

**Gesetzentwurf**

der Fraktion Bündnis Sarah Wagenknecht

**Gesetz  
über die Einführung einer optionalen Festlegung  
differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens  
bei der Erhebung der Grundsteuer im Land Brandenburg  
(Brandenburgisches Grundsteuerhebesatzgesetz – BbgGrStHsG)**

Eingegangen: / Ausgegeben:

## **Gesetzentwurf der Fraktion BSW**

### **Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Erhebung der Grundsteuer im Land Brandenburg (Brandenburgisches Grundsteuerhebesatzgesetz – BbgGrStHsG)**

#### **A. Problem**

Als Reaktion auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, mit welchem die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten Bundesländern“ jedenfalls seit dem 01. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt wurden, hat der Bundesgesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 29. November 2019 (BGBl. I S. 1794) das sog. Bundesmodell eingeführt. Im Wesentlichen ist das Grundsteuer- und Bewertungssystem im Bundesmodell gleichgeblieben, allerdings wurde den Ländern parallel durch Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 GG die Möglichkeit eröffnet, vom sog. Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen.

Das Land Brandenburg hat sich bislang für die unveränderte Anwendung dieses sog. Bundesmodelles entschieden.

Zielstellung des sog. Bundesmodells ist laut der Gesetzesbegründung zum GrStRefG eine rechtssichere und verfassungskonforme Entwicklung der Grundsteuer und der Grundsteuerobjektbewertung, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Es war allseits nicht beabsichtigt, eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens zu generieren. Der Bundesgesetzgeber hat eventuelle Belastungsverschiebungen aufgrund der Neubewertung vorhergesehen und in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass die Gemeinden selbst ggf. Anpassungen des Hebesatzes vornehmen sollen, um etwaige Belastungsverschiebungen auszugleichen. Dies soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers auch nicht durch etwaige landesspezifische Abweichungen vom sog. Bundesmodell verhindert werden. (vgl. BT-Drucksache 19/13453 vom 23. September 2019).

Gerade diese Belastungsverschiebungen treten im Land Brandenburg aufgrund der Neubewertung nun in einigen Gemeinden auf. Diese Verschiebungen resultieren im Wesentlichen durch die unterschiedliche Behandlung

i.S.d. Vorschriften des Bewertungsgesetzes für Immobilien, die zu Wohnzwecken bzw. für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Aus den Grundsteuermessbetragsfestsetzungen der brandenburgischen Finanzämter zum 1. Januar 2025 ergibt sich, dass die Messbetragsvolumina der verschiedenen Grundstücksarten von Kommune zu Kommune in unterschiedlichem Umfang zum gesamten Grundsteuermessbetragsvolumen beitragen.

Die vom Bundesgesetzgeber angestrebte Aufkommensneutralität lässt sich zwar trotzdem erreichen, sorgt aber für unterschiedlich hohe Belastungsverschiebungen in den einzelnen Kommunen, bedingt durch die unterschiedlichen räumlichen Strukturen in den Kommunen. Eine Änderung der Grundsteuermesszahl würde dieses Problem nicht beheben, da die Grundsteuermesszahl landeseinheitlich wirkt. Die Kommunen können bisher nur dergestalt gegensteuern, dass sie entweder in Bezug auf die gewerblichen Grundstücke zu deutlichen Einnahmeverlusten gelangen oder bei deren Gleichbelastung eine Belastungserhöhung bei Wohnimmobilien bewirken, wobei dort eine deutliche Tendenz zur Überbelastung kleinerer Einheiten (insbesondere Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser) eintritt.

Wie es der Bundesgesetzgeber für das sog. Bundesmodell vorausgesehen hat, ist es im Land Brandenburg notwendig den Kommunen ein optionales gesondertes Hebesatzrecht für Wohn- und Nichtwohngrundstücke einzuräumen. Die angestrebte Aufkommensneutralität kann damit beibehalten und eine den regionalen Strukturen entsprechende gleichmäßige Besteuerung ermöglicht werden.

## **B. Lösung**

Aktuell, unter Anwendung des sog. Bundesmodells, werden in einigen Kommunen – trotz Aufkommensneutralität im Gesamten – einige Eigentümerinnen und Eigentümer wegen der Mehrbelastungen einzelner Grundstücksarten erheblich stärker belastet als andere. Dies betrifft bei sonstiger Beibehaltung der einheitlichen Hebesätze insbesondere Grundsteuerpflichtige aus Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern. Mit dem sog. Bundesmodell darf grundsätzlich nur ein einheitlicher Hebesatz für die zum Grundvermögen gehörenden Grundstücke im hebeberechtigten Gemeindegebiet festgelegt werden. Um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, bei Bedarf die Gleichmäßigkeit der Besteuerung wiederherzustellen, ohne zugleich in Bezug auf die übrigen Grundstücke Einnahmeverluste zu erleiden, soll nunmehr auch in Brandenburg von der vom Bundesgesetzgeber eingeführten Länderöffnungsklausel in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7 GG Gebrauch gemacht werden. In Einzelfällen lassen sich Mehrbelastungen auch damit nicht vollständig ausschließen. Sie sind Folge der durch das Bundesverfassungsgericht geforderten Beseitigung der bisher verfassungswidrigen Einheitsbewertung und bedürften einer verfeinerten Hebesatzausgestaltung, solange die Bewertungsgrundsätze im Rahmen der Messbetragsfestsetzung keine Änderung erfahren.

