Eberswalde, den 21.01.2025

Anfrage-Nr.: AF/0030/2025

- öffentlich -

Betrifft: Auswirkungen der neuen Grundsteuerregelung

Beratungsfolge:

Fachausschuss 3 (F3)	28.01.2025	
Fachausschuss 1 (F1)	04.03.2025	

Nach Aussagen der Stadt im Dezember 2024 lagen rund 90 % der Eberswalder Grundsteuermessbeträge vor (Grundlage Transparenzregister). Eine Hochrechnung mit diesen Daten habe ergeben, dass ein unveränderter Grundsteuerhebesatz zu (nahezu) unveränderten Grundsteuergesamteinnahmen führe. Dies gelte auf der Grundlage des Durchschnitts der letzten drei Jahre und bei beiden möglichen Berechnungsvarianten (Basis Median/Durchschnitt). Der Versand der Grundsteuerbescheide solle nun im Jahr 2025 beginnen. Spätere Korrekturen der Grundsteuerhebesätze und der erneute Versand der daraufhin zu berichtigenden Bescheide seien möglich.

Die Nachbargemeine Schorfheide senkte kürzlich, um die rechnerische Aufkommensneutralität zu erreichen, den Satz für die Grundsteuer A von 380 v. H. auf 320 v. H., den Satz für die Grundsteuer B von 460 v. H. auf 330 v. H., um eine 40 % Erhöhung der Gesamtsteuerbelastung durch Grundsteuern zu vermeiden. Die Gesamteinnahmen der Grundsteuer B, welche rund 95 % der Schorfheider Grundsteuereinnahmen ausmacht, hätten sich sonst um 40 % erhöht. Die Gemeinde Schorfheide nutzt dafür eine gesonderte Hebesatzsatzung, nicht zuletzt um die Steuersätze aus der Haushaltssatzung herauszuhalten.

Aus zahlreichen weiteren bundesweiten Beispielen aus der Presse lässt sich entnehmen, dass mit einer heterogenen Entwicklung der Grundsteuerwerte der einzelnen pflichtigen Grundstücke nicht beim Vergleich zwischen verschiedenen Kommunen, sondern auch zwischen verschiedenen Grundstücken zu rechnen ist. Ebenso seien unterschiedliche Entwicklungen der Grundsteuerbeträge bei Wohn- und Gewerbegrundstücken zu erwarten. Grundsteuern auf Gewerbegrundstücke, welche aufgrund der Zugehörigkeit zu einem Gewerbebetrieb dem Anlagevermögen zurechnen und in die Berechnung der Steuerpflicht eines Gewerbebetriebs einbezogen werden, mindern die Gewerbesteuerlast des Gewerbebetriebes, dem das Grundstück zuzurechnen ist.

...

Eine Verringerung der Grundsteuer kann die Gewerbesteuerlast erhöhen und umgekehrt, wobei die Ergebnisse nicht linear abgeleitet werden können.

Der Zweck der vom Gesetzgeber eingeführten Grundsteuer C ist die Mobilisierung von baureifen Grundstücken „Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.“ (§ 25 GrStG).

Vor diesem Hintergrund stellen sich uns Fragen, um die Handlungsfelder der städtischen Flächenplanung und -bewirtschaftung und der Einnahmeerzielung zu beleuchten. Konkret ist insbesondere von Interesse, welche Belastungsveränderung sich für die bestimmte Grundstücks- und Bebauungsklassen sowie deren Nutzer (Innenstadt/Peripherie, Wohnen/Gewerbe, MFH/EFH, Mieter/Eigentümer) ergibt.

Aus den gewonnenen Informationen können politische Handlungsoptionen, Strategien und Maßnahmen der Stadt und ihrer Wohnungsbaugesellschaften, für Bürger und Unternehmen, Mieter und Eigentümer abgeleitet werden.

Eine auswertbare Datengrundlage zur Grundsteuer ist daher sinnvoll und sollte hergestellt werden, zum Beispiel für die Beplanung bestehender und neuer Wohn-, Gewerbe- und anderen Flächen, insbesondere im Einheimischenmodell und zur gewünschten Verdichtung von Bebauungen.

Aufgrund der erheblichen Veränderungen, teilweise Vervielfachungen der individuellen Grundsteuerbelastung, werden die Banken für Neuaufnahmen und Umschuldungen von Wohnbaukrediten die zugrundeliegenden Haushaltsrechnungen der Bürger anpassen. Mit einer guten Informationslage unterstützen wir auch die Bürger bei ihren Planungen.

In der vorbereitenden Durchsprache der einzelnen Fragen mit der Verwaltung stellte sich der Zugriff auf für die Beantwortung notwendigen Daten als im Moment schwierig heraus und der Fragenzuschnitt wurde angepasst.

Wir bitten nun zuerst um die Klärung, wie zum Beispiel im städtischen BI-Portal oder auf anderem Wege und mit welchem Aufwand die Datengrundlage geschaffen werden kann.

Des Weiteren bitten wir darum, zur Erreichung der Frageziele und zur Vermeidung überschießender Aufwände Hinweise zu geben, wenn die Fragekriterien (zahlenmäßige Schwellwerte/Grenzen) anders geschnitten werden könnten.

Allgemein

1. Welche absolute und relative Entwicklung ist für die Grundsteuergesamteinnahmen für
 - a) Wohngrundstücke
 - b) Gewerbegrundstückezu erwarten?

2. Welche durchschnittliche Veränderung des Grundsteuerbetrags ergibt sich jeweils für die Bescheide, welche von einer
- Erhöhung
 - Verringerung
- größer 10 % betroffen sind?
Wie ist die räumliche Verteilung der betroffenen Grundstücke? Gibt es räumliche Schwerpunkte?

Wohnen

3. Welche durchschnittliche Erhöhung des Grundsteuerbetrags ergibt sich jeweils für die Bescheide, welche nur bebaute Wohngrundstücke betreffen und von einer
- Erhöhung
 - Verringerung
- größer 10% betroffen sind?
Wieviel anteilige Fläche insgesamt ist jeweils bei a) und b) betroffen?
Wie hoch ist jeweils die Veränderung (Median, Durchschnitt, Maximum)?
Wie ist die räumliche Verteilung der betroffenen Grundstücke? Gibt es räumliche Schwerpunkte?
4. Welche durchschnittliche Veränderung des Grundsteuerbetrags ergibt sich für die Bescheide, welche nur mit einem EFH bebaute Wohngrundstücke und unbebaute EFH-Wohngrundstücke betreffen und von einer
- Erhöhung
 - Verringerung
- größer 10% betroffen sind?
Wie ist die räumliche Verteilung der betroffenen Grundstücke? Gibt es räumliche Schwerpunkte?
5. Welche durchschnittliche Veränderung des Grundsteuerbetrags ergibt sich für die Bescheide, welche nur mit einem MFH bebaute Wohngrundstücke und unbebaute MFH-Wohngrundstücke betreffen und von einer
- Erhöhung
 - Verringerung
- größer 10% betroffen sind?
Wie ist die räumliche Verteilung der betroffenen Grundstücke? Gibt es räumliche Schwerpunkte?
6. Welche durchschnittliche Veränderung des über die Nebenkostenabrechnung umgelegten Grundsteuerbetrags auf Monatsbasis ergibt sich für die Mieter der WHG
- insgesamt
 - bzw. welche von einer
 - Erhöhung
 - Verringerung

größer 10% betroffen sind?

Wie ist die räumliche Verteilung der betroffenen Haushalte? Gibt es räumliche Schwerpunkte?

Gewerbe

7. Welche absoluten und relativen Auswirkungen auf die Gewerbesteuererinnahmen sind durch die neue Grundsteuerberechnung zu erwarten?
8. Welche absoluten und relativen Auswirkungen auf den Saldo aus Gewerbesteuer- und Grundsteuererinnahmen für Gewerbeflächen sind durch die neue Grundsteuerberechnung zu erwarten?

Grundsteuer C

9. Welche rechtlichen Gründe stehen einer Einführung einer Grundsteuer C entgegen?
10. Welche Möglichkeiten und konkreten Flächenpotentiale sieht die Stadt, um die Entwicklung der städtischen Bebauung, insbesondere die Wohnbebauung und städtische Verdichtung als wichtige Eberswalder Ziele, über die Grundsteuer C zu steuern und welche Einnahmen könnten sich daraus ergeben?
11. Welche Vorarbeiten sind für eine Grundsteuer C durch die Stadt zu leisten und welche Aufwände verursachte dies (personell, zeitlich, Kosten)?

Hebesatzsatzung

12. Welche Vorarbeiten sind für eine (gesamtheitliche) Hebesatzsatzung durch die Stadt zu leisten und welche Aufwände verursachte dies (personell, zeitlich, Kosten)?
13. Welche Vorteile und Nachteile sieht die Stadt für eine Hebesatzsatzung?

gez. Tilo Weingardt
Fraktionsvorsitzender