



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-036/2025	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Herr König		26.03.2025
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Finanzen		

Betreff:

Information zur Grundsteuerreform

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	08.04.2025	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	Information

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus der Gemeinde Zeuthen vom 28.01.2025 wurde um Auswertung zum Thema der Grundsteuerreform gebeten.

Im Folgenden wird ein Überblick über die Vergleichswerte der Grundsteuer B des Jahres 2024 und der Grundsteuer B des Jahres 2025 gegeben.

Zum Stichtag 01.01.2025 sind nach Kenntnisstand zum 25.03.2025 insgesamt 4.560 Grundstücke durch das Finanzamt Königs Wusterhausen bewertet worden. Derzeit ist nicht bekannt, ob noch weitere Grundstücke durch das Finanzamt nachträglich als Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftliche Flächen zu bewerten sind. Insgesamt stehen noch 268 Bewertungen zu den hier bekannten Aktenzeichen des Finanzamtes aus, sprich diese Grundstücke konnten bisher nicht zur Zahlung der neuen Grundsteuer herangezogen werden. Hierbei handelt es sich einerseits um herrenlose oder Erbschaftsgrundstücke mit unbekanntem Erben, oder auch Grundstücke, bei welchen die Besitzer schlicht keine Grundsteuerwerterklärung abgeben haben. Einzelne Fälle konnten vom Finanzamt Königs Wusterhausen noch nicht bearbeitet werden. In naher Zukunft wird für Grundstücke ohne Grundsteuerwerterklärung eine Schätzung seitens des Finanzamtes erfolgen.

Durch die Grundsteuerreform sind einzelne Grundstücke, welche bisher als wirtschaftliche Einheit betrachtet wurden, getrennt und somit neu bewertet worden. Insgesamt betrifft dies 10 Grundstücke. Hierzu zählen auch neu gebaute Häuser oder geteilte Flurstücke.

Die Mehrbelastung durch die Grundsteuerreform lässt sich aufgrund der laufenden Einspruchsverfahren beim Finanzamt Königs Wusterhausen und der noch ausstehenden Bewertung nicht abschließend beziffern. Derzeit können 1.805 Haushalte von einer Entlastung bei der Grundsteuer durch die Reform profitieren. Dem entgegen stehen 2.745 Haushalte, welche durch die Grundsteuerreform einer Mehrbelastung unterliegen.

Durchschnittlich beträgt die Mehrbelastung im Miersdorfer Teil rund 63 % und im Zeuthener Gemeindegebiet rund 46 %. Die Entlastung durch die Grundsteuerreform im Gemeindegebiet Miersdorf beträgt durchschnittlich rund 31 % und im Zeuthener Teil rund 48 %.

Die durchschnittlichen Entlastungs- und Belastungsbeträge, welche der Anlage 1 zu entnehmen ist, ergeben sich aus einer Betragsspanne von -9.629,47 € bis 10.989,75 €. Es lässt sich nach Analyse der einzelnen Betragsspannen feststellen, dass durchaus die Grundstücke, welche mit gewerblich genutzten Gebäuden bewertet wurden, von der Grundsteuerreform profitieren.

Eine deutliche Mehrbelastung lässt sich bei allen sonstig bebauten Grundstücken und auch unbebauten Grundstücken feststellen. Dies ist besonders dem Einfließen des Bodenrichtwertes zuzurechnen.

Nach Auskunft des Finanzamtes Königs Wusterhausen sind dort circa 5.000 Einsprüche gegen die Grundsteuerbewertung eingegangen.

Welcher Anteil dazu auf die Gemeinde Zeuthen entfällt, kann nicht eingegrenzt werden. Gegen die

Grundsteuerbescheide der Gemeinde Zeuthen wurden insgesamt 116 Widersprüche eingelegt. 35 Widersprüche betreffen Zeuthen und 81 Widersprüche betreffen Miersdorf.

Anlage/n

Anlage 1: -Diagramm Grundsteuervergleich 2024/2025