



Mitteilungsvorlage

MV0038/2022

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Rechnungsprüfungsausschuss		07.09.2022

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst I/3 Kämmerei/Steuern**

Betreff: Sachstand Umsetzung der Grundsteuerreform

Mitteilungsinhalt: Sachstand Umsetzung der Grundsteuerreform

Begründung:

I. Sachverhalt

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 das bisherige Bewertungsrecht der Grundsteuer für grundgesetzwidrig erklärt und hat den Gesetzgeber angewiesen, bis spätestens 31. Dezember 2019 eine verfassungskonforme Neuregelung der Bemessungsgrundlage zu treffen. Zudem hat es eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024 gewährt, in der das bisherige Bewertungsrecht angewendet werden darf.

Der Deutsche Bundestag und der Bundesrat haben im Oktober bzw. November 2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zugestimmt. Nach dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) ist die Grundsteuer eine wertorientierte Steuer.

Das im Gesetzespaket enthaltene Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) überträgt gemäß Art. 105 GG dem Bund ausdrücklich die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer. Die Änderung zu Art. 72 Absatz 3 GG gibt den Ländern zugleich die Möglichkeit, durch abweichende landesrechtliche Regelungen das Bundesrecht in Teilen zu modifizieren oder auch durch komplett eigenständige Grundsteuermodelle zu ersetzen (sog. Länderöffnungsklausel).

Das Land Brandenburg hat sich damit für das sog. Bundesmodell und gegen einen individuellen Sonderweg unter Nutzung der Länderöffnungsklausel entschieden.

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer auf Basis eines wertabhängigen Modells erhoben. Ziel der Umsetzung der Grundsteuerreform sei es, dass die wegen der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu novellierende Steuer nicht zu höheren kommunalen Einnahmen führen soll. Das steuerliche Aufkommen der einzelnen Städte und Gemeinden soll nach der Grundsteuerreform genauso hoch ausfallen wie vor der Novellierung.

Nach dem neuen Bewertungsrecht erfolgt die Bewertung von Wohngrundstücken sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mittels des Ertragswertverfahrens (*bezieht sich auf die mögliche Rendite/ Ertrag, den der Eigentümer mit der Immobilie erzielen kann und nicht auf den tatsächlichen Sachwert*). Danach fließen in die Berechnung der Grundsteuer der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche, die Nettokaltmiete, die Nutzungsart, Gebäudefläche und das Gebäudealter mit ein.

Das Sachwertverfahren (*findet Anwendung, wenn zur Immobilie keine Erträge ermittelt werden können, basierend auf den Herstellungskosten und auf dem aktuellen Preisniveau*) dient der Bewertung für Gewerbeflächen sowie für Flächen mit gemischter Nutzung und sonstiger Bebauung. Im Sachwertverfahren sind neben der Fläche die Bodenrichtwerte sowie die Normalherstellungskosten maßgeblich.

Die Durchführung der Neubewertung durch die Finanzverwaltung bedarf der Abgabe einer Steuererklärung. Nach Möglichkeit soll die Abgabe in elektronischer Form über „Mein ELSTER“ durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks erfolgen.

Der Bewertungsstichtag der Hauptfeststellung ist der 1. Januar 2022. Die Steuererklärungen können seit dem 1. Juli 2022 bis zum 31.10.2022 abgegeben werden können.

Die Neubewertung soll nach Angaben des Ministeriums der Finanzen und für Europa durch die Finanzämter bis zum 31. Juli 2024 abgeschlossen sein und die Städte und Gemeinden erhalten Informationen zur Hebesatzanpassung von Seiten der Steuerverwaltung zur Beibehaltung des Grundsteueraufkommens (*Transparenzregister*). Dann haben die Städte und Gemeinden bis zum 31.12.2024 Zeit, die Anpassung ihrer Hebesätze zu vollziehen. Dies erfolgt mit dem Beschluss der Haushaltssatzung 2025. Alle Grundsteuerbescheide werden dann vom FD Kämmerei/ Steuern im Januar 2025 versandt. Die vorgegebene Frist zur Neubewertung vom Bundesverfassungsgericht bleibt gewahrt und die Erhebung der Grundsteuern erfolgt auf der Grundlage des neuen Bewertungsrechts.

Die Hauptfeststellungen erfolgen dann alle sieben Jahre.

Den Städten und Gemeinden kommt eine Doppelrolle zu. Zum einem sind wir selbst Steuerpflichtiger. Die Abgabe einer Erklärung gegenüber dem Finanzamt zu jeder im Besitz befindenden wirtschaftlichen Einheit muss somit erfolgen.

Zum anderen treten wir als Steuergläubiger auf. Für jede wirtschaftliche Einheit, die im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Kommune gelegen ist, werden die Daten für Zwecke der Festsetzung der Grundsteuer ausschließlich in elektronischer Form (*ELSTER-Transfer*) vom Finanzamt bereitgestellt.

Die Stadt Hennigsdorf hat sich bereits im letzten Jahr für den ELSTER-Transfer entschieden. Es werden die Messbescheide vom Finanzamt für die Erhebung der Grund- sowie Gewerbesteuer digital zur Verfügung gestellt. Bis Ende 2024 werden auch noch die Messbescheide in Papierform übersandt.

Zum Stand 01.01.2022 werden in der Stadt Hennigsdorf 42 Steuerpflichtige für die Grundsteuer A (*Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft*) und 9520 Steuerpflichtige für die Grundsteuer B (*Grundstücke/ Grundvermögen – bebaute und unbebaute Grundstück*) veranlagt.

Der Hebesatz für die Grundsteuer A beträgt 230 v. H. und für die Grundsteuer B 410 v. H. für das Jahr 2022.

Es wird ab dem Jahr 2025 die gesetzliche Möglichkeit eingeräumt, die Grundsteuer C für baureife Grundstücke einzuführen. Städte und Gemeinden können einen höheren Hebesatz festlegen, um einer Spekulation entgegenzuwirken und finanzielle Anreize auf baureife Grundstücke zu schaffen, dass tatsächlich auch Wohnraum entsteht. Eine gewinnbringende Veräußerung soll so nicht ermöglicht werden.

Um die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Land Brandenburg über diese Thematik zu informieren, wurden Infoschreiben im Mai/ Juni 2022 versandt, es gab in einigen Städten und Gemeinden Informationsveranstaltungen, eine extra Website zu dieser Thematik wurde initiiert, um die Finanzämter zu unterstützen.

Die Stadt Hennigsdorf hat auf ihrer Website ebenfalls informiert und die betroffenen Bürgerinnen und Bürger werden durch die Beschäftigten des Rathauses unterstützt.

Die einzelnen Fachbereiche stehen untereinander im engen Austausch, um die Steuererklärungen fristgerecht an das Finanzamt zu übermitteln. In unserer Fachanwendung Archikart sollen alle notwendigen Daten hinterlegt und dauerhaft gepflegt werden, um auf eine wiederkehrende Hauptfestlegung vorbereitet zu sein.

In momentaner Klärung befindet sich die aufwandsoptimierte Übermittlung der Daten, speziell für Städte und Gemeinden, sowie eine evtl. Fristverlängerung für steuerbefreite Grundstücke.

Hennigsdorf, 25.08.2022

gez. Th. Günther

Bürgermeister