



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-166/2024	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Herr König		25.09.2024
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Finanzen		

Betreff:

Beschluss über die 1. Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung in der Gemeinde Zeuthen

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	08.10.2024	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	Beratung
Ö	15.10.2024	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sog. Einheitswerten): In den westdeutschen Bundesländern wurden die Grundstücke nach ihrem Wert 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter. Sie beruhen auf Feststellungen aus dem Jahr 1935.

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt (BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14 -, Rn. 1-181), weil gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt und tatsächliche Wertentwicklungen nicht berücksichtigt werden.

Mit dem Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 hat der Bundes-Gesetzgeber neue Regelungen geschaffen, die ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden sind. Bis dahin gilt das bisherige Recht übergangsweise weiter.

Die Länder haben bis zum 31.12.2024 die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu schaffen („Öffnungsklausel“). Brandenburg macht von dieser „Öffnungsklausel“ keinen Gebrauch und wendet die bundesgesetzlichen Regelungen unverändert an.

Die Ermittlung der neuen Grundsteuer erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren. In einem ersten Schritt haben die Finanzämter des Landes Brandenburg zunächst die Neubewertung der Grundstücke vorzunehmen. Hierzu gehört neben der Festlegung des Grundsteuerwerts auch die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. Rund 4500 der Grundstückeigentümerinnen und -eigentümer in Zeuthen haben die neuen Werte bereits per Bescheid von ihrem Finanzamt erhalten. Diese lassen jedoch noch keine Rückschlüsse auf die zukünftig, von der Gemeinde Zeuthen zu erhebende Grundsteuer zu.

In einem zweiten Schritt ermittelt die Gemeinde Zeuthen dann die zu zahlende Grundsteuer. Hierfür muss der neue Grundsteuermessbetrag mit einem Hebesatz multipliziert werden. Um die Grundsteuerreform aber insgesamt aufkommensneutral zu halten, sind die Kommunen nun aufgefordert, die bisherigen Hebesätze zu überprüfen und voraussichtlich anzupassen. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen durch die Grundsteuerreform nicht übermäßig belastet werden.

Derzeit liegen der Gemeinde rund 4500 Grundsteuerbewertungen vor. Insgesamt sind 4946 Grundstücke zum Stand des 31.12.2023 zu bewerten und die Daten im Haushalts- und Kassen-System der Gemeinde zu erfassen. Der für die Grundsteuer B zuletzt festgelegte Hebesatz wurde zum 01.01.2022 auf 410 v H. festgesetzt. Das daraus erhobene Grundsteuerjahresaufkommen betrug zum 31.12.2022 eine Summe in Höhe von 1.283.379,93 Euro.

Um die Aufkommensneutralität im Bezug auf die Erhebung der Grundsteuer zu wahren ist der Hebesatz der Gemeinde Zeuthen entsprechend anzupassen.

Für die Betrachtung der Höhe des festzulegenden Hebesatzes, werden die Grundsteuermessbetragswerte zum Stichtag des 31.12.2019 gewählt. Diese Werte unterliegen bereits der Festsetzungsverjährung und entsprechen einer stabilen Wertgrundlage.

Das Gesamtvolumen der Grundsteuermessbeträge zum Stichtag des 31.12.2019 betrug 301.833,06 Euro. Für das Grundsteuerjahr 2024 liegt derzeit ein Gesamtvolumen der Messbeträge in Höhe von 311.395,70 Euro vor.

Derzeit liegen der Gemeinde rund 90 % der Grundsteuermessbeträge für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 vor. Die zum Stichtag des 30.09.2024 vorliegenden Datensätze bezüglich der Grundsteuermessbeträge, welche ab dem 01.01.2025 gelten, enthalten ein Gesamtvolumen in Höhe von 592.926,31 Euro.

Das Grundsteueraufkommen ist für den Gemeindehaushalt eine fest kalkulierbare Einnahme, welche derzeit mit einem Jahressoll in Höhe von 1.285,000 € im Haushalt zugrunde gelegt ist. Die derzeitige Einnahme aus dem Grundsteueraufkommen beläuft sich in etwa auf 1,3 Mio €. Eine über dem Ansatz erfolgte Einnahme ist daraus abzuleiten, dass die Gemeinde einer ständigen Entwicklung an Wohnraum und anderen baulichen oder infrastrukturellen Veränderungen unterliegt. Somit kommt es zu Neubewertungen im laufenden Veranlagungsjahr, welche die erhöhten Einnahmen der Grundsteuer begründen. Dennoch ist bei der Betrachtung des neu festzulegenden Hebesatzes auf die stabilen Werte zurückzugreifen. Bei dem derzeit vorliegenden Datensatzvolumen führt ein Hebesatz in Höhe von 217 v.H. zu einem Grundsteueraufkommen in Höhe von 1.286.650,09 Euro, was dem Grundsteueraufkommen des Jahres 2024 entspricht.

Die nachfolgende Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung in der Gemeinde Zeuthen (Hebesatzsatzung) ist aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts und der neu zugrundeliegenden Daten zu ändern. Rechtliche Grundlagen wurden aktualisiert und Satzungsbestandteile entfernt bzw. verkürzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt die anliegende Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung in der Gemeinde Zeuthen (Hebesatzsatzung).

Finanzielle Auswirkungen:

Aufkommensneutrale Erhebung der Grundsteuer

Der Jahresansatz der Grundsteuer ist bürgerfreundlich und aufkommensneutral zu gestalten. Die Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer führt zu keiner Mindereinnahme im Haushalt 2025.

Anlage/n

Anlage 1: - 1. Änderung Hebesatzung

Anlage 2 -Leitbild