



GEMEINDE
Lustenau



Ausgangslage

- Urteil Bundesverfassungsgericht 2018 – die bisherige Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer wurde für verfassungswidrig erklärt, da gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt wurden und tatsächliche Wertentwicklungen nicht berücksichtigt wurden
- Beispiel 1: vollständig saniertes Wohngrundstück in der Stahlhaussiedlung:
 - Messbetrag: bis 2024: 14,73 € - Grundsteuer: 63,34
- Beispiel 2: Neubau Wohnhaus in Elstal
 - Messbetrag bis 2024: 60,12 € - Grundsteuer: 228,46

Beachtung der Aufkommensneutralität

- Wie kann das Aufkommen der Grundsteuer auf dem bisherigen Niveau gehalten werden? → Aufkommensneutralität
 - Keine verdeckten Einnahmenerhöhung der Gemeinde
 - Keine Belastungsneutralität!
 - Verschiedene Möglichkeiten der Errechnung der Aufkommensneutralität
 - z. B. auch Veränderung Verhältnisse Grundsteuer A und B
 - Aktuell nur eine rechnerische Betrachtung

Gegenüberstellung Ansatz/Ist – Grundsteuer A und B

Grundsteuer A			
	Ansatz		Gebucht
2020	36.000,00 €		36.065,16 €
2021	36.000,00 €		36.683,88 €
2022	40.700,00 €		39.720,36 €
2023	40.700,00 €		41.566,01 €
2024	41.000,00 €		40.609,87 €
Grundsteuer B			
	Ansatz		Gebucht
2020	1.210.000,00 €		1.147.617,42 €
2021	1.230.000,00 €		1.323.547,48 €
2022	1.437.100,00 €		1.457.227,77 €
2023	1.596.500,00 €		1.715.594,99 €
2024	1.700.000,00 €		1.404.557,52 €

Hinweis: 2024 gab es bei der Grundsteuer erhebliche Rückzahlungen aus vergangenen Jahren ansonsten wäre der Ansatz erreicht worden.

Aufkommen Planung 2025 und weitere Folgen

- Grundsteuer A – Planung 41.000,00 €
- Grundsteuer B – Planung 1.700.000,00 €

- Weitere Auswirkungen:
 - Die Grundsteuern haben eine weitere Funktion bei der Berechnung der Schlüsselzuweisung.
 - Nivellierungshebesätze werden bei der Berechnung berücksichtigt.
 - Es liegen hierzu noch keine Informationen über diese Hebesätze vor.
 - Werden die Nivellierungshebesätze nicht angepasst, ist mit einer Reduzierung der Schlüsselzuweisungen zu rechnen=Reduzierung Einnahmen
 - Berücksichtigung Aufkommensneutralität?

Grundsteuer A und Grundsteuer B

- Grundsteuer A – für alle land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Grundsteuer B - für Betriebs-, Miets- und Wohngrundstücke einschließlich der darauf stehenden Gebäude
 - Neu mit der Reform:
 - Grundsteuer A schuldete bislang der Pächter
 - → Jetzt: Grundstückseigentümer
 - Folge: Vielzahl von Bescheiden mit Kleinstbeträgen, da die Eigentümerstruktur sehr viel kleinteiliger ist.
 - Grundsteuer B – selbständiges Eigentum von Gebäuden (Garagen/Bungalows) bislang schuldete die Steuer der Eigentümer/Pächter des aufstehenden Gebäudes
 - Jetzt: Grundstückseigentümer

Herleitung des empfohlenen Hebesatzes

- Aktuell liegen ca. 3.780 Datensätze vor = dies entspricht 90 %
- Die vorhandenen Datensätze wurden geprüft und in unsere Software übernommen.
- Die Ermittlung der empfohlenen Datensätze erfolgte der bisherigen Einordnung in die Abgabarten nach den einzelnen Ortsteilen und stellte sich sodann wie folgt dar.

Grundsteuer B Elstal

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	1355
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	1018 (75,13%)
Summe Messbetrag (alt):	67644,71
Summe Messbetrag (neu):	179951,35
Hebesatz (alt):	430
Optimal Hebesatz	161,64
Jahressteuer gesamt (alt):	290872,253

Grundsteuer B Wustermark

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	1633
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	1410 (86,34%)
Summe Messbetrag (alt):	203179,04
Summe Messbetrag (neu):	194893,45
Hebesatz (alt):	430
Optimal Hebesatz	448,28
Jahressteuer gesamt (alt):	873669,872

Grundsteuer B Priort

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	777
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	589 (75,80%)
Summe Messbetrag (alt):	22041,16
Summe Messbetrag (neu):	53158,95
Hebesatz (alt):	430
Optimal Hebesatz	178,29
Jahressteuer gesamt (alt):	94776,988

Grundsteuer B Buchow-Karpzow

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	225
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	193 (85,78%)

Summe Messbetrag (alt):	8298,49
Summe Messbetrag (neu):	16322,74

Hebesatz (alt):	430
Optimal Hebesatz	218,61
Jahressteuer gesamt (alt):	35683,507

Grundsteuer B Hoppenrade

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	133
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	125 (93,98%)
Summe Messbetrag (alt):	4298,83
Summe Messbetrag (neu):	9608,76
Hebesatz (alt):	430
Optimal Hebesatz	192,38
Jahressteuer gesamt (alt):	18484,969

