aktuelle Informationen finden Sie diesbezüglich auch auf der Internetseite des Amt Gnoien (<https://www.amt-gnoien.de>).

Bitte achten Sie auf Ihren individuellen Bescheid vom Finanzamt. Dieser ist die Grundlage für den Bescheid, den Sie vom Amt Gnoien erhalten und wir haben keinen Einfluss auf den ausgewiesenen Messbetrag.

Gnoien, 26.11.2024



Lars Schwarz
Bürgermeister

Altkalen, 26.11.2024



Frank Albrecht
Bürgermeister

Behren-Lübchin, 26.11.2024



Birger Ziegler
Bürgermeister

Finkenthal, 26.11.2024



Stefan Finke
Bürgermeister

Walkendorf, 26.11.2024



Henrik Jäger
Bürgermeister