

Amt Mecklenburgische Schweiz

Jördenstorf, den 02.04.2026

***Mitteilung von der Abteilung Finanzen zur Optimierung der Finanzausstattung der Gemeinde für den Finanzausgleich 2028***  
*für die Gemeinde Jördenstorf*

---

Sehr geehrter Herr Helms, sehr geehrte Gemeindevertretung,

im Rahmen der Grundsteuerreform haben sich die Hebesätze der Grundsteuern A und B im Land Mecklenburg-Vorpommern zum Teil massiv verändert. Diese Veränderungen werden für die Gemeinden im Rahmen des Finanzausgleiches für das Jahr 2028 das erste Mal spürbar.

Im Finanzausgleich werden sogenannte Nivellierungshebesätze zugrunde gelegt, um die Steuereinnahmen der Gemeinden vergleichbar zu machen. Diese Nivellierungshebesätze ergeben sich aus dem Durchschnitt aller Hebesätze der jeweiligen Steuerart von allen Gemeinden im Land Mecklenburg-Vorpommern. 2028 werden die Nivellierungshebesätze das nächste Mal neu bestimmt und gelten dann für voraussichtlich 4 Jahre.

Die Basis für die Berechnung bilden die Hebesätze des Vorvorjahres, demnach die Hebesätze aus dem Jahr 2026. Für die gemeindliche Finanzausstattung bedeutet dies konkret folgendes: **je größer die Differenz der im Jahr 2026 festgesetzten Hebesätze zum Landesdurchschnitt ist, desto größer ist das Risiko für die Finanzausstattung ab dem Jahr 2028.**

Die Gemeinden werden bei der Verteilung der Schlüsselzuweisungen so gestellt, als wenn die Hebesätze im Gemeindegebiet der Höhe des jeweiligen Nivellierungshebesatzes entsprochen hätten. Die so ermittelten Werte bilden die Grundlage für die Berechnung des Zuweisungsbedarfes der Gemeinde. Liegen die gemeindlichen Steuerhebesätze unter den Nivellierungshebesätzen so ergibt sich für die Gemeinde ein geringerer Zuweisungsbedarf als er für die Sicherstellung der Finanzausstattung erforderlich wäre. Dadurch entsteht ein Einnahmedefizit im Gemeindehaushalt, welcher dazu führt, dass die Gemeinde pflichtige Aufgaben mit Einnahmen aus dem freiwilligen Bereich finanzieren muss.

Außerdem wird die nivellierte Steuerkraft ebenfalls bei der Umlagenberechnung zugrunde gelegt. Liegen die gemeindlichen Steuerhebesätze unter den Nivellierungshebesätzen, werden der Gemeinde mehr Steuereinnahmen zugerechnet, als tatsächlich eingenommen werden. Im Ergebnis zahlt die Gemeinde dann Umlagen für Steuereinnahmen, die sie nie erhalten hat.

Ein vereinfachtes Berechnungsbeispiel, anhand dessen die Auswirkungen sichtbar werden, lege ich diesem Schreiben bei.

Die Nivellierungshebesätze, die ab dem Jahr 2028 Anwendung finden, stehen noch nicht fest, da das Jahr 2026 noch nicht abgeschlossen ist. Um eine Tendenz für die neuen Nivellierungshebesätze zu erkennen, hat das Amt Güstrow-Land die Hebesätze des Jahres 2025 für alle Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern erfasst und eine Nivellierung anhand dieser Daten durchgeführt. Die hilfsweise Heranziehung der Hebesätze des Jahres 2025 ist insofern sinnvoll, da in diesen Hebesätzen die Auswirkungen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 bereits enthalten sind. Im Ergebnis wurden die folgenden Nivellierungshebesätze ermittelt:

- Grundsteuer A: 332 %
- Grundsteuer B: 392 %
- Gewerbesteuer: 372 %

Für das Jahr 2026 liegen die Steuerhebesätze Ihrer Gemeinde bei:

- Grundsteuer A: 312 %
- Grundsteuer B: 360 %
- Gewerbesteuer: 380 %

Um das Risiko für die Finanzausstattung im Jahr 2028 möglichst gering zu halten, gebe ich die Empfehlung, die gemeindlichen Steuerhebesätze zumindest nicht unter der Höhe der geschätzten Nivellierungshebesätze festzusetzen.

Für Gemeinden mit einem unausgeglichene Finanzhaushalt besteht die Möglichkeit, bei Vorliegen der Voraussetzungen Hilfen zum Erreichen des Haushaltsausgleiches nach § 27 FAG M-V zu beantragen. Hauptvoraussetzung ist ein aus eigenen Mitteln erzielter positiver Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen.

Bei Vorliegen gewisser Mindesthebesätze werden zudem höhere Entschuldungshilfen gewährt. Diese Mindesthebesätze lagen bisher 20 Prozentpunkte über den nach den Gemeindegrößen gewichteten Durchschnittshebesätzen. Für die Gewerbesteuer wird diese Systematik für das Jahr 2026 beibehalten. Da sich die Hebesätze der Grundsteuern A und B im Rahmen der Grundsteuerreform jedoch zum Teil massiv verändert haben, werden die Mindesthebesätze der Grundsteuern für die Entschuldungshilfen für das Jahr 2026 folgendermaßen definiert:

Die Hebesätze für die Grundsteuererhebung im Jahr 2026 sind so festzusetzen, dass im Haushaltsjahr 2026 Einzahlungen in mindestens der Höhe erzielt werden, wie sie im Haushaltsjahr 2024 erzielt worden wären, wenn die entsprechenden Hebesätze im Haushaltsjahr 2024 mindestens 20 Prozentpunkte über dem jeweiligen nach den Gemeindegrößen gewichteten Durchschnittshebesätzen festgesetzt worden wären.

Damit ergeben sich für Ihre Gemeinde folgende Mindesthebesätze für die Beantragung der höheren Entschuldungshilfen:

- Grundsteuer A: 327 %
- Grundsteuer B: 349 %
- Gewerbesteuer: 381 %

Für die Optimierung der Finanzausstattung und für die Beantragung von höheren Entschuldungshilfen für das Jahr 2026 empfehle ich der Gemeinde, die Hebesätze für das Jahr 2026 mit einer Hebesatzsatzung wie folgt zu ändern:

- |                     |       |     |       |
|---------------------|-------|-----|-------|
| - Grundsteuer A von | 312 % | auf | 332 % |
| - Grundsteuer B von | 360 % | auf | 392 % |
| - Gewerbesteuer von | 380 % | auf | 381 % |

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Florian Lehmann  
Fachdienstleiter Finanzen