Zusammenfassung aller Ortsteile und Zusammenrechnung

Abgabenarten	Messbetrag alt	Messbetrag neu	Hebesatz alt	Optimaler Hebesatz
Wustermark	203.179,04 €	194.893,45 €	430	448,28
Elstal	67.644,71 €	179.951,35 €	430	161,64
Buchow-Karpzow	8.298,49 €	16.322,74 €	430	218,61
Hoppenrade	4.298,83 €	9.608,76 €	430	192,38
Priort	22.041,16 €	53.158,95 €	430	178,29
	305.462,23 €	453.935,25 €		1199,2

239,84 = 240 durchschnittlicher Hebesatz

Messbetrag/Grundlage	305.462,23 €	453.935,25 €	453.935,25 €	453.935,25 €
Proberechnung	4,3	4,3	2,4	3,1
	1.313.487,59 €	1.951.921,58 €	1.089.444,60 €	1.407.199,28 €

**=> Nicht
Aufkommensneutral !**

Umgang mit noch nicht vorliegenden Bescheiden

- **Messbetrag alt 305.462,23 € aus Schnittstelle (Datensätze fehlen) = Summe im Zuge der Simulation**
- **Tatsächliche Steuermesszahl aus aktuellen Veranlagungen 2024 für die Gemeinde: 394.335,71 €
(Systemstand 03.12.2024)**
- **Differenz: 88.873,48 = 22,54%**

- **Mit dem neuen Gesamtmessbetrag 453.935,25 € kann die Aufkommensneutralität nur erreicht werden mit einem Hebesatz von 374 %**
- **Berücksichtigung der offenen Bescheide**
- **Simulation: 240% ⇔ erforderlicher Hebesatz 374 % = Mittelwert 310**
- **Gegenrechnung: Für das Aufkommen von 1,7 Mio € ist bei einem Hebesatz von 310 % ein Gesamtmessbetrag von 548.387 € erforderlich.**

Vergleichsrechnungen

Einfamilienhaus in Priort

MB alt	Hebesatz	Steuer
75,25 €	430	323,00 €
MB neu		Steuer
117,49 €	310	364,22 €

Eigentumswohnung Elstal - Jesse-Owens-Ring

MB alt	Hebesatz	Steuer
26,99 €	430	116,00 €
MB neu		Steuer
72,54	310	224,87 €

unbebautes Grundstück in Wuma

MB alt	Hebesatz	Steuer
1,89 €	430	7,18 €
MB neu		Steuer
18,43 €	310	57,13 €

Eigentumswohnung Wuma

MB alt	Hebesatz	Steuer
28,63 €	430	123,11 €
MB neu		Steuer
33,88 €	310	105,03 €

unbebautes Grundstück Priort - Am Upstall

MB alt	Hebesatz	Steuer
5,11 €	430	21,97
MB neu		Steuer
91,80 €	310	284,58 €

Einfamilienhaus in Elstal (siehe Ausgangslage Seite 1 Beispiel 1)

MB alt	Hebesatz	Steuer
14,73 €	430	63,34 €
MB neu		Steuer
74,93 €	310	232,28 €

Vergleichsrechnungen Gewerbegrundstücke

Gewerbegrundstück

MB alt	Hebesatz	Steuer
6.660,28 €	430	28.639,20 €
MB neu	310	Steuer
4.660,75 €		14.448,33 €

Gewerbegrundstück - unbebaut

MB alt	Hebesatz	Steuer
225,99 €	430	971,76 €
MB neu	310	Steuer
78,85 €		244,44 €

Gewerbegrundstück

MB alt	Hebesatz	Steuer
10.352,63 €	430	44.516,31 €
MB neu	310	Steuer
4.247,38 €		13.166,88 €

Gewerbegrundstück - unbebaut

MB alt	Hebesatz	Steuer
25,56 €	430	109,91 €
MB neu	310	Steuer
20,40 €		63,24 €

Grundsteuer A

- Eine Gegenüberstellung der Steuermessbeträge ist systemtechnisch nicht darstellbar.
- Laut aktuellen Schnittstellendaten beträgt die neue Steuermesszahl 12.986,86 Euro.
- Aufgrund fehlender Altdaten ist eine Zuordnung der übermittelten Steuerfälle zu den bereits vorhandenen Steuerfällen schwer möglich.
- Ein Großteil der übermittelten Steuerdaten wurde neu angelegt, daher ist ein Vergleich der Steuermesszahlen nicht möglich.
- Regelmäßig werden neue Datensätze vom Finanzamt übermittelt, wodurch sich die Steuermesszahl weiterhin verändert.

Orientierungshebesätze aus dem Hebesatzregister /Transparenzregister

Landkreis
Havelland

Kommune | Landkreis
Wustermark | Havelland

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Wustermark	310	300
Havelland		

Vergleich Orientierungshebesätze umliegender

(<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/hebesatzregister/>)

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Brieselang Havelland	330	190

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Dallgow-Döberitz Havelland	240	260

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Falkensee Havelland	440	210

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Friesack Havelland	220	380

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Großbeeren Teltow-Fläming	240	310



GEMEINDE
Lustenau

