

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 23.04.2026

SR/BeVoSr/261/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Finanzausschuss	19.05.2026	Ö
Hauptausschuss	08.06.2026	Ö
Stadtvertretung	22.06.2026	Ö

Verfasser/in: Payenda, Said Ramez

FB/Aktenzeichen:

I. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Ratzeburg (Hebesatzsatzung); hier: Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer A

Zielsetzung:

Sicherstellung eines aufkommensneutralen Grundsteueraufkommens der Grundsteuer A trotz geänderter Messbeträge infolge der Grundsteuerreform.

Beschlussvorschlag:

Der **Finanzausschuss** empfiehlt,
der **Hauptausschuss** empfiehlt,
die **Stadtvertretung** beschließt

die I. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Ratzeburg (Hebesatzsatzung) gemäß Entwurf.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 23.04.2026

Koop, Axel am 22.04.2026

Sachverhalt:

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer auf inländischen Grundbesitz. Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Einheitswerte als verfassungswidrig eingestuft, da diese auf veralteten Bewertungsgrundlagen beruhen und die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr angemessen abbilden.

Ziel der Grundsteuerreform ist eine verfassungsgemäße und gerechtere Verteilung der Steuerlast, ohne das Gesamtsteueraufkommen zu erhöhen (Aufkommensneutralität). Sowohl die Bundesregierung als auch das Land Schleswig-Holstein haben sich hierzu bekannt. Auch die kommunalen Landesverbände haben zugesichert, darauf hinzuwirken, dass die Hebesätze entsprechend angepasst werden. Für einzelne Steuerpflichtige kann es jedoch zu Mehr- oder Minderbelastungen kommen.

Das Finanzministerium Schleswig-Holstein hat ein Transparenzregister mit aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen veröffentlicht. Diese weisen die Hebesätze aus, die erforderlich sind, um das Grundsteueraufkommen einer Kommune im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 stabil zu halten.

Die Grundsteuer wird künftig berechnet, indem der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag mit dem von der Kommune festgelegten Hebesatz multipliziert wird.

Die Stadtvertretung der Ratzeburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2024 den Hebesatz für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) entsprechend der Empfehlung des Transparenzregisters auf 137 % (zuvor 380 %) festgesetzt. Damit konnten die geplanten Erträge für das Haushaltsjahr 2025 in Höhe von 9.200 € erreicht werden (Ist: 9.202,51 €).

Im Jahr 2026 wurden durch das Finanzamt Ratzeburg Korrekturen der Grundsteuermessbeträge vorgenommen. Infolge dieser Anpassungen reduzieren sich die erwarteten Erträge aus der Grundsteuer A von bislang 9.200 € auf rund 4.700 €.

Zur Sicherstellung eines stabilen Ertragsniveaus ist daher eine Anpassung des Hebesatzes erforderlich. Um weiterhin Einnahmen in Höhe von etwa 9.200 € zu erzielen, ist eine Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer A von derzeit 137 % auf 266 % notwendig.

Gemäß § 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz kann ein Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres rückwirkend zum 1. Januar desselben Jahres gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer A führt dazu, dass die ursprünglich geplanten Erträge in Höhe von rund 9.200 € gesichert werden. Ohne Hebesatzanpassung ist infolge der korrigierten Grundsteuermessbeträge mit Mindererträgen von ca. 4.500 € zu rechnen.

Anlagenverzeichnis:

Hebesatzsatzung

mitgezeichnet haben: