

Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer B von 550 v. H. auf 750 v. H. für die Erreichung der Aufkommensneutralität

Die Grundsteuer wird wie folgt berechnet: Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag * Hebesatz

Der Grundsteuermessbetrag wird durch das Finanzamt festgesetzt. Der Steuerpflichtige erhält einen Steuermessbescheid vom Finanzamt. Der Hebesatz wird durch die Stadtvertretung beschlossen.

Eine Proberechnung von 07.11.2024 auf Grundlage aller derzeit durch das Finanzamt übermittelten Daten ergab einen Hebesatz von 753 v. H. zur Erreichung der Aufkommensneutralität.

Die Steuermessbeträge in der Vier-Tor Stadt Neubrandenburg haben sich aufgrund der Neubewertungen durch das Finanzamt wie folgt entwickelt. Die sich daraus ergebenden durchschnittlichen Veränderungen der Grundsteuerzahllast bei Beibehaltung eines Hebesatzes von 550 v. H. bzw. der Erhöhung auf 750 v. H. zum Stand 31.10.2024 finden sie in den folgenden Übersichten:

Geschäftsgrundstücke						
Veränderung Grundsteuer B	Anteil	Veränderung Steuermessbetrag gesamt in Euro	durchschnittliche Veränderung Steuermessbetrag in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 550 in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 750 in Euro	
Verringerung Grundsteuer B	65,7%	-390.880,63	-590,45	-3.232,01	-2.621,04	
100 %>= Verringerung > 75 %	3,7%	-88.021,23	-2.378,95	-13.068,75	-12.289,22	
75 %>= Verringerung > 50 %	18,9%	-180.608,28	-950,57	-5.212,65	-4.527,33	
50 %>= Verringerung > 25 %	29,0%	-92.463,40	-316,66	-1.726,12	-1.232,91	
25 %>= Verringerung > 0 %	14,2%	-29.787,72	-208,31	-1.130,19	-421,16	
Erhöhung	34,3%	8.941,62	25,92	145,73	439,30	
0 % < Erhöhung <= 25 %	7,0%	-4.615,51	-65,94	-347,16	370,91	
25 % < Erhöhung <= 50 %	5,0%	-205,84	-4,12	-7,15	677,38	
50 % < Erhöhung <= 75 %	2,8%	1.566,25	55,94	323,14	1.189,11	
75 % < Erhöhung <= 100 %	2,6%	1.261,08	48,50	282,25	666,70	
100 % < Erhöhung <= 200 %	15,3%	7.204,73	46,78	272,80	110,42	
200 % < Erhöhung	1,7%	3.730,91	219,47	972,72	1.417,29	

Eigentumswohnungen						
Veränderung Grundsteuer B	Anteil	Veränderung Steuermessbetrag gesamt in Euro	durchschnittliche Veränderung Steuermessbetrag in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 550 in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 750 in Euro	
Verringerung Grundsteuer B	23,8%	-14.262,89	-9,86	-54,21	-16,35	
100 %>= Verringerung > 75 %	0,1%	-204,66	-40,93	-225,13	-218,16	
75 %>= Verringerung > 50 %	0,1%	-410,21	-45,58	-250,68	-219,78	
50 %>= Verringerung > 25 %	0,3%	-651,44	-31,02	-170,62	-116,74	
25 %>= Verringerung > 0 %	23,2%	-12.996,58	-9,20	-50,62	-12,85	
Erhöhung	76,2%	20.865,43	4,51	24,79	91,02	
0 % < Erhöhung <= 25 %	27,2%	-6.784,93	-4,10	-22,58	22,36	
25 % < Erhöhung <= 50 %	14,0%	51,19	0,06	0,37	55,74	
50 % < Erhöhung <= 75 %	14,9%	4.695,43	5,18	28,47	97,68	
75 % < Erhöhung <= 100 %	5,1%	3.750,25	12,14	66,75	153,41	
100 % < Erhöhung <= 200 %	13,7%	16.026,79	19,29	106,07	212,37	
200 % < Erhöhung	1,3%	3.126,70	39,58	217,68	310,73	

Mietwohngrundstücke						
Veränderung Grundsteuer B	Anteil	Veränderung Steuermessbetrag gesamt in Euro	durchschnittliche Veränderung Steuermessbetrag in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 550 in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 750 in Euro	
Verringerung Grundsteuer B	32,3%	-87.140,56	-290,47	-1.597,57	-510,82	
100 % >= Verringerung > 75 %	0,2%	-3.149,14	-1.574,57	-8.660,13	-8.052,71	
75 % >= Verringerung > 50 %	0,3%	-2.150,25	-716,75	-3.942,12	-3.355,56	
50 % >= Verringerung > 25 %	0,6%	-714,01	-119,00	-654,51	-400,72	
25 % >= Verringerung > 0 %	31,1%	-81.127,16	-280,72	-1.543,94	-431,39	
Erhöhung	67,7%	11.976,76	19,01	104,56	815,38	
0 % < Erhöhung <= 25 %	24,1%	-28.794,55	-128,55	-707,01	185,64	
25 % < Erhöhung <= 50 %	14,3%	-79,82	-0,60	-3,30	365,54	
50 % < Erhöhung <= 75 %	9,6%	3.790,20	42,59	234,23	759,24	
75 % < Erhöhung <= 100 %	7,7%	6.967,43	96,77	532,24	1.230,63	
100 % < Erhöhung <= 200 %	9,5%	9.515,33	108,13	594,71	1.099,35	
200 % < Erhöhung	2,6%	20.578,17	857,42	4.715,83	7.107,15	

Einfamilienhaus						
Veränderung Grundsteuer B	Anteil	Veränderung Steuermessbetrag gesamt in Euro	durchschnittliche Veränderung Steuermessbetrag in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 550 in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 750 in Euro	
Verringerung Grundsteuer B	8,0%	-10.703,92	-30,76	-169,17	-75,12	
100 %>= Verringerung > 75 %	0,0%	-36,58	-36,58	-201,19	-197,45	
75 %>= Verringerung > 50 %	0,3%	-733,08	-66,64	-366,54	-302,83	
50 %>= Verringerung > 25 %	1,5%	-3.009,27	-46,30	-254,63	-166,11	
25 %>= Verringerung > 0 %	6,2%	-6.924,99	-25,55	-140,54	-43,60	
Erhöhung	92,0%	61.231,44	15,27	83,83	220,08	
0 % < Erhöhung <= 25 %	9,8%	-4.943,89	-11,58	-63,68	52,11	
25 % < Erhöhung <= 50 %	13,9%	382,49	0,63	3,48	135,80	
50 % < Erhöhung <= 75 %	17,8%	8.378,87	10,80	59,39	192,86	
75 % < Erhöhung <= 100 %	19,9%	15.942,03	18,35	100,90	235,23	
100 % < Erhöhung <= 1000 %	28,1%	36.389,39	29,66	162,67	309,92	
1000 % < Erhöhung	2,5%	5.082,55	47,06	258,83	408,38	

Die durchschnittliche Entwicklung der Grundsteuer B in den einzelnen Wohngebieten ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Geschäftsgrundstücke sind nicht nach Wohngebieten aufgeteilt.

Veränderung Grundsteuer B	Anteil	Veränderung Steuermessbetrag gesamt in Euro	durchschnittliche Veränderung Steuermessbetrag in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 550 in Euro	durchschnittliche Veränderung GrSt B (alte Steuermessbeträge, 550) unter Berücksichtigung der neuen Steuermessbeträge und Hebesatz 750 in Euro
Vogelviertel	7,4%	-11.095,90	-9,91	-54,49	52,41
Südstadt	6,6%	-20.930,17	-21,08	-115,93	91,04
Stadtgebiet West	20,8%	30.613,02	9,79	53,86	186,50
Reitbahnviertel	0,5%	-11.773,97	-147,17	-809,46	463,74
Oststadt	11,4%	-41.375,11	-24,00	-132,00	97,02
Lindenberg	13,9%	16.138,09	7,74	41,66	197,98
Katharinenviertel	3,1%	-6.049,64	-13,07	-71,86	131,74
Innenstadt	8,7%	6.193,17	4,73	26,02	138,77
Industriegebiet	9,7%	-6.318,19	-4,32	-23,79	111,59
Datzeberg	5,2%	-3.556,33	-4,56	-25,08	128,56
ohne Zuordnung	5,9%	-58.311,90	-65,23	-358,74	-224,11
Geschäftsgrundstücke	6,8%	-381.939,01	-373,72	-2.055,44	-1.500,48

Insgesamt verringert sich die Summe aller Steuermessbeträge für die Grundsteuer B in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg um 27,1 %. In anderen Kommunen des Landes, insbesondere in einigen großen Städten steigt die Summe der Grundsteuer-B-Messbeträge bzw. sinkt in wesentlich geringerem Umfang als in Neubrandenburg.

Die Berechnung der Grundsteuer B erfolgt wie oben dargestellt durch die Multiplikation von Steuermessbetrag und Hebesatz. Die Steuermessbeträge sind in der Gesamtheit in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg stärker gesunken als in den Vergleichsstädten. Daher ist es

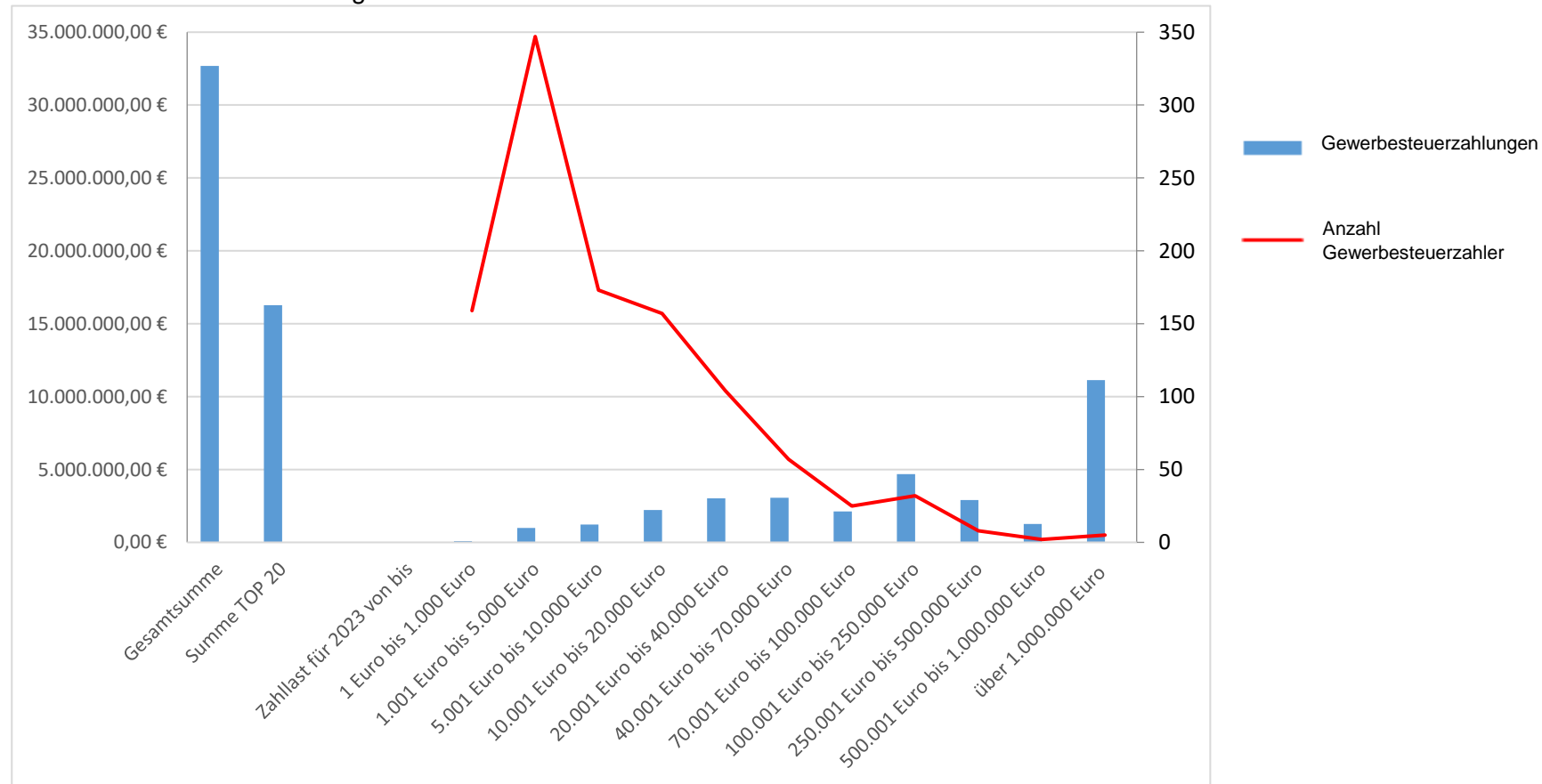
folgerichtig, dass, wenn das Ziel der Aufkommensneutralität erreicht werden soll, der Hebesatz in der Vier-Tore-Stadt stärker steigt als in anderen Kommunen.

Dieser Umstand bedeutet nicht zwingend, dass die Steuerpflichtigen in den Vergleichsstädten weniger Grundsteuer B für vergleichbare Grundstücke zahlen. Vielmehr sind die Steuermessbeträge, die durch das Finanzamt ermittelt wurden stärker gestiegen bzw. weniger gesunken als in Neubrandenburg. Da sich die Grundsteuerzahllast aus dem Produkt von Hebesatz und Steuermessbetrag errechnet, ist die Höhe des Hebesatzes allein nicht ausschlaggebend für die tatsächliche Steuerzahllast.

Kompensation von Grundsteuer B Einnahmereduzierungen durch Anhebung der Gewerbesteuer

In den Jahren 2019 bis 2024 (30.09.) waren 6 Gewerbetreibende jedes Jahr unter den 20 Gewerbesteuerzahlern mit der höchsten Gewerbesteuerzahlung. Diese 6 Gewerbetreibende zahlen derzeit jährlich Grundsteuer B von 45 TEUR und sind daher nicht ursächlich für die hohe Steuermessbetragsreduzierung bei den Gewerbegrundstücken.

2019 bis 2024 (30.09.) zahlten jährlich zwischen 1.069 und 1.274 Gewerbetreibende Gewerbesteuer. Gewerbesteuerpflichtig waren jährlich ca. 3.800 Gewerbetreibende. Diese erbrachten zwischen 62 % und 50 % des Gewerbesteueraufkommens. Auch diese Gewerbetreibenden wären von einer Gewerbesteuererhöhung betroffen.



Grundsteuer C

Ab dem 01.01.2025 können Städte nach § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz unbebaute, baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, durch einen gesonderten Hebesatz (Grundsteuer C) höher belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke.

Baureife Grundstücke sind Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können, unabhängig von ausstehenden Baugenehmigungen oder zivilrechtlichen Hindernissen. Als städtebauliche Gründe für die Einführung einer Grundsteuer C kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Die Gemeinde hat die Grundsteuer C auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke gelegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der Hebesatz für die Grundsteuer B sein.

Aus den gesetzlichen Anforderungen wird ersichtlich, dass die Einführung und Erhebung der Grundsteuer C mit erheblichen Verwaltungskosten verbunden sind. Für die Einführung der Grundsteuer C gibt es folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile

- Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum und damit möglicher Zuzug
- höhere Bedarfsdeckung an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfseinrichtungen
- effiziente und ökologische Nutzung vorhandener begrenzter Ressourcen
- Verminderung von Grundstücksspekulationen
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
- Schließen von Baulücken
- Verminderung und Verhinderung von Zersiedlung bzw. Suburbanisierungstendenzen
- Stärkung einer nachhaltigen Innenentwicklung

• Nachteile

- möglicher Verkaufszwang für finanzschwache Grundstückseigentümer, die sich keine höheren Steuerabgaben leisten können
- Erhebung der Grundsteuer C liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und könnte zu juristischen Auseinandersetzungen im Einzelfall führen
- voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Steuereinnahmen, da die Grundsteuer C keine neue Steuer ist (die Grundstücke werden bereits mit dem Hebesatz für die Grundsteuer B besteuert)
- widerspricht lokaler Standortsicherung, da Unternehmen aufgrund unabsehbarer wirtschaftlicher Entwicklungen häufig ein hohes Interesse an Reserveflächen haben, um ggf. expandieren zu können
- verminderte Investitionsbereitschaft neuer Unternehmen für die Ansiedlung auf solchen Grundstücken
- verteuerte Bauplätze durch Aufschlag der Mehrkosten auf den Verkaufspreis
- Großteil der betroffenen Grundstücke sind im Eigentum städtischer Unternehmen

Das Ausbleiben einer Bebauung auf baureifen Grundstücken in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg tritt nur sehr selten auf und stellt eine Ausnahme dar. Eine flurstückgenaue Überprüfung ist derzeit nicht automatisiert möglich, sondern müsste manuell vorgenommen werden. In der Zeit seit 2021 sind mit dem Beschluss folgender B-Pläne baureife Grundstücke für Wohnungsbau geschaffen worden:

- B-Plan Nr. 82 „Steep“, 3. BA Süd
- B-Plan Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße / Max-Adrion-Straße“
- B-Plan Nr.107 „Oststadt, Juri-Gagarin-Ring, Kopernikusstraße“

Die genannten Nachteile überwiegen aufgrund des Ausnahmecharakters von Grundstücken, die der Grundsteuer C unterliegen würden und dem mit der erstmaligen und laufenden Erhebung verbundenen Verwaltungsaufwand die geringen Vorteile für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.