GEMEINDE ZEUTHEN

Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	**BV-073/2026**	öffentlich	Datum 13.11.2026
Bearbeiter	Herr König		
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften		

Betreff:
Beschluss über die 2. Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung der Gemeinde Zeuthen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	24.11.2026	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit Beschluss vom 15.10.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen die 1. Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung beschlossen. Im Zuge der bundesweiten Grundsteuerreform wurde der Hebesatz für die Grundsteuer B von ursprünglich 410 v. H. auf 217 v. H. angepasst.

Ziel dieser Anpassung war es, die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen und das bisherige Gesamtaufkommen der Grundsteuer B auf Grundlage der neu festgesetzten Grundsteuermessbeträge möglichst beizubehalten.

Die Aufkommensneutralität stellte dabei eine Orientierung für die erstmalige Anpassung der Hebesätze dar. Sie begründet jedoch keine Verpflichtung, den Hebesatz dauerhaft auf diesem Niveau festzuschreiben. Vielmehr ist die Gemeinde Zeuthen gehalten, ihre Einnahmesituation regelmäßig zu überprüfen und die Finanzierung ihrer kommunalen Aufgaben langfristig sicherzustellen.

2. Entwicklung des Grundsteueraufkommens

Derzeit liegen der Gemeinde Zeuthen rund 4.640 Grundsteuerbewertungen beziehungsweise Veranlagungsfälle vor.

Das Grundsteueraufkommen betrug zum 31.12.2025 insgesamt 1.339.968,43 Euro.

Zum Stichtag 11.11.2026 belaufen sich die dem Veranlagungsjahr 2026 zuzuordnenden Grundsteuereinnahmen auf insgesamt 1.386.497,33 Euro.

Die Grundsteuer B stellt damit eine wesentliche und vergleichsweise stetige Einnahmequelle der Gemeinde Zeuthen dar.

Gleichzeitig stehen die Kommunen vor erheblichen finanziellen Herausforderungen. Steigende Aufwendungen für Personal, Sach- und Dienstleistungen, die Unterhaltung und Bewirtschaftung kommunaler Einrichtungen sowie die Wahrnehmung gesetzlicher Pflichtaufgaben erfordern eine regelmäßige Überprüfung der vorhandenen Einnahmemöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund ist auch der Hebesatz der Grundsteuer B erneut zu betrachten.

3. Auswirkungen des kommunalen Finanzausgleichs

Im Rahmen der Fortschreibung des kommunalen Finanzausgleichs zum Ausgleichsjahr 2027 haben sich die Landesregierung Brandenburg und die kommunalen Spitzenverbände am 08.07.2026 auf eine Vereinbarung verständigt.

Die Vereinbarung sieht unter anderem eine Fortschreibung des kommunalen

Finanzausgleichs sowie eine abschmelzende Übergangsregelung zur Abfederung der Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Ausgleichsjahre 2027 bis 2029 vor.

Bei der Ermittlung der Steuerkraft der Gemeinden werden im kommunalen Finanzausgleich sogenannte Nivellierungshebesätze zugrunde gelegt. Damit soll eine Vergleichbarkeit der kommunalen Steuerkraft unabhängig von den jeweils örtlich festgesetzten Hebesätzen gewährleistet werden.

Die Festsetzung des örtlichen Hebesatzes bleibt dabei eine eigenständige Entscheidung der Gemeinde.

Die Gemeinde Zeuthen muss daher sowohl die Auswirkungen des kommunalen Finanzausgleichs als auch ihre tatsächlichen Einnahmemöglichkeiten berücksichtigen. Eine nachhaltige Haushaltswirtschaft setzt voraus, dass vorhandene eigene Einnahmepotenziale angemessen ausgeschöpft werden.

Die Anpassung des Hebesatzes dient somit insbesondere der Verbesserung der tatsächlichen Einnahmesituation der Gemeinde Zeuthen und der Stärkung ihrer eigenständigen finanziellen Handlungsfähigkeit.

4. Vorgesehene Anpassung auf 230 v. H.

Die Verwaltung schlägt vor, den Hebesatz für die Grundsteuer B von bisher 217 v. H. auf 230 v. H. anzuheben.

Die Anpassung um 13 Prozentpunkte entspricht einer rechnerischen Steigerung des bisherigen Grundsteueraufkommens um rund 6 Prozent.

Auf Grundlage des zum 11.11.2026 festgestellten Grundsteueraufkommens ergibt sich folgende Prognose:

- Bisheriges Grundsteueraufkommen bei 217 v. H.: 1.386.497,33 Euro
- Hochgerechnetes Grundsteueraufkommen bei 230 v. H.: 1.469.559,38 Euro
- Voraussichtliche jährliche Mehreinnahmen: 83.062,05 Euro

Die tatsächlichen Einnahmen können aufgrund weiterer Veränderungen bei den Grundsteuermessbeträgen, Neubewertungen und sonstigen Veranlagungsänderungen abweichen.

Mit der vorgeschlagenen Anpassung wird eine moderate Verbesserung der gemeindlichen Einnahmesituation erreicht. Gleichzeitig bleibt der Hebesatz weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Die Anpassung stellt ausdrücklich keine vollständige Ausschöpfung denkbarer Hebesatzpotenziale dar, sondern einen begrenzten Beitrag zur Verbesserung der kommunalen Finanzlage.

5. Finanzpolitische Bewertung

Die Gemeinde Zeuthen ist wie alle Kommunen verpflichtet, ihre dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit sicherzustellen und ihre Haushaltswirtschaft nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit auszurichten.

Hierzu gehört neben der Überprüfung der Ausgaben auch die regelmäßige Bewertung der eigenen Einnahmemöglichkeiten.

Die Grundsteuer B ist eine kommunale Einnahmequelle, deren Hebesatz die Gemeinde Zeuthen eigenverantwortlich festlegen kann. Eine dauerhafte Festschreibung des im Zuge der Grundsteuerreform bestimmten Hebesatzes würde die Möglichkeit einschränken, auf veränderte finanzielle Rahmenbedingungen zu reagieren.

Die vorgeschlagene Erhöhung auf 230 v. H. leistet einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der laufenden Einnahmesituation und damit zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben. Sie ist zugleich als Bestandteil einer verantwortungsvollen Haushaltskonsolidierung zu verstehen, die sowohl die Begrenzung der Ausgaben als auch die angemessene Ausschöpfung der Einnahmemöglichkeiten umfasst.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen beschließt die anliegende 2. Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird mit Wirkung zum 01.01.2027 von bisher 217 v. H. auf 230 v. H. angehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Haushaltsjahr 2027 werden durch die Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 217 v. H. auf 230 v. H. voraussichtliche Mehreinnahmen in Höhe von rund 83.000 Euro erwartet. Die Mehreinnahmen verbessern die laufende Einnahmesituation und tragen zur Deckung der kommunalen Aufwendungen bei. Die tatsächliche Entwicklung der Einnahmen ist im Rahmen der Haushaltsdurchführung zu überwachen

Anlage/n

Anlage 1: -2. Satzung zur Änderung der Hebesatzung