

# STADT BERNBURG (SAALE)

Die Oberbürgermeisterin



## Informationsvorlage IV 0194/23

Grundsteuerreform

### Allgemeine Informationen

Datum	24.01.2023	Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Amt	Kämmerei	Aufgestellt von	Grundmann, Gabriele
Aktenzeichen	20 90 04		

### Mitzeichnung

König, Kerstin	Kämmerei	Name	Amt

---

Dr. Silvia Ristow  
Oberbürgermeisterin

### Kenntnisnahme

Gremium	Datum
Haushalts- und Finanzausschuss	14.02.2023
Stadtrat	22.02.2023

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
--	-------------------------------

Erläuterungen

----------

## 1. Inhaltsangabe

---

Der Bundesgesetzgeber ist mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Pflicht bis Ende 2019 seiner Verantwortung gerecht geworden, die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Städte und Gemeinden zu erhalten. Aufgrund von Verfassungsbeschwerden hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, eine gesetzliche Neuregelung zu treffen. Die Informationsvorlage erläutert die geplante Vorgehensweise zur Erreichung der Aufkommensneutralität bei der Erhebung der Grundsteuer.

## 2. Begründung

---

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel werden zur Erfüllung der Pflicht- und freiwilligen Aufgaben der Gemeinden benötigt. Insbesondere werden aus diesen Mitteln Schulen, Kitas, Sportstätten, Schwimmbäder und ähnliches finanziert und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken getätigt.

Aufgrund mehrerer Verfassungsbeschwerden hat das Bundesverfassungsgericht das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen ist. Übergangsweise kann die Grundsteuer bis zum 31. Dezember 2024 in ihrer jetzigen Form weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Werten, den sogenannten Einheitswerten. Diese wurden in den alten Bundesländern zuletzt bei der Hauptfeststellung im Jahre 1964 festgestellt, in den neuen Bundesländern sind die zugrunde gelegten Werte aus dem Jahr 1935. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die

nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr mit dem Grundgesetz zu vereinbaren sind.

Ziel der Grundsteuerreform ist es, diese Ungleichbehandlungen zu korrigieren. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll dabei annähernd gleichbleiben. Das bedeutet, dass durch das neue Grundsteuergesetz den Städten und Gemeinden die nötigen Einnahmen gesichert werden sollen, die Bürgerinnen und Bürger aber insgesamt nicht mehr zu belasten sind. Jedoch ändern sich im Regelfall aufgrund der Feststellung der Grundsteuerwerte, für die derzeit noch die Grundlagenermittlung bei den Steuerpflichtigen seitens der Finanzämter läuft, die individuellen Steuerzahlungen. Es wird Steuerpflichtige geben die mehr Grundsteuer und andere die weniger bezahlen müssen. Das ist die zwingende und unvermeidbare Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, aktuelle Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte zu beseitigen. Es sei darauf hinzuweisen, dass jede andere Ausgestaltung der Grundsteuerreform, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt, Änderungen der individuellen Steuerzahlungen zur Folge hätte.

Die Grundsteuer wird sich ab 2025 aus drei Faktoren wie folgt berechnen:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Gemeinde.

Während der Grundsteuerwert durch die Finanzämter auf der Grundlage der Erklärungen der Steuerpflichtigen ermittelt wird und die entsprechende Steuermesszahl im Grundsteuergesetz zu finden ist, wird der Hebesatz durch die Gemeinde bestimmt.

Um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten ist die Stadt Bernburg (Saale) gefordert, die Hebesätze für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) und Grundsteuer B (Grundvermögen, vereinfacht gesagt bebaute, bebaubare und unbebaute Grundstück) in der Höhe festzulegen, die nach Multiplikation mit den Grundsteuermessbeträgen aller zu bewertenden Grundstücke der Stadt Bernburg (Saale) annähernd den Wert des Grundsteueraufkommens des Erhebungszeitraumes 2022 hat.

Die Ermittlung eines Hebesatzes unter den o. g. Aspekten setzt voraus, dass der Stadt Bernburg (Saale) Kenntnis über die Besteuerungsgrundlagen aller zu steuernden Grundstücke hat. Dies wird frühestens Mitte des Jahres 2024 der Fall sein, sofern dann bereits der Großteil der Grundstücke nach den neuen Regelungen bewertet ist.

Bei der Ermittlung des ab 2025 maßgeblichen Hebesatzes wird das Grundsteueraufkommen des Erhebungszeitraumes 2022 zugrunde gelegt.

Per 31.12.2022 betrug das Aufkommen für den Erhebungszeitraum 2022

bei der Grundsteuer A	222.641,62 € und
bei der Grundsteuer B	3.296.020,41 €.

Diese Aufkommen sind bis 2025 noch Änderungen unterworfen. Zum einen ergeben sich Zugänge durch die Bewertung neuer und bestehender wirtschaftlicher Einheiten (Neu- und Ausbau von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Erschließung von Baugebieten usw.) bzw. Abgänge durch Veränderungen oder Wegfall von bestehenden wirtschaftlichen Einheiten (Abriss von Gebäuden). Diese Veränderungen sind zu berücksichtigen und letztendlich den oben genannten Beträgen zuzurechnen bzw. in Abzug zu bringen, so dass die

Grundsteueransätze A und B für das Jahr 2025 sich von der Höhe her aus dem Aufkommen 2022 zu- bzw. abzüglich der Entwicklungen in 2023 und 2024 ergeben wird, um dem Ansinnen der Aufkommensneutralität zu entsprechen.

## **Anlagen**

---