



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich IV (Finanzen, Liegenschaften & Wirtschaft)	16.01.2025	14/2025

Beratungsfolge	Sitzung
Haushalts- und Finanzausschuss	19.02.2025
Gemeindevertretung	04.03.2025

Betreff

Grundsteuerreform
hier: aktueller Stand zur Grundsteuer A und B sowie Erläuterung zur Grundsteuer C

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 17.12.2024 (B 143/2024) wurde die Hebesatzsetzung 2025 für die Grundsteuern A und B beschlossen.

Es soll im Folgenden ein aktueller Sachstand zu den Grundsteuern A und B gegeben werden und sogleich eine nähere Erläuterung zur Grundsteuer C erfolgen, die bislang in der Gemeinde Wustermark nicht festgesetzt wurde.

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)

Der Hebesatz wurde für die Grundsteuer A mit 250 % festgelegt.

Die Grundsteuerbescheide wurden auf Grund der vorliegenden Messbescheide des Finanzamtes versandt.

Aktuell liegen bezüglich dieser Bescheide keine Widersprüche vor.

Der Haushaltsansatz beträgt aktuell: 41.000 €.

Es sind Beträge in Höhe von 31.222 € fällig gestellt.

Bis zur Erreichung des Haushaltsansatzes besteht noch eine Differenz in Höhe von 9.777 €.

Grundsteuer B (Grundvermögen)

Der Hebesatz wurde für die Grundsteuer B mit 310 % festgelegt.

Die Grundsteuerbescheide wurden auf Grund der vorliegenden Messbescheide des Finanzamtes versandt.

Derzeit sind über 100 Widersprüche eingegangen, mit weiteren Eingängen ist zu rechnen.

Aktuell erfolgte auch noch immer die Übermittlung von Daten seitens des Finanzamtes, so dass weiterhin entsprechende Bescheide versandt werden.

Der Haushaltsansatz beträgt: 1.700.000 €.

Im Haushalt gebucht sind derzeit 1.544.672 €.

Somit besteht noch eine Differenz in Höhe von 155.328 € bis zur Erreichung des Haushaltsziels.

Grundsteuer C

Die gesetzliche Grundlage für die Grundsteuer C ergibt sich aus § 25 Abs. 5 GrStG demnach kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründe baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und abweichend für diese Grundstücksgruppe einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Dabei werden die baureifen Grundstück als unbebaute Grundstücke definiert, die nach Lage, Form und Größe nach ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Als städtebauliche Gründe werden die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn-und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht gezogen. Anders als bei den Grundsteuern A und B hat die Gemeinde den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Dieser muss mind. 10 Prozent des gesamten Gemeindegebietes umfassen und darin müssen sich mehrere baureife Grundstücke befinden. In der Festsetzung ist die genaue Bezeichnung der entsprechenden Grundstücke mittels genauer Bezeichnung und Karte nachzuweisen. Auch die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen.

Damit können Gemeinden nun für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Da die Grundsteuer C höher sein muss als die Grundsteuer B, soll damit ausdrücklich eine Lenkung dahingehend erzielt werden, Grundstückseigentümer, die lediglich mit Blick auf die Gewinnerorientierung Grundstücke erworben haben (Spekulationsgrundstücke), zu animieren, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

Ob dieses Mittel für die Gemeinde Wustermark geeignet ist, städtebauliche Ziele zu erreichen, müsste noch tiefergehend untersucht werden. Hierzu könnte insbesondere im angedachten Workshop über Wohnen und Mieten in der Gemeinde Wustermark (aktueller Arbeitstitel: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie - Berichterstattung und Ausblick) ein Austausch erfolgen. Dieser Workshop wird in den nächsten Monaten geplant.

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