Anlage 2 zur Beschlussvorlage Bw-20-170/26

Grundsteuer

Seit dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf Basis einer grundlegenden Reform und neu berechneter Hebesätze erhoben. Obwohl die Reform im Schnitt auf eine sogenannte „Aufkommensneutralität" ausgelegt war, tritt diese in der Praxis nicht ein, da der gewogene Landesdurchschnitt (Nivellierungshebesatz) als Bemessungsgrundlage für Zuweisungen und Umlagen verwendet wird. Dadurch entstehen Kommunen mit niedrigeren Hebesätzen erhebliche Mindererträge bei den Schlüsselzuweisungen und höhere Umlagen. Viele Kommunen haben die Hebesätze bereits angepasst, um Haushaltsdefizite auszugleichen oder Mindereinnahmen (z.B. Zuweisungen aus dem FAG) zu verhindern.
Im Ergebnis der Steuerreform sind in der Gemeinde zum 01.01.2025 neue Hebesätze beschlossen worden, um den Anforderungen der Reform unter Berücksichtigung der neuen Messbeträge (Neubewertung) zu entsprechen.

	2024	Nivelierungs-hebesatz 2026	ab 2025	Transparenz-register	Nievelierungs-hebesatz 2027
Grundsteuer A	**320**	**335**	**320**	**250**	**330**
Grundsteuer B	**420**	**415**	**185**	**180**	**315**
Gewerbesteuer	**340**	**335**	**340**	**0**	**340**

Die Realsteuern sind die wichtigste eigenständige Einnahmequellen der Gemeinde Borkwalde (siehe Anlage 2.4).

Hebesätze in Brandenburg

Die kommunalen Hebesätze fallen sehr unterschiedlich aus. Da jede Gemeinde ihre Hebesätze eigenständig festlegt, ergeben sich landesweit teils große Unterschiede bei den Grundsteuern und der Gewerbesteuer.

In der Anlage 2.2 ist ein Auszug aus dem statistischen Bericht II/2025 beigefügt mit den Hebesätzen der einzelnen Gemeinden des Landkreises Potsdam Mittelmark.

Festlegungen im FAG/Übergangsvorschriften

Die Grundsteuerreform (mit Wirkung zum 1. Januar 2025) strahlt aufgrund der nachgelagerten Berücksichtigung der Steuerkraft im kommunalen Finanzausgleich erstmals auf das Ausgleichsjahr 2027 aus. Der kommunale Finanzausgleich ist insoweit tangiert, als das die Steuerkraftzahlen für die Realsteuern mit dem jeweiligen Nivellierungshebesatz (gewogener Durchschnittshebesatz aller Gemeinden der jeweiligen Steuerart) berechnet werden.

Durch eine Übergangsvorschrift für die Ausgleichsjahre 2027 bis einschließlich 2029 werden die finanziellen Auswirkungen, die erstmalig im Ausgleichsjahr 2027 die

Gemeinden treffen würden, auf drei Jahre verteilt und somit ein stufenweiser Angleich an die durch die Grundsteuerreform bewirkte veränderte Steuerkraft vollzogen. Die Übergangsvorschrift sieht vor, dass die Steuerkraftzahl für die jeweilige Grundsteuer A und B für das Ausgleichsjahr 2026 in den Jahren 2027 bis einschließlich 2029 anteilig mit einem gleichmäßig sinkenden Prozentsatz weiterhin in die Ermittlung der gemeindlichen Steuerkraft einbezogen werden. Damit finden die Werte des unmittelbaren Jahres vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 (Ist-Aufkommen des Jahres 2024 sowie die Nivellierungshebesätze für die Grundsteuern) auch in den nachfolgenden Jahren Berücksichtigung. Die jeweilige Steuerkraftzahl für die Grundsteuern wird für jedes Ausgleichsjahr zunächst gesondert nach den bisherigen Regelungen für die Ermittlung des Grundbetrages (§ 9 Absatz 3 BbgFAG) und des Nivellierungshebesatzes (§ 9 Absatz 4 BbgFAG) berechnet. Im zweiten Schritt werden diese berechneten Steuerkraftzahlen in Höhe der vorgesehenen Anteile summiert und bilden dann die maßgebende Steuerkraftzahl für das jeweilige Ausgleichsjahr 2027, 2028 und 2029. Die weiteren Steuerkraftzahlen (für Gewerbesteuer, Gemeindeanteile an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer, Familienleistungsausgleich) werden für das jeweilige Ausgleichsjahr 2027, 2028 und 2029 unverändert nach § 9 Absatz 2 BbgFAG angesetzt.

Die Übergangsvorschrift findet auch Anwendung bei der Bestimmung der Vorwegschlüsselzuweisungen und der Finanzausgleichsumlage sowie bei den Umlagegrundlagen für die Kreisumlage. Die Nivellierungshebesätze für das Jahr 2027 können dem Orientierungsdatenschreiben vom 16. August 2026 entnommen werden (siehe Anlage 2.1)

Der **Nivellierungshebesatz** ist ein fiktiver Hebesatz, den das Land Brandenburg festlegt, um die Steuerkraft der Gemeinden im Rahmen des Finanzausgleichs (z. B. bei den Schlüsselzuweisungen) vergleichbar zu machen.

Zweck: Gemeinden haben das verfassungsmäßige Recht, ihre Hebesätze für Grund- und Gewerbesteuer selbst zu bestimmen. Um zu verhindern, dass eine Gemeinde absichtlich ihre Hebesätze auf 0 % senkt, um „arm“ zu wirken und mehr Landesförderung (Schlüsselzuweisungen) einzustreichen, rechnet das Land mit einem einheitlichen Durchschnittswert.
Auswirkung**:** Für die Berechnung der *Steuerkraftmesszahl* einer Gemeinde wird nicht deren tatsächlicher Hebesatz herangezogen, sondern der landesweit geltende Nivellierungshebesatz.
Erhebt eine Gemeinde geringere Steuersätze (wie Borkwalde mit 185 % statt des fiktiven Satzes hier 315 %), hat sie de facto weniger Geld in der Kasse, im Finanzausgleich wird ihr jedoch so viel Einkommen angerechnet, als würde sie den Nivellierungssatz verlangen.

Finanzlage der Gemeinde

Die Gemeinde Borkwalde befindet sich aktuell bereits in der Haushaltssicherung.

Seit 01.10.2026 musste zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben ein Kassenkredit mit 3,4 % aufgenommen werden (akt. Stand 29.10.2026: - 298 T€)

Mit dem Haushaltssicherungskonzept sind die Evaluierung der Hebesatzsatzung in 2026 und Steuererhöhungen in einem angemessenen Umfang beschlossen worden.

Zur Sicherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde sind Steuererhöhungen unumgänglich:

1. **wegen der bereits bestehenden schlechten Finanzlage,**
2. **weil gemäß FAG zudem dringend erforderliche Schlüsselzuweisungen verlogen gehen würden.**

Erhebt die Gemeinde die Hebesätze zukünftig unterhalb des landesweiten Nivellierungshebesatzes, vergrößert sich das strukturelle Defizit drastisch weiter, weil damit dringend erforderliche Schlüsselzuweisungen verloren gehen (ca. 100 T€) und zudem höhere Umlagen (Kreis- und Amtsumlage) auf Basis von fiktiven FAG-Einnahmen gezahlt werden müssen, die real gar nicht auf dem Gemeindekonto eingehen.

Grundsteuer A
Der Hebesatz liegt mit 320 % unter dem Nivelierungshebesatz von 330 %.
Wegen des geringen Flächenanteils und der damit verbundenen geringen Erträge hat die Grundsteuer A keine wesentliche Bedeutung in der Gemeinde Borkwalde.
Dennoch wird empfohlen, den Hebesatz auf Landesdurchschnitt anzuheben.

Grundsteuer B
Der Hebesatz liegt mit 185 % weit unter dem Nivelierungshebesatz von 315 %.
Mit jährlichen Erträgen von ca. 197 T€ (in 2026) ist die Grundsteuer B eine stabile Einnahme und zur kommunalen Aufgabenerfüllung von großer Bedeutung für die Gemeinde.

Gewerbesteuer
Der Hebesatz in Höhe von 340 % entspricht dem Nivelierungshebesatz.

<u>Die Amtsverwaltung schlägt zum 01.01.2027 vor:</u>

- Grundsteuer A von 320 % auf 330 % zu erhöhen
- Grundsteuer B von 185 % auf 330 % zu erhöhen, mindestens jedoch auf Landesdurchschnitt 315 %
- Gewerbesteuer bei 340 % zu belassen

Bei einer Erhöhung auf Landesdurschnitt 315 % würden zusätzliche Einnahmen für die Gemeinde in Höhe von 128 T€ erzielt werden können; bei 330 % wären es 143 T€ und bei 350 % wären es 162 T€.

Um die Auswirkung auf die Steuerzahler besser einschätzen zu können, sind in der Anlage 2.3 Beispielrechnungen unterschiedlicher Grundstücksarten dargestellt.