



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich IV (Finanzen, Liegenschaften & Wirtschaft)	29.10.2024	143/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	25.11.2024			
Ortsbeirat Hoppenrade	25.11.2024			
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	26.11.2024			
Ortsbeirat Priort	27.11.2024			
Ortsbeirat Wustermark	27.11.2024			
Haushalts- und Finanzausschuss	04.12.2024			
Gemeindevertretung	17.12.2024			

#### Betreff

Festsetzung der Grundsteuerhebesätze A und B für das Jahr 2025  
Hier: Satzungsbeschluss zur Hebesatzsatzung 2025

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Satzung:

#### **Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für Realsteuern Grundsteuer A und B der Gemeinde Wustermark (Hebesatzsatzung) vom 17.12.2024**

Aufgrund der §§ 3 Absatz 1, 28 Absatz 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung – BbgKVerf) (GVBl. I Nr. 10 vom 5. März 2024, ber. durch GVBl. I Nr. 38 vom 3. Juli 2024) und §§ 1 bis 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I Nr. 8) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2024 (GVBl. I Nr. 31) in Verbindung mit § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 17.12.2024 folgende Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für Realsteuern der Gemeinde (Hebesatzsatzung) der Grundsteuer A und B beschlossen:

#### **§ 1 Hebesätze**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden ab dem Haushaltsjahr 2025 wie folgt festgelegt:

- (1) Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe) 250 v. H.
- (2) Grundsteuer B (für Grundstücke) 310 v. H.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wurde bereits mit der Haushaltssatzung 2025 festgelegt.

#### **§ 2 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für Realsteuern der Gemeinde (Hebesatzsatzung) tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

(2) Sollten einzelne Regelungen dieser Satzung nichtig oder unwirksam sein, soll dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berühren.

Wustermark, den 17.12.2024

H. Schreiber  
Bürgermeister

**Drucksache:** 143/2024

**Beschlussbegründung:**

Gemäß § 65 Abs. 2 Nr. 4 BbgKVerf enthält die Haushaltssatzung die Festsetzung der Steuerhebesätze. Für die wirksame Steuerfestsetzung sind Hebesätze zu beschließen, diese können getrennt von der Haushaltssatzung, in eigener Satzung gemäß § 3 BbgKVerf i. V. m. § 25 GrStG festgesetzt werden. Diese Möglichkeit wurde vom Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg empfohlen, um die Hebesätze zeitlich unabhängig von der Haushaltssatzung festsetzen zu können.

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 2018 die bisherige Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer 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 Bundesgesetzgeber neue Regelungen für Zwecke der Grundsteuer geschaffen, die ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden sind. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren kraft Gesetzes ihre Gültigkeit zum 1. Januar 2025, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatung durch die Haushaltssatzung festgesetzt. Da der Haushalt 2025 jedoch schon am 5. November 2024 beschlossen wurde und im Rahmen der Haushaltsberatungen noch keine abschließende Aussage über die Höhe des Hebesatzes möglich war, erfolgt die Festsetzung für die Hebesätze der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 in einer gesonderten Hebesatzsatzung. Eine Änderung des Hebesatzes ist damit auch in der Zukunft losgelöst vom Haushaltsbeschluss möglich.

Aktuell wurden ca. 3.780 Datensätze durch die Finanzverwaltung übermittelt. Die Überprüfung und der Vergleich dieser Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen, beim Grundvermögen, zwischen altem und neuem Recht ergeben.

Es ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Die Gemeinde ist an die Grundlagenbescheide gebunden, und Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden. Diese Änderungen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes derzeit nur schwer und ungenau möglich ist.

Durch das Land Brandenburg sollte als Orientierungshilfe das Transparentregister zur Verfügung gestellt werden. Dies steht aktuell noch nur zur Verfügung. Daher hat die Gemeinde aufgrund der ihr zur Verfügung stehenden Datensätze eine eigene Berechnung vorgenommen, um eine etwaige Aufkommensneutralität zu erreichen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 250 v. H. und den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 310 v.H. anzupassen. Eine stärkere Absenkung würde bei größeren Korrekturen durch das Finanzamt das Risiko bergen, dass das Grundsteueraufkommen sinkt.

**Finanzielle Auswirkungen** Ja Nein

Welche HH-Jahre:

 wiederkehrender Ertrag Ergebnishaushalt Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	611100	Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen
Kostenträger:	6111000	Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen
Konto:	40110001 und 40120001	Grundsteuer A und B

Summe: **41.000,00 Grundsteuer A / 1.700.000,00 € Grundsteuer B** bereits im lfd. HH 2025 eingeplant im lfd. HH noch nicht eingeplant ÜPL/APL( über- o. außerplanmäßig)**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine**Bestehen alternative Handlungsoptionen?** Nein.

.....  
 gez. Herr H. Schreiber  
 Bürgermeister