

**Informationsvorlage****für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Peitz am: 26.02.2025****öffentlich**

Vorlage-Nr.: SP/KÄ/031/2025

TOP: 8

**Thema:**

Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform in der Stadt Peitz/Picnjo

**Vorberatung mit:****Sachdarstellung:**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2024 wurde die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) besprochen und vertagt. Es kamen einigen Fragen auf, die beantwortet werden, bevor die Satzung (geplant in der SVV am 14.05.2024) beschlossen wird.

Es wurde die Frage gestellt, ob für die Stadt die Einführung der Differenzierten Hebesätze in Frage kommen könnte. Das bedeutet, dass verschiedene Hebesätze für Wohn- und Geschäftsgrundstücke innerhalb der Grundsteuer B erhoben werden. Die Frage wurde an das Ministerium der Finanzen und für Europa Brandenburg weitergeleitet.

Die Antwort ergab, dass es im Land Brandenburg dafür keine rechtlichen Grundlagen gibt. Die Antwort des Ministeriums ist als Anlage beigefügt.

Es wurde ebenfalls die Frage gestellt, ob man die Gewerbesteuer anheben kann, um die Grundsteuer zu entlasten.

Dieses Verfahren ist grundsätzlich möglich, kann in der Ausführung folgendes Problem darstellen. Im Gegensatz zur Grundsteuer schwanken die Gewerbesteuereinnahmen stark, da sich die Grundlagen der Erträge aus Vorauszahlungen und rückwirkenden Festsetzungen vergangener Jahre durch das Finanzamt ergeben (Gewerbesteuereinnahmen: 2022: 1.456.802,00 Euro/2023: 994.826,00 Euro/2024: 1.489.470,00 Euro). Dadurch sind unkalkulierbare Steuerrückzahlungen an Gewerbetreibende zu leisten. Berücksichtigung muss auch die Kalkulation der Zahlung der Gewerbesteuerumlage an das Land Brandenburg finden, da die Gewerbesteuererträge die Grundlage für diese Zahlung sind. Die durchschnittliche Zahlung der letzten 3 Jahre der Gewerbesteuerumlage betrug 136.219,00 Euro. Aus den genannten Gründen ist eine qualifizierte Ermittlung eines entsprechend, erhöhten Hebesatzes für die Gewerbesteuer als Grundlage für die Herabsetzung des ermittelten Hebesatzes der Grundsteuer B nicht möglich.

**Einreicher:** Amt Peitz  
Der Amtsdirektor  
Kämmerei

Peitz, den 17.02.2025

gez. Fahrentz, Daniela

Im Folgenden finden sich Informationen zu allgemeinen Fragen über die Ermittlung des Hebesatzes unter Einbeziehung der aktuellen Daten (Stand Februar 2025):

Berechnung: Grundsteuer= Messbetrag Finanzamt x Hebesatz Gemeinde

Grundsteuer A:

Grundsteueraufkommen in 2024:	7.600,00 €
Berechnetes Grundsteueraufkommen für 2025:	7.736,79 € (gerundeter Hebesatz 280 %)
Eingegangene Messbeträge für 2025:	2.763,14 €
Grundsteuer A Hebesatz aufgerundet:	280 % (Transparenzregister*280%)

Grundsteuer B:

Grundsteueraufkommen in 2024:	483.700,00 €
Sicherheit 2,2% für Grundsteueraufkommen 2025:	10.641,40 €
Berechnetes Grundsteueraufkommen für 2025:	494.770,56 € (gerundeter Hebesatz 430%)
eingegangene Messbeträge für 2025:	102.462,92 € (Stand Februar 2025)
kalkulierte, durchschnittliche Messbeträge 2025:	<u>12.600,00 €</u>
Gesamtsumme Messbeträge 2025:	115.062,92 €
Grundsteuer B Hebesatz aufgerundet:	430 % (Transparenzregister* 470 %)

In 2024 gab es in der Stadt Peitz/Picnjo ca. 1850 Grundsteuerobjekte. Aktuell sind 1626 Meldung verarbeitet worden. Dies entspricht 88 %. Ab 80 % Rücklauf spricht man von einem sicheren ermittelten Hebesatz.

Bei der Berechnung des Hebesatzes werden die fehlenden Messbeträge (ca. 200 Meldungen) kalkuliert. Diese werden anhand der durchschnittlichen Messbetragshöhe auf die vermutlich noch ausstehenden Meldungen berechnet.

$102.462,92 \text{ € (eingegangene Messbeträge für 2025)} : 1626 \text{ (Stückzahl Meldungen)} = 63,00 \text{ € (durchschnittlicher Messbetrag)}$

$63,00 \text{ € (durchschnittlicher Messbetrag)} \times 200 \text{ (Stückzahl fehlende Meldungen)} = 12.600,00 \text{ € (kalkulierte, durchschnittliche Messbeträge)}$

$102.462,92 \text{ € (eingegangene Messbeträge für 2025)} + 12.600,00 \text{ € (kalkulierte, durchschnittliche Messbeträge)} = 115.062,92 \text{ € (Gesamtsumme Messbeträge 2025)}$

$483.700,00 \text{ € (Grundsteueraufkommen 2024)} \times 2,2\% = 10.641,40 \text{ € (Sicherheit 2,2\% für Grundsteueraufkommen 2025)}$

$483.700,00 \text{ € (Grundsteueraufkommen 2024)} + 10.641,40 \text{ € (Sicherheit 2,2\% für Grundsteueraufkommen 2025)} = 494.341,40 \text{ € (Berechnetes Grundsteueraufkommen für 2025)}$

$494.341,40 \text{ € (Berechnetes Grundsteueraufkommen für 2025)} : 115.062,92 \text{ € (Gesamtsumme Messbeträge 2025)} \times 100 = 429,63 \%$

Durch die Rundung ergibt sich ein Hebesatz von 430 %.

Achtung: Die Kalkulation entspricht den aktuellen Daten, nicht denen vom Dezember! Es handelt sich um eine Kalkulation. Die Steuerabteilung hat keinen Einfluss darauf, ob wirklich 200 Meldungen mit durchschnittlichen Messbeträgen noch eingehen werden. Weiterhin wurde bei der Ermittlung des Hebesatzes eine Sicherheit in Höhe von 2,2 % für eventuell neu berechnete Messbeträge, die nach Korrektur durch das Finanzamt geringer ausfallen, einberechnet.

\*Das Land Brandenburg veröffentlichte im November 2024 das Hebesatzregister bzw. Transparenzregister für die Kommunen in Brandenburg.

Link dazu: <https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/hebesatzregister/>

Dort sind Hebesätze als Richtwerte für Kommunen angegeben. Sie sind jedoch nicht verbindlich.

Die Hebesätze laut Register für die Stadt Peitz/Picnjo lauten: GrSt. A: 280 %

GrSt. B: 470 %