Mit dem Gesetzentwurf zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer im Land Brandenburg wird den Kommunen erstmalig die Möglichkeit eingeräumt, die entstandenen Belastungsungleichheiten zumindest auf der Ebene der zu Wohn- und Nichtwohnzwecken genutzten Grundstücke im Gemeindegebiet auszuräumen und damit den räumlich strukturellen Besonderheiten innerhalb der heheberechtigten Gemeinde einheitlich Rechnung zu tragen. Damit wird der Gedanke des Bundesgesetzgebers zur Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform vollständig umgesetzt, zusätzlich wird für eine gleichmäßigere Besteuerung innerhalb der Gemeinde gesorgt, sofern dies nach Maßgabe der heheberechtigten Gemeinde notwendig wird. Das Land eröffnet den Kommunen auf diesem Wege die Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke einerseits und Nichtwohngrundstücke andererseits festzulegen. Dabei handelt es sich um eine Option; die Kommunen müssen von der Möglichkeit keinen Gebrauch machen und können auch zukünftig einen einheitlichen Hebesatz für alle Grundstücke des Grundvermögens im Gemeindegebiet festlegen. Zusätzlich zur bisherigen Unterscheidung zwischen Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen), Grundsteuer B (Grundvermögen) und Grundsteuer C (Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke zur Baulandmobilisierung) können die Kommunen dann auch den Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken steuern.

Die Kommunen des Landes werden durch die Einführung dieser Option in ihrer Selbstverwaltung gestärkt, sie können über die Grundsteuer in gewissem Maß Lenkungswirkungen erzeugen, bsplw. indem sie den politischen Fokus entweder auf Wohnen oder auf bestimmte wirtschaftliche Nutzungen setzen. Zugleich ermöglicht diese Option den Gemeinden eine Art von Feinsteuerung, zwischen Erhöhungen und Senkungen des Grundsteueraufkommens zielgenauer zu differenzieren und damit die Zusagen von Bund und Land sowie der kommunalen Ebene, keine Mehreinnahmen durch die Grundsteuerreform erzielen zu wollen („aufkommensneutral“), zu erfüllen.

Zur Vermeidung von unverhältnismäßigem Steuerwettbewerb enthält der Gesetzentwurf zudem eine Grenze für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke.

Diese zusätzliche Flexibilität soll den Kommunen im Land Brandenburg rückwirkend zum 1. Januar 2025 eingeräumt werden. In Ansehung der absoluten zeitlichen Grenze der Gestaltungsmöglichkeit aus § 25 Abs. 3 S. 1 und 2 GrStG ist eine sehr zeitnahe Beschlussfassung erforderlich, um die Wirksamkeit dieser Option noch zeitgleich zur Wirkung der neuen Messbefragungsfestsetzungen im Land Brandenburg zu eröffnen.

## **C. Rechtsfolgenabschätzung**

### **I. Erforderlichkeit**

Die Regelung ist erforderlich, um die auf der Ebene der Kommunen auftretenden Mehrbelastungen für Grundstücke mit Wohnnutzungen bei gleichzeitig stabiler Grundsteuererhebung für Grundstücke zu Nichtwohnzwecken respektive alternativer Einnahmeverluste der hebeberechtigten Gemeinden auszugleichen. Die mit dem Bundesmodell angestrebte grundsätzliche Aufkommensneutralität auf gemeindlicher Ebene sollte konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteueraufkommen rechnerisch erreicht werden kann. Dies ist durch die Unterschiede der Bewertung von Grundstücken zu Wohn- und zu Nichtwohnzwecken allerdings ausgeschlossen. Dabei war von Anfang an klar, dass das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 28 GG letztlich auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt wird. Ohne die Einräumung der gesetzlichen Handlungsoption für die Kommunen kann die Zusage der Aufkommensneutralität nicht eingehalten werden.

### **II. Zweckmäßigkeit**

Die Regelung ist zweckmäßig, da durch die Einführung der Option an dem oben angeführten rechnerischen Zusammenhang nichts geändert wird. Die grundsätzlich angestrebte Aufkommensneutralität auf kommunaler Ebene kann im Einzelfall der betroffenen Kommune nur bei der Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unverändert erreicht werden. Diese Öffnung der Hebesätze gibt den Kommunen eine erweiterte Möglichkeit, die Grundsteuerreform für alle Eigentümer gleichermaßen aufkommensneutral zu gestalten, ebenso mögliche Mehrbelastungen wie Mindereinnahmen, die durch die Kreisumlage auch auf die Landkreise durchwirken, zu vermeiden.

### **III. Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung**

Für die Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft des Landes entstehen keine Aufwendungen. Die Kommunen können - optional - auf regionale Unterschiede reagieren. Durch dieses Gesetz wird den Kommunen lediglich künftig die Möglichkeit eröffnet, den Grundbesitz privater Haushalte oder von Unternehmen im Rahmen der Festlegung differenzierender Hebesätze zu fördern. Die Option gibt den Gemeinden ein effektives und einfaches Mittel zur Feinsteuerung des Grundsteueraufkommens in die Hand. Die für die Entscheidung erforderlichen Daten sind den Kommunen in der Form der Grundsteuermessbetragsveranlagungen durch die Finanzverwaltung zugeleitet worden. Soweit die Kommunen die Option ausüben wollen, werden sie ihre grundsätzlich vorhandene Datenverarbeitung anpassen müssen. Da ohnehin eine Neubescheidung gesetzlich pflichtig zum 1. Januar 2025 erforderlich wird, kann die Ausübung der Option

mit dieser Bescheidung nach ortsrechtlicher satzungsmäßiger Ausgestaltung ausgeübt werden.

**D. Verfahrensbeteiligte im Sinne des Kapitels I Nummer 1 der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 94 der Verfassung des Landes Brandenburg**

Entfällt.

**E. Zuständigkeiten**

Zuständig ist der Minister der Finanzen und für Europa

## **Gesetzentwurf für ein**

# **Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Er- hebung der Grundsteuer im Land Brandenburg (Brandenburgisches Grundsteuerhebesatzgesetz – BbgGrStHsG)**

vom ...

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

## **§ 1**

### **Festsetzung des Hebesatzes**

(1) Abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke nach § 247 des Bewertungsgesetzes und für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) sowie
3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

Der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter Satz 1 Nummer 3 fallenden Grundstücke.

Die Gemeinde kann für die in Satz 1 Nummern 2 und 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festsetzen.

(2) 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 abweichend von § 25 Absatz 5 Satz 9 des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung höher als die Hebesätze für die in einer Gemeinde liegenden Nichtwohn- und Wohngrundstücke sein.

2

## **§ 2**

### **Erstmalige Anwendung**

Dieses Gesetz ist für die im Land Brandenburg belegenen wirtschaftlichen Einheiten erstmals auf den 1. Januar 2025 anzuwenden.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Präsidentin des Landtages Brandenburg

Dr. Ulrike Liedtke

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Mit der Einführung des Brandenburgischen Grundsteuerhebesatzgesetzes wird von der den Ländern infolge der Änderung von Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes sowie Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 und Artikel 125b des Grundgesetzes eingeräumten umfassenden Befugnis zur teilweisen Schaffung abweichender landesrechtlicher Regelungen für die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 nunmehr auch im Land Brandenburg Gebrauch gemacht. Die grundgesetzliche Regelungsbefugnis für das Land schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten mit ein. Die Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen zu dürfen, wird damit durch die Schaffung einer Option zugunsten der hebeberechtigten Kommunen zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes genutzt. Durch die vorgesehene Änderung bleibt das Bewertungs- und Grundsteuergesetz in seiner Grundstruktur erhalten und bleibt es im Übrigen bei unveränderter Anwendung des sog. Bundesmodells im Land Brandenburg.

Beim Grundvermögen wird als Option für die Kommunen lediglich die Bildung verschiedener Hebesätze zugelassen. Die Kommunen erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Eine Verpflichtung der Kommunen, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei ausdrücklich nicht. Vielmehr können die Kommunen in Abhängigkeit von den räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrer Region auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Damit wird für die Kommunen eine Möglichkeit geschaffen, die Verteilung der Steuerlast in eigener Verantwortung individuell zu steuern und auf die individuellen Verhältnisse ihrer Region zu reagieren. Damit kann einerseits einem Einnahmeverlust durch die notwendige Senkung des Hebesatzes für die Sicherung der Aufkommensneutralität bei zu Wohnzwecken genutzten Grundstück durch die Durchwirkung dieser Senkung auf Nichtwohngrundstücke vorgebeugt, andererseits eine Steigerung für Wohngrundstücke bei unveränderten (einheitlichen) Hebesätzen vermieden werden. Die allseitige Zusage der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform wird praktikabel und umsetzbar.

Durch die ergänzende Neuregelung werden das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen, wozu insbesondere auch die Ausgestaltung der Steuerquellen gehört, und das Vertrauen der Steuerpflichtigen in die Umsetzung der Zusage der strikten Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform gestärkt. Die Hebesätze für die Grundsteuer werden von den Kommunen in eigener Zuständigkeit selbst festgelegt.

Die Kommunen müssen bei Ausübung der Option bei abweichenden Hebesätzen jedoch künftig darlegen, aus welchen Gründen sie für Wohngrundstücke andere Hebesätze festlegen, als für Nichtwohngrundstücke, um die verfassungsrechtlichen Grenzen einer unterschiedlichen Behandlung nachvollziehbar zu begründen (Willkürverbot). Rechtfertigungsgrund für eine Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken kann beispielsweise die Förderung des Wohnens, als ein hohes soziales Gut sein. Ebenso sind andere Lenkungsziele denkbar, wie etwa die Förderung von Nichtwohngrundstücken in entsprechend strukturschwachen Gebieten.

Die Rechtfertigungsgründe müssen umso detaillierter dargelegt werden, je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist. Unabhängig vom Rechtfertigungsgrund darf die Abweichung zwischen den Hebesätzen jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein. Die Kommunen haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden. Die Grundsteuerbelastung darf zudem für keine der Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart eine erdrosselnde Wirkung haben. Im Ergebnis steht den Kommunen künftig ein Lenkungsinstrument zur Verfügung, das in der Verantwortung der Kommunen unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Grenzen im Rahmen ihrer Beschlüsse über die Höhe der Hebesätze ausgeübt werden muss. Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer und ein zentraler Baustein der kommunalen Selbstverwaltung und eine Grundlage für die souveräne Gestaltungskraft der Städte und Gemeinden. Die mit dem Gesetz eingeführte Option differenzierender Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bietet Kommunen neuen Freiraum bei der Ausschöpfung der ihr zur Verfügung stehenden Steuerquellen. Die Möglichkeit, optional differenzierende Hebesätze in der Kommune festlegen zu können, sieht das Bundesmodell ab dem 1. Januar 2025 vor. Danach ermöglicht § 25 Absatz 5 GrStG optional innerhalb der Vermögensart des Grundvermögens einen gesonderten Hebesatz zur Baulandmobilisierung (Grundsteuer C) festzulegen. Auch hier hat der Bundesgesetzgeber die Regelung als Option und nicht als Verpflichtung ausgearbeitet.

Mit der neu eingeführten Möglichkeit zur Differenzierung der Hebesätze erhalten die Kommunen ein Instrument, mit dem den räumlich-strukturell unterschiedlichen Verhältnissen ihrer Region Rechnung getragen werden kann. Diese Unterschiedlichkeiten können nicht durch die Grundsteuermesszahlen beseitigt werden, da sie landeseinheitlich wirken. Vielmehr kommt als Steuerungsinstrument nur eine regional flexible Hebesatzdifferenzierung in Betracht, die nur optional und in der alleinigen Verantwortung der Kommunen ausgeübt werden kann.

Die finale Belastungsentscheidung gegenüber den Grundsteuerpflichtigen kann nur die heheberechtigte Kommune treffen, wenn sie auch darüber entscheiden kann, in welchem Verhältnis die Grundstücksarten zueinander belastet werden sollen, wie die Verhältnisse von Mindereinnahmen und Mehrbelastungen bei einheitlichen Hebesätzen ansonsten durchwirken. Es ist nicht erforderlich, für jede einzelne Grundstücksart gesonderte Hebesätze vorzusehen. Vielmehr reicht es aus, die in unterschiedlichen Bewertungsverfahren erfassten Grundstücke mit unterschiedlichen Hebesätzen zu belasten. Das bedeutet, dass die Kommune jeweils einheitliche, aber voneinander abweichende Hebesätze einerseits für im Ertragswertverfahren bewertete Grundstücke („Wohngrundstücke“) und andererseits für im Sachwertverfahren bewertete Grundstücke und unbebaute Grundstücke festlegen kann.

Der Gesetzentwurf folgt den bisherigen Strukturen im bundesgesetzlichen Grundsteuergesetz. Im Rahmen der Grundsteuermesszahl wurden die Grundstücke, die im Sachwertverfahren zu bewerten sind und die unbebauten Grundstücke ebenfalls gleichbehandelt, indem für diese eine einheitliche Messzahl festgelegt worden ist. Außerdem dient dieses Gesetz dazu, den Kommunen die Möglichkeit zu verschaffen, mögliche Mehrbelastungen für Wohngrundstücke abzumildern und das hohe soziale Gut des Wohnens zu fördern. Die Grundstücksarten, bei denen das Wohnen

nicht im Vordergrund steht bzw. die den Bereich des Wohnens nicht abdecken, werden daher unter dem Begriff „Nichtwohngrundstücke“ zusