Stadt Eberswalde

Der Bürgermeister
Kämmerei

Stadt Eberswalde ▪ Der Bürgermeister ▪ Kämmerei ▪ Postfach 10 06 50 ▪
16202 Eberswalde

Fraktion Alternative für Deutschland
in der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Eberswalde
Herrn Tilo Weingardt

Datum 04.03.2025
Ihr Zeichen AF/0030/2025
Unser Zeichen 20.2

Anfrage-Nr.: AF/0030/2025 - Auswirkungen der neuen Grundsteuerregelung

Sehr geehrter Herr Weingardt,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 21. Januar 2025 zu der ich Ihnen folgende Informationen geben kann.

Die Fragen 1 bis 5 sowie die Fragen 7 und 8 können aktuell von der Stadtverwaltung nicht beantwortet werden.

Vorangestellt einige grundsätzliche Bemerkungen zur Grundsteuerreform.

2019 hat der Bundesgesetzgeber das Grundsteuerreformgesetz beschlossen und geregelt, dass zum 01. Januar 2022 sämtliche Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssen. Zu diesem Stichtag waren alle Eigentümer an unbebauten und bebauten Grundstücken verpflichtet, eine Grundsteuerwerterklärung beim Finanzamt einzureichen.

Der auf Basis der Angaben der Grundsteuerwerterklärungen und dem folgenden Grundsteuerwertbescheid erlassene Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt bildet demnach unverändert die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer. Der darin festgelegte Messbetrag wird mit dem von der Stadt Eberswalde in der Haushaltssatzung festgelegten Hebesatz (in Prozent) multipliziert.

Die Finanzämter stellen auf Grundlage der Erklärungen durch die Grundstückseigentümer neue Grundsteuerwerte fest, welche die bisherigen Einheitswerte von 1935 ablösen. Die Grundsteuer wird in Deutschland in die Kategorien Grundsteuer A und Grundsteuer B unterteilt. Der Unterschied liegt hauptsächlich in der Art der Nutzung des Grundstücks.

Die Grundstückseigentümer erhielten folglich zwei Bescheide:

Bearbeiterin: Sandra Rasch
Telefon: 03334 / 64–200
E-Mail: kaemmereit@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)

Postanschrift:
Breite Straße 41–44
16225 Eberswalde

Besuchsanschrift:
Poratzstraße 75
16225 Eberswalde

Bankverbindung:
IBAN: DE97 1705 2000 2510 0100 02
BIC: WELADED1GZE

eberswalde.de

- einen Grundsteuerwertbescheid, der den Wert des Grundstücks oder der Eigentumswohnung für Zwecke der Grundsteuer auf den 01. Januar 2022 feststellt
- einen Grundsteuermessbescheid, der auf den 01. Januar 2025 abstellt.

Den Grundsteuermessbescheid erhält auch die Stadt Eberswalde in elektronischer Form, da sie auf dieser Datengrundlage die Grundsteuer ab 2025 neu berechnen muss.

Der Grundsteuerwertbescheid liegt ausschließlich dem Finanzamt und dem Steuerpflichtigen vor. Die Stadt Eberswalde hat also keinerlei Kenntnis, wie ein Grundstück bewertet wurde und welche Angaben in der Erklärung abgegeben wurden.

Der Grundsteuermessbetrag kann bei der gleichen Nutzungsart nicht für Vergleichs- und Steuerungszwecke herangezogen werden, da die Informationen für eine Vergleichbarkeit ausschließlich im Grundsteuerwertbescheid ersichtlich sind.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen des Gesetzgebers aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass die Stadt Eberswalde im Jahr 2025 nicht mehr, aber auch nicht weniger Grundsteuer einnehmen soll, als es vor der Reform der Fall war. Die Einnahmen aus der Grundsteuer A und B sollen also für die Gesamtheit der zu besteuernden Grundstücke für die Stadt Eberswalde annähernd gleichbleiben. Grundlage hierfür bildet das Jahr 2022.

In § 36 Abs. 1 Grundsteuergesetz (GrStG) ist geregelt, dass zum 1. Januar 2025 eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge stattfindet (Hauptveranlagung 2025). Gemäß § 266 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) ist die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 durchzuführen und zwar für die Hauptveranlagung ab dem 1. Januar 2025. Die empfohlenen Sätze sind im Transparenzregister des Landes Brandenburg ersichtlich. Die Berechnung beruht auf den Statistikzahlen der Kommunen aus dem Jahr 2022.

