Amt Lebus
Stadt Lebus

Beschluss-Vorlage

Nr.: SL/189/2025
öffentlich

Eingereicht durch:	Amt für Finanzen	Datum:	29.01.2025

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft Lebus	07.01.2025	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Lebus	13.02.2025	öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Realsteuern der Stadt Lebus

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über die Feststellung der Steuersätze für die Realsteuern der Stadt Lebus – Hebesteuersatzung.

Sachdarstellung:

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt (BverfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018 – 1BvL 11/14 -, Rn. 1-181), weil gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt und tatsächliche Wertentwicklungen nicht berücksichtigt werden.

Mit dem Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 hat der Bundesgesetzgeber neue Regelungen geschaffen, die ab dem 01. Januar 2025 anzuwenden sind. Die Länder hatten bis zum 31.12.2024 die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu schaffen.

Im Land Brandenburg wird ab dem Kalenderjahr 2025 die Grundsteuer auf der Basis eines wertabhängigen Models erhoben. Damit hat sich das Land Brandenburg für das Bundesmodell und gegen die neue Öffnungsklausel entschieden.

Die Grundsteuermessbeträge wurden mit Wirkung ab dem Kalenderjahr 2025 neu festgesetzt. Neben den kommunalen Hebesätzen sind die Messbescheide Grundlage der künftigen Grundsteuer.

Weil bundespolitisch mit der Grundsteuerreform keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt wird, besteht die Veranlassung, die Hebesätze den neuen Messbeträgen anzupassen.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundsteuerwerten, den sogenannten Einheitswerten.

In den westdeutschen Bundesländern wurden die Grundstücke nach Ihrem Wert von 1964 berücksichtigt. In den neuen Bundesländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter. Sie beruhen auf Feststellungen aus dem Kalenderjahr 1935.

Daher wurden nun Grundsteuerwerterklärungen durch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bis zum 31. Oktober 2022 beim Finanzamt eingereicht. Diese Frist wurde auf den 31. Januar 2023 verlängert.

Das Finanzamt stellte/ stellt anhand der Bemessungsgrundlagen den jeweiligen Grundsteuerwert fest und ermittelt auf Grundlage des reformierten Bewertungs- und Grundsteuerrechts den jeweiligen Grundsteuermessbetrag. Dieser wurde dem Eigentümer/ der Eigentümerin des Grundstücks mit dem Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben.

Die Kommune, in welcher das Grundstück liegt, erhält diese Daten elektronisch. Dieser Messbescheid ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune.

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität. Dies bedeutet für die Stadt Lebus ein Festhalten an den bisherigen Steueraufkommen des Jahres 2024.

Grundsteuer A 2024 = 36.130,00 EUR
Grundsteuer B 2024 = 259.700,00 EUR

Ein Gesetz, in dem die Kommunen zur Aufkommensneutralität verpflichtet werden, gibt es nicht, da dies ein Eingriff in das kommunale Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden wäre.

Die Entscheidung über die Höhe der Hebesätze obliegt trotz des Transparenzregisters weiterhin der jeweiligen Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung.

Das Hebesatzregister des Landes Brandenburg zeigt für die Stadt Lebus folgende unverbindliche Orientierungshebesätze an: - Grundsteuer A = 350 v. H.; - Grundsteuer B = 310 v. H.

Im Kalenderjahr 2024 betrug der Hebesatz bei der

- Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe) 265 v. H.
- Grundsteuer B (für Grundstücke des Grundvermögens) 365 v. H.

Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen gilt mit der Änderung nicht mehr die Nutzerbesteuerung, sondern bundeseinheitlich die Eigentümerbesteuerung.

Die Berechnungsgrundlage (als Anlage beigefügt) wurde im Finanzausschuss am 07.02.2025 erläutert.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Messbescheide des Finanzamtes, Stand 1.KW 2025, errechnet sich bei der **Grundsteuer A ein Hebesatz von 365 v. H.**
Grundlage hierfür ist ein Messbetrag i. H. v. 10.056,36 EUR für das Kalenderjahr 2025, das Jahresaufkommen des Jahres 2024 i. H. v. 36.130,00 EUR und eine einkalkulierte Einspruchsquote i. H. v. 5 %.

Gleichermaßen wurde der Hebesatz der **Grundsteuer B mit einem Hebesatz von 325 v. H.** ermittelt. Grundlage hierfür ist ein Messbetrag i. H. v. 86.601,32 EUR für das Kalenderjahr 2025, das Steueraufkommen des Jahres 2024 i. H. v. 259.700,00 EUR und eine kalkulierte Einspruchsquote von 5%.

Unterschrift Amtsdirektor

Fachamt