

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 26.11.2025

SR/BeVoSr/186/2025/3

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	08.12.2025	Ö

Verfasser/in: Payenda, Said Ramez

FB/Aktenzeichen: 20 13 50

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Die **Stadtvertretung** beschließt,

die der Vorlage beigelegte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Ratzeburg (Hebesatzsatzung) mit den folgenden Hebesätzen:

Grundsteuer A	137 v. H.
Grundsteuer B	554 v. H.
Gewerbesteuer	380 v. H.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 26.11.2025

Koop, Axel am 26.11.2025

Vorberatungsergebnis:

Mit Verweis auf die Notwendigkeit fraktionsinterner Beratungen hat der Finanzausschuss in seiner Sondersitzung am 17.11.2025 eine Beschlussfassung über die Hebesatzsatzung zurückgestellt.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 24. November 2025 den von der Verwaltung vorgeschlagenen Hebesatz für die Grundsteuer A in Höhe von 400 v. H. nicht beschlossen. Ebenso wurde der in der Sitzung gestellte Antrag, den Hebesatz auf 250 v. H. zu erhöhen, abgelehnt.

Ferner hat der Hauptausschuss die Erhöhung der Grundsteuer B von bisher 544 v. H. um 10 Prozentpunkte auf 554 v. H. zur Beschlussfassung empfohlen.

Die Erhöhung der Gewerbesteuer um 10 Prozentpunkte wurde jedoch abgelehnt.

Die Haushaltsansätze 2026 ff für die Grundsteuer A wurde zudem vorerst auf das Aufkommen des Vorjahres gekürzt. Die Haushaltsansätze 2026 ff für die Grundsteuer B wurde um 45.200 € erhöht.

Sachverhalt

Nachdem in früheren Jahren die Hebesätze für die Realsteuern zwingend in der Haushaltssatzung festgesetzt werden mussten, wurde mit einer Änderung der Gemeindeordnung die Möglichkeit geschaffen, diese in einer separaten Hebesatzung festzusetzen, um die Steuerveranlagung vom Inkrafttreten der Haushaltssatzung zu entkoppeln. Da die Hebesatzung keine genehmigungspflichtigen Teile enthält, kann die öffentliche Bekanntmachung somit umgehend nach Beschluss der städtischen Gremien erfolgen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die auf inländischen Grundbesitz erhoben wird. In 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die der Grundsteuer zugrundeliegenden veralteten Einheitswerte als verfassungswidrig bewertet. Der bisherigen Grundsteuererhebung liegen Jahrzehnte alte Werte zugrunde, die der tatsächlichen Wertentwicklung des Grundbesitzes nicht entsprechen. Durch die Grundsteuerreform soll eine rechtmäßige Verteilung der Steuerlast und keine Erhöhung der Einnahmen erreicht werden. Für diese bezogen auf das Gesamtsteueraufkommen „aufkommensneutrale“ Reform haben sich sowohl die Bundesregierung als auch die Landesregierung Schleswig-Holsteins bereits im Jahr 2019 ausgesprochen. Auch die kommunalen Landesverbände haben zugesagt, sich dafür einzusetzen, dass die Hebesätze so angepasst werden, dass die Reform nicht zu Mehreinnahmen in den einzelnen Kommunen führt. Für einzelne Steuerpflichtige wird die Reform jedoch nicht belastungsneutral sein. Schließlich soll die Grundsteuer auf eine gerechte und somit den eigentlichen Wertverhältnissen besser entsprechende Grundlage gestellt werden.

Das Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein hat ein sogenanntes Transparenzregister mit aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen für die Kommunen veröffentlicht. Im Transparenzregister sind die Hebesätze ausgewiesen, die die einzelne Kommune festsetzen müsste, damit ihr Grundsteueraufkommen voraussichtlich für das Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 reformbedingt nicht steigt oder sinkt.

Für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer wurde der vom Finanzamt festgesetzte neue Grundsteuermessbetrag mit dem neuen Hebesatz der Kommune multipliziert; Ergebnis ist die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer. Im Transparenzregister wurden für Ratzeburg die folgenden Hebesätze ausgewiesen:

Grundsteuer A (fällt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft an)

137 % (bisher: 380 %)

Grundsteuer B (fällt für Grundvermögen an, z. B. Wohneigentum, unbebaute Grundstücke)

544 % (bisher: 425 %)

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2024 die oben genannten Hebesätze aus dem Transparenzregister beschlossen.

Mit Verweis auf die Zugangsvoraussetzungen für die Beantragung von Fehlbetragszuweisungen (siehe Berichterstattung zum Haushaltkonsolidierungserlass in der Sitzung des Finanzausschusses am 11.11.2025) schlägt die Verwaltung eine Anpassung des Hebesatzes für die **Grundsteuer A** von bisher 137 % auf nunmehr **400 %** vor. Durch Anhebung des Hebesatzes würde sich das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A von bisher ca. 9.200 € um 17.600 € auf nunmehr 26.800 € erhöhen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass nach aktueller Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2025 (siehe 3. Nachtrag) dieser Hebesatz in 2026 anzuwenden wäre, obgleich auf Grundlage der Erfahrungen aus den letzten Jahresabschlüssen davon auszugehen ist, dass in 2025 noch ein ausgeglichenes Ergebnis erreicht werden könnte. Der im Beschlussvorschlag der Verwaltung ausgewiesene Hebesatz berücksichtigt dennoch eine Änderung des Hebesatzes für die Grundsteuer A.

Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer wird auf die objektive Ertragskraft eines Gewerbebetriebes erhoben und stellt damit eine wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle der Kommune dar. Der vom Finanzamt ermittelte Gewerbesteuermessbetrag wird mit dem kommunalen Hebesatz multipliziert. Aufgrund der Konjunkturabhängigkeit der Gewerbesteuer ist das Haushaltsaufkommen jährlichen Schwankungen unterlegen, unter anderem aber auch durch die Erhebungssystematik durch Festsetzung von Steuervorauszahlungen und Steuernachforderungen.

In Ratzeburg beläuft sich der Hebesatz seit dem Jahr 2022 auf 380 Prozent; Ratzeburg erfüllt damit die Voraussetzungen für die Beantragung einer Fehlbetragszuweisung gemäß der Richtlinie zur Gewährung von Fehlbetrags- und Sonderbedarfszuweisungen vom 04.12.2024.

Die Verwaltung schlägt aus Gründen der Haushaltkonsolidierung eine Erhöhung des Hebesatzes für die **Gewerbesteuer** um 10 Prozentpunkte vor. Der in der Satzung zu hinterlegende Hebesatz beliefet sich somit auf **390 %**.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsentwurf für das Haushaltsjahr 2026 sind die Ansätze mit den neu vorgeschlagenen Hebesätzen kalkuliert.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze 2026

Anlage 2 – Berechnung der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt 2026 bei
Änderung der Realsteuerhebesätze