



GEMEINDE  
*Lustenau*



# Ausgangslage

- Urteil Bundesverfassungsgericht 2018 – die bisherige Bemessungsgrundlage für Zwecke der Grundsteuer wurde für verfassungswidrig erklärt, da gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt wurden und tatsächliche Wertentwicklungen nicht berücksichtigt wurden
- Folge: Neubewertung aller Grundstück in Deutschland
- Beispiel 1: vollständig saniertes Wohngrundstück:
  - Messbetrag: bis 2024: 14,73 € - Grundsteuer: 63,34
- Beispiel 2: Neubau Wohnhaus:
  - Messbetrag bis 2024: 60,12 € - Grundsteuer: 228,46

# Aufkommensneutralität

- Einnahmen der Gemeinde sollen nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sein wie davor
  - Herausforderung: Wustermark wächst und neue Bauvorhaben führen stetig parallel zur Erhöhung der Grundsteuer
  - Die diesbezüglichen Haushaltszahlen unterliegen ständigen Veränderungen
  - Es gibt keinen exakten Vergleichszeitpunkt
- bezieht sich nur auf Finanzen der Gemeinde, nicht aber auf Belastung der Bürger/innen oder Unternehmen (individuelle Belastungsverschiebung)
- Wie kann das Aufkommen der Grundsteuer auf dem bisherigen Niveau gehalten werden?  
→ Aufkommensneutralität
  - Keine verdeckten Einnahmenerhöhung der Gemeinde
  - Keine Belastungsneutralität!
  - Verschiedene Möglichkeiten der Errechnung der Aufkommensneutralität
    - z. B. auch Veränderung Verhältnisse Grundsteuer A und B
    - Aktuell nur eine rechnerische Betrachtung

# Aufkommensneutralität - Haushaltsansatz

- Es wurden folgende Haushaltsansätze im Haushaltsplan 2025 aufgenommen:
- Grundsteuer A: 41.000,00 Euro
- Grundsteuer B: 1.700.000,00 Euro
  
- Es fehlen derzeit noch ca. 10 % der Steuermessbescheide
  
- Mit der Haushaltsplanung für das Jahr 2026 erfolgt eine genaue Betrachtung/Beobachtung und Berichterstattung zur Aufkommensneutralität
- Sofern Anpassungen erforderlich sind, erfolgen diese dann mit der Haushaltsplanung 2026
- Hierzu erfolgen Ausführungen in den Haushaltsberatungen

# Grundsteuer A und Grundsteuer B

- Grundsteuer A – für alle land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Grundsteuer B - für Betriebs-, Miets- und Wohngrundstücke einschließlich der darauf stehenden Gebäude
  - Neu mit der Reform:
    - Grundsteuer A schuldete bislang der Pächter  
→ Jetzt: Grundstückseigentümer
    - Grundsteuer B – selbständiges Eigentum von Gebäuden  
→ Steuerschuldner bislang: Eigentümer/Pächter des aufstehenden Gebäudes  
→ Jetzt: Grundstückseigentümer

# Vergleichsrechnungen

## Einfamilienhaus in Priort

MB alt	Hebesatz	Steuer
75,25 €	430	323,00 €
MB neu		Steuer
117,49 €	310	364,22 €

## Eigentumswohnung Elstal - Jesse-Owens-Ring

MB alt	Hebesatz	Steuer
26,99 €	430	116,00 €
MB neu		Steuer
72,54	310	224,87 €

## unbebautes Grundstück in Wuma

MB alt	Hebesatz	Steuer
1,89 €	430	7,18 €
MB neu		Steuer
18,43 €	310	57,13 €

## Eigentumswohnung Wuma

MB alt	Hebesatz	Steuer
28,63 €	430	123,11 €
MB neu		Steuer
33,88 €	310	105,03 €

## unbebautes Grundstück Priort - Am Upstall

MB alt	Hebesatz	Steuer
5,11 €	430	21,97
MB neu		Steuer
91,80 €	310	284,58 €

## Einfamilienhaus in Elstal (siehe Ausgangslage Seite 1 Beispiel 1)

MB alt	Hebesatz	Steuer
14,73 €	430	63,34 €
MB neu		Steuer
74,93 €	310	232,28 €

# Vergleichsrechnungen Gewerbegrundstücke

## Gewerbegrundstück

MB alt	Hebesatz	Steuer
6.660,28 €	430	28.639,20 €
MB neu	310	Steuer
4.660,75 €		14.448,33 €

## Gewerbegrundstück - unbebaut

MB alt	Hebesatz	Steuer
225,99 €	430	971,76 €
MB neu	310	Steuer
78,85 €		244,44 €

## Gewerbegrundstück

MB alt	Hebesatz	Steuer
10.352,63 €	430	44.516,31 €
MB neu	310	Steuer
4.247,38 €		13.166,88 €

## Gewerbegrundstück - unbebaut

MB alt	Hebesatz	Steuer
25,56 €	430	109,91 €
MB neu	310	Steuer
20,40 €		63,24 €

# Orientierungshebesätze aus dem Hebesatzregister /Transparenzregister

Landkreis

Havelland

Kommune | Landkreis

Wustermark | Havelland

Kommune	Orientierungshebesatz A	Orientierungshebesatz B
Wustermark Havelland	310	300

Die Gemeinde konnte Hebesätze gem. Hebesatzsatzung für die Grundsteuer A mit 250 % und die Grundsteuer B mit 310 % aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten selbst errechnen und liegt nahe an den Empfehlungen aus dem Transparenzregister.



# Vergleich Orientierungshebesätze umliegender

(<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/hebesatzregister/>)

<b>Kommune</b>	<b>Orientierungshebesatz A</b>	<b>Orientierungshebesatz B</b>
Brieselang Havelland	330	190

<b>Kommune</b>	<b>Orientierungshebesatz A</b>	<b>Orientierungshebesatz B</b>
Dallgow-Döberitz Havelland	240	260

<b>Kommune</b>	<b>Orientierungshebesatz A</b>	<b>Orientierungshebesatz B</b>
Falkensee Havelland	440	210

<b>Kommune</b>	<b>Orientierungshebesatz A</b>	<b>Orientierungshebesatz B</b>
Friesack Havelland	220	380

<b>Kommune</b>	<b>Orientierungshebesatz A</b>	<b>Orientierungshebesatz B</b>
Großbeeren Teltow-Fläming	240	310

# Allgemeine Hinweise

- Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist der Grundsteuerermessbescheid vom Finanzamt
- Widerspruch gegen den Grundsteuerermessbetrag ist beim Finanzamt innerhalb der Frist einzureichen
- Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung (fristgerechte Zahlungsverpflichtung besteht weiter)
- Wie berechne ich meine Grundsteuer selbst:  
→ Grundsteuerermessbetrag (Bescheid Finanzamt) \* Hebesatz der Gemeinde / 100
- Die Grundsteuerbescheide werden Anfang 2025 verschickt



GEMEINDE  
*Lustenau*