Der Stadtverwaltung werden der Grundsteuermessbetrag, die Lage und Grundstücksart übermittelt. Jedoch gibt es keine automatisierte Auswertungsmöglichkeit zwischen alten und neuen Steuermessbeträgen und Grundstücksarten. Dies müsste manuell für jedes Kassenzeichen vorgenommen werden. Die Grundstücksgröße, welche im Abgabenbescheid ausgewiesen ist, dient ausschließlich für die Berechnung der Umlage des Wasser- und Bodenverbandes und bietet keinerlei Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Grundsteuer seitens der Stadt Eberswalde. Bei ca. 9600 Kassenzeichen ist hier der manuelle Aufwand für individuelle Vergleiche sehr hoch. Eine Steuerungsmöglichkeit anhand dieser Daten, wie in Ihrer Anfrage erbeten, kann aus Sicht der Stadtverwaltung nicht generiert werden, da nur der jeweilige Zahlbetrag Ergebnis dieser Auflistung wäre. Ausstattungen, Größe des Grundstücks oder Wohnfläche als Indikatoren liegen der Stadtverwaltung nicht vor. Somit ist es möglich, das zwei nebeneinanderliegende Grundstücke von gleicher Größe und Wohnfläche unterschiedlich bewertet wurden, da sie eine andere Ausstattung (z.B. durch Sanierungen) haben bzw. von den Steuerpflichtigen unterschiedliche Angaben gemacht wurden.

Eine derart detaillierte Aufstellung, nach verschiedensten Grundstückarten, Grundsteuermessbeträgen, Lage und Größe der Grundstücke nach Stadtteilen verstößt zudem gegen das Steuergeheimnis und den Datenschutz. Aus diesen

eberswalde.de

individualisierten Daten wäre es grundsätzlich möglich, grundstücksbezogene Daten, die zur Grundsteuerfestsetzung dienen, abzuleiten.

Nach § 30 Abgabenordnung (AO) haben Amtsträger das Steuergeheimnis zu wahren. Personenbezogene Daten dürfen einem anderem nicht unbefugt offenbart oder verwertet werden.

Zu Ihrer Frage 6 antworte ich wie folgt:

Nach Information der WHG liegen aktuell 90% geprüfte Grundsteuerbescheide vor. Im Durchschnitt reduziert sich der Aufwand der umgelegten Grundsteuer bei den Nebenkosten um etwas mehr als 10%.

Zu Ihren Fragen 9 bis 11 antworte ich wie folgt:

Die Thematik der Option einer Grundsteuer C wurde am 05. November 2024 im AWFB erläutert. Für die Stadt Eberswalde ist es derzeit rechtlich nicht möglich, für unbebaute Grundstücke eine Grundsteuer C zu erheben.

Aktuell sind alle unbebauten Grundstücke in der Grundsteuer B verankert und geplant.

Die Option einer Einführung der Grundsteuer C ist in § 25 Abs. 4 und 5 GrStG verortet. Nach § 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG muss der Hebesatz – vorbehaltlich des § 25 Abs. 5 GrStG – jeweils einheitlich sein für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

In § 25 Abs. 5 Satz 1 GrStG hat der Gesetzgeber indes bestimmt, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmen und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen kann.

Die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes durch die Gemeinde ist optional. Wenn eine Gemeinde sich dafür entscheidet, dann hat die Gemeinde folgendes jährlich und dauerhaft durchzuführen (kein Ermessen):

- die **genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke** (Gemarkung, Flur und Flurstück) deren **Lage** sowie
- das **Gemeindegebiet**, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht,
- jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines **jeden Kalenderjahres** zu bestimmen, in einer **Karte nachzuweisen** und
- im Wege einer **Allgemeinverfügung öffentlich bekannt** zu geben.

Die Gemeinde hat in der Allgemeinverfügung

- **die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar dazulegen** und
- **die Wahl des Gemeindegebiets**, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, **zu begründen**.

Die Ausweisung der baureifen Grundstücke, welche im Gemeindegebiet unter der Grundsteuer C fallen sollen, sowie die Begründung der Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Erwägungen und die Erstellung der Allgemeinverfügung muss verwaltungsintern (unter Beteiligung von Stadtentwicklungsamt in Zusammenarbeit

eberswalde.de

mit dem Liegenschaftsamt) erfolgen. Die Kommune muss einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen. Auch spielt die Stärkung der Innenentwicklung eine Rolle.

Der Kämmerei obliegt es, den Hebesatz für die Grundsteuer C zu ermitteln und die Ausführung im Rahmen der Grundsteuerfestsetzung auf Grund der Grundsteuermessbescheide durch das Finanzamt zu erstellen.

Baureife Grundstücke, welche der Grundsteuer C unterliegen sollen, müssen zum Beginn eines jeden neuen Jahres neu ermittelt worden sein. Die Gemeinde muss die Grundsteuer C stetig und **dauerhaft** über Jahre anwenden. Eine Entscheidung für eine einmalige Anwendung der Grundsteuer C für ein baureifes Gebiet entspricht nicht dem Gleichheitsgrundsatz und könnte rechtlich angegriffen werden.

Die Bauphase eines Grundstückes kann sich auch über mehrere Jahre hinziehen. Ein Grundstück wird erst als bebaut bewertet, wenn es fertiggestellt und nutzbar ist. Das Anzeichen dafür ist bei Einfamilienhäusern der Einzug in das Gebäude. Die Grundstücke, die der Grundsteuer C unterliegen, müssen nach den gesetzlichen Bestimmungen baureif sein. Das sind Grundstücke, die nach den rechtlichen Voraussetzungen und den tatsächlichen Gegebenheiten sofort bebaut werden können.

Es ist notwendig die baureifen Grundstücke genau, mit Gemarkung, Flur und Flurstück auf die die Grundsteuer C angewendet werden soll, zu benennen. Zudem ist das Gemeindegebiet zu benennen, in dem die baureifen Grundstücke sich befinden. Es sollte sich hierbei um Gemeindegebiete handeln, in denen eine Vielzahl von baureifen Grundstücken vorhanden sind. Einzelne langjährig unbebaute Grundstücke, welche sich in einem ansonsten bereits langjährig bebauten Gebiet befinden, können daher nicht zur Grundsteuer C herangezogen werden. Vor allem auch dann nicht, wenn sich in diesem Gebiet noch andere unbebaute baureife Flächen befinden könnten.

Es mangelt somit an der Begründung für eine Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Entwicklung und des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber gleichartigen anderen baureifen Grundstücken im entsprechenden Gemeindegebiet.

Grundstücke, die bereits bebaut werden aber deren Baulichkeit noch nicht fertiggestellt worden ist, fallen weiterhin unter die Grundsteuer C. Diese fällt erst weg, wenn das Grundstück als bebaut vom zuständigen Finanzamt bewertet wird.

Der Hebesatz der Grundsteuer C für die ermittelten baureifen Grundstücke, muss für alle in der Gemeinde liegenden Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein. Mit diesem "Abstandsgebot" der Grundsteuer C zur "normalen" Grundsteuer B soll dem baulandmobilisierenden Charakter der Norm Ausdruck verliehen werden.

Es ist nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden, welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

Der besondere Hebesatz für baureife Grundstücke müsste schon bedeutend höher ausfallen, damit das Grundstück nicht mehr als Spekulationsobjekt dient und sich eine Bebauung lohnt. Mit nur wenigen Prozentpunkten mehr wird sich eine Spekulation nicht vermeiden lassen.

eberswalde.de

Unsere Prüfung für die Stadt Eberswalde ergab:

- Es muss nach pflichtgemäßen Ermessen ermittelt und entschieden werden. Die Ermittlung der betroffenen baureifen Grundstücke, die Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Erwägung und die Allgemeinverfügung sowie die Festlegung des erhöhten Hebesatzes ist derzeit rechtlich angreifbar.
- Ein Lenkungszweck wird nicht erreicht, da allein eine erhöhte Grundsteuer C bei dem Steuerpflichtigen nicht ausreicht, um eine Bebauungsmobilisierung zu erzeugen.
- Der Finanzielle Aufwand der Verwaltung ist höher als der Nutzen bzw. die Erträge zudem handelt es sich um eine optionale Möglichkeit im Gesetz („Kann-Bestimmung“).

Zu Ihren Fragen 12 und 13 möchte ich wie folgt antworten:

Die Gültigkeit des Hebesatzes für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge nach § 25 Abs. 2 GrStG ordnet an, dass der Hebesatz für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen ist.

Der Hebesatz muss damit nicht für jedes Jahr neu bestimmt werden. Er gilt längstens bis zum Ablauf des laufenden Hauptveranlagungszeitraums.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die Hebesätze in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten Hebesatzsatzung festzulegen.

Da Änderungen der Hebesätze finanzielle Auswirkungen haben, hat sich die Stadt Eberswalde dazu entschlossen, diese in der Haushaltssatzung festzulegen. Erfolgt eine Änderung der Hebesätze, ist dies über die reguläre Haushaltsplanung oder über einen Nachtragshaushalt möglich.

Bei einer separaten Hebesatzsatzung haben die Stadtverordneten die Möglichkeit, unabhängig vom Haushalt über die Hebesätze zu beschließen. Allerdings ist auch hier die Abhängigkeit zur Haushaltssatzung gegeben. Sind die Änderungen von erheblicher Höhe, ist der Kämmerer verpflichtet eine Nachtragssatzung zu erlassen. Da aber beide Vorgänge voneinander getrennt sind, sind in der Zwischenzeit Instrumente der ordnungsgemäßen Haushaltsführung zu prüfen.

Bei der Erstellung der Haushaltssatzung für die Stadt Eberswalde orientiert sich die Stadtverwaltung an dem vorgegebenen Muster der Kommunalen Kassen- und Haushaltsverordnung des Landes Brandenburg. In diesem Muster werden die Hebesätze in der Haushaltssatzung festgelegt. Aus Sicht der Stadtverwaltung hat sich dieses Vorgehen bewährt.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadtverwaltung, die Hebesätze weiterhin in der jeweiligen Haushaltssatzung festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Maik Berendt

Verwaltungsdezernent und Kämmerer

eberswalde.de