

Pressemitteilung der Stadt Wildau: Neue Grundsteuer – Was sich ändert in Wildau

Liebe Wildauerinnen und Wildauer,

seit der Veröffentlichung des Hebesatzregisters für das Land Brandenburg hat die Reform der Grundsteuer (Grundsteuer A und Grundsteuer B) für viel Aufmerksamkeit gesorgt. Auch in Wildau beschäftigt uns dieses Thema intensiv, da es weitreichende Auswirkungen auf Grundstückseigentümer und die kommunalen Finanzen hat.

Hintergrund der Reform

Festhalten kann man zunächst, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) am 10. April 2018 entschieden hat, dass die bisherige Grundsteuer, Berechnung auf Grundlage der Einheitswerte, verfassungswidrig war. Schuld daran sind u.a. die veralteten Werte von 1935 und 1964, auf deren Basis der Einheitswert bisher ermittelt wurde.

Der Deutsche Bundestag hat daraufhin auf seiner Sitzung am 18. Oktober 2019 die Reform der Grundsteuer beschlossen. Die Grundsteuer konnte in einem Übergangszeitraum bis zum 31. Dezember 2024 in der bisherigen Form erhoben werden. Ab 1. Januar 2025 ist dann die Grundsteuer nach dem neuen Recht zu erheben.

Die Bedeutung der Grundsteuer für Wildau

Die Grundsteuer A in Wildau hat gegenwärtig lediglich ein Volumen von ca. 1.900 Euro. Der Hebesatz Grundsteuer A in Wildau hat sich nach der Wende wie folgt entwickelt:

ab 1991	300 v. H.
---------	-----------

Die Grundsteuer B in Wildau beträgt dagegen gegenwärtig insgesamt ca. 1,6 Mio. Euro und ist daher, anders als die Grundsteuer A eine sehr wichtige Einnahmequelle der Stadt Wildau. Der Hebesatz Grundsteuer B in Wildau hat sich nach der Wende wie folgt entwickelt:

ab 1991	300 v. H.
ab 2002	342 v. H.
ab 2004	375 v. H.
ab 2013	385 v. H.

Über die Höhe der Grundsteuer vor Ort entscheidet die Stadtverordnetenversammlung per Festlegung eines Hebesatzes. An diesem grundgesetzlich garantierten Hebesatzrecht der Kommunen hat sich auch durch die Reform nichts geändert.

Ergebnisse der ersten Prüfungen

Die ersten Informationen zum Thema der Grundsteuerreform wurden vom Kämmerer im Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Liegenschaften am 03.09.2024 dargestellt. Es stellte sich damals bereits heraus, dass nach den eigenen Berechnungen zur Grundsteuer B, obwohl rd. 10 % der Bescheide seitens des Finanzamtes nicht vorlagen, die Steuerlast für Gewerbegrundstücke teilweise sinken und für Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern steigen wird. Grund hierfür ist, dass die Finanzämter Gewerbegrundstücke nach einer anderen Methode bewerten als Wohngrundstücke, es kommt hier zu erheblichen Verschiebungen. Der sehr hohe Anteil an Gewerbegrundstücken ist zum einen ein durchaus sehr positiver Effekt (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, etc.) für Wildau, zum anderen bei der Grundsteuerreform aber eher schwierig und komplex. Es gibt zudem teils erhebliche Abweichungen bei den einzelnen Steuerzahlern im Vergleich zu vorher und nachher, teilweise bis zum 46-fachen. Die Differenzen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten sind sehr massiv, aber auch innerhalb derselben Nutzungsart (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser). In Folge dessen wurden gemeinsam mit Vertretern der Stadtverordnetenversammlung die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf die Grundstückseigentümer anhand der bisher vorliegenden ca. 3.200 Grundsteuermessbeträge der Stadt Wildau geprüft und gewertet.

Neue Hebesätze ab 2025

Am 29.11.2024 veröffentlichte das Land Brandenburg bzw. die Finanzämter des Landes Brandenburg das sog. Hebesatzregister bzw. Transparenzregister mit folgenden Orientierungshebesätzen für Wildau:

- für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) 290 v. H.
- für die bebauten Grundstücke (Grundsteuer B) 320 v. H.

Im Ergebnis ist anzumerken, dass die Reform der Grundsteuer B insgesamt aufkommensneutral wirken soll, sprich: keine versteckte Steuererhöhung darstellen soll. Im Einzelfall bedeutet das aber auch, dass die Grundstückseigentümer entweder mehr, weniger oder gleiche Steuern zahlen, abhängig vom festgelegten Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes.

Nach intensiven Beratungen hat die Stadt die Zielsetzung, den Hebesatz für die **Grundsteuer B** auf **295 v.H.** festzulegen. Damit bleibt Wildau deutlich unter der Empfehlung des Landes Brandenburg und berücksichtigt die Mehrbelastungen insbesondere für private Grundstückseigentümer. Diese Senkung bedeutet jedoch auch Mindereinnahmen von rund 200.000 Euro gegenüber dem bisherigen Niveau. Eine weitere Absenkung ist aus Gründen der Aufkommensneutralität nicht möglich.

Die **Grundsteuer A** soll gemäß Orientierungshebesatz auf **290 v.H.** festgelegt werden.

Die Hebesatzsatzung wird voraussichtlich im Februar 2025 beschlossen. Im Anschluss erfolgt die Bescheidung der Grundsteuer an die Bürger.

Was müssen Sie beachten?

Wir möchten Sie bitten, Ihre Daueraufträge Grundsteuer bis zum 31.12.2024 zu beenden oder spätestens mit Erhalt des neuen Grundsteuerbescheides in 2025 anzupassen. Im Vorfeld getätigte Einzahlungen werden mit der neuen Grundsteuer verrechnet.

Ein offenes Ohr für Ihre Fragen

Die Grundsteuerreform stellt sowohl die Verwaltung als auch die Bürgerinnen und Bürger vor Herausforderungen. Wir versichern Ihnen, dass wir alles daransetzen, die Belastungen für Ein- und Zweifamilienhäuser so gering wie möglich zu halten.

Anzumerken ist an dieser Stelle ausdrücklich, dass die Kommunen an der Grundsteuerreform nicht beteiligt waren, hier aber vor Ort von der Verwaltung und den Stadtverordneten gelöst werden muss.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Kämmerer sowie das Team Steuern jederzeit zur Verfügung.

Ihr

Frank Nerlich
Bürgermeister