

MIL
2 W – 33-1

Potsdam, .05.2022
Telefon: 8127
Bearb.: Julia Nieß

O:\Abt2\StabW\Wohnungspolitik\Bündnis für Wohnen\2022\AG Nebenkosten\Protokoll AG
Nebenkosten Final 12052022_jnie.docx

Protokoll AG Nebenkosten 07.04.2022 10 – 13 Uhr

Anlagen: Präsentation MdFE Grundsteuerreform
Fragenkatalog des BBU (vorab übersandt)

Teilnehmer/innen:

Lars Eichert	Haus & Grund
Matthias Brauner	BBU
Kathrin Mölneck	BBU
Ilka Kapa	MIL Ref. 23
Alexandra Knuth	MIL Ref. 20
Julia Nieß	MIL 2 W
Christian Ziethlow	MIL 2 W - 001
Christoph Balke	MdFE
Anja Peitz	MdFE
Christin Schiewe	MdFE

Thema der Sitzung: Die Umsetzung der Grundsteuerreform in Brandenburg

Das MdFE hat als Gesprächsgrundlage eine PowerPoint Präsentation vorbereitet, in der bereits auf vorab übersandte Fragestellungen in Teilen eingegangen wurde. Die Präsentation wird im Nachgang an die Anwesenden verschickt. Die PowerPoint Präsentation ist nicht weiterzugeben.

Das MdFE erläutert zunächst, dass Brandenburg das Bundesmodell bei der Umsetzung der Grundsteuerreform umsetzt. Dieses setzt auf die sogenannte Aufkommensneutralität; durch die Neubewertung soll sich das Aufkommen der Grundsteuer der Höhe nach nicht verändern, wobei es Verschiebungen innerhalb der Kommunen geben wird. Einige werden teurer, andere günstiger. Ob Grundstücke teurer werden kommt auf die Werthaltigkeit an, was mit der Bebauung eng zusammenhängt.

Der BBU fragt an dieser Stelle, wie sich der Umsatz (Hebesätze) bei den Haushaltssicherungskommunen auswirken wird. Hierzu erklärt das MdFE, dass es diese Frage im Nachgang klären will und sich zurückmeldet.

MdFE erläutert, dass ein dreistufiges Verfahren vorgesehen ist:

- von Mitte 2022 – voraussichtlich Mitte 2024 werden fortlaufend Grundsteuerwertbescheide / Grundsteuermessbescheide erlassen
- danach Hebesatzanpassungen durch Kommunen Anfang IV. Quartal 2024
- nach Hebesatzanpassungen werden dann neue Grundsteuerbescheide von den Kommunen versandt

Zum weiteren Verfahren wird auf Folie 8 des Vortrags verwiesen.

Die Anwesenden äußern sich kritisch zur Umsetzbarkeit die die Anforderungen für den neuen Grundsteuerbescheid mit sich bringen. Hier werden massive Probleme gesehen.

Hier werden das knappe Zeitfenster als auch die Problemstellungen, die das Verfahren für kleine Wohnungsunternehmen als auch für die einzelnen Hauseigentümer mit sich bringt, als kritisch gesehen. Erste Probleme treten schon bei der Erfassung der Daten auf. Die Hilfeleistung zum Ausfüllen der Anträge für z.B. ältere Personen ist eine gesetzliche Grauzone. Ebenso kritisch zu sehen ist die Vorgabe, dass die Abgabe der Anträge ausschließlich elektronisch erfolgen soll. → hierzu verweist das MdFE auf das Infoblatt, welches allen Betroffenen im Mai / Juni 2022 zugehen wird. Auf die Folien 28 und 30 der PPT wird verwiesen.

So stellen sich folgende Fragen: Wie sollen z.B. Daten im großen Stil eingepflegt werden? Wie werden die Probleme der Datenhygiene gelöst? Die Mittelständischen Unternehmen sind zum einen zu klein um sich professionelle Hilfe leisten zu können und zum anderen zu groß um alle Daten korrekt und in der angegebenen Frist einpflegen zu können.

Des Weiteren ergibt sich die Frage nach sogenannten Mischimmobilien. Wie verhält es sich mit einem Häuserblock der verschiedene Bau- oder Modernisierungsjahrgänge hat? Sind Mischobjekte als eine „Wirtschaftseinheit“ zu sehen? Wie verhält es sich mit Rückbauprojekten und leerstehenden Wohnungen? Nachtrag zum Protokoll: Im Nachgang zur Veranstaltung wurde der BBU vom MdFE um Übersendung von Beispielfällen gebeten.

Woher stammen die angegebenen Mietpreisdaten des MdFE? Es liegen keine flächendeckenden Mietspiegel in BB vor. Sind die als Ergebnis des letzten Mikrozensus von 2018 ermittelten Durchschnittsmieten als aktuell anzusehen? Der BBU als auch H&G halten diesen Ansatz für Wirklichkeitsfremd, da individuelle Mieteinnahmen nicht berücksichtigt werden. MdFE verweist darauf, dass Pauschalierungen und Typisierungen wesentliches Element des Gesetzes sind, vom BVerfG aufgrund des Massenverfahrens zugelassen sind und das die in der Anlage zum Gesetz enthaltenen Mieten für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum, nämlich bis einschließlich 31.12.2028, gelten. Berücksichtigt werden lediglich Abbruchverpflichtungen und Kernsanierung.

Hier spielt ebenfalls die Komponente des Leerstandes mit hinein. Wie erfolgt dort ein Abschlag für diesen Leerstand? Das MdFE verweist darauf, dass für wesentliche (Rein-)Ertragsminderung (§§ 33 und 34 GrStG) die Kommunen zuständig sind. Hier wäre der Städte- und Gemeindebund Ansprechpartner → Stichwort „Grundsteuerermäßigung in Rahmen des Stadtumbaus“. MdFE ist in ständigen Austausch mit dem Städte- und Gemeindebund und wird diese Problemstellung ansprechen.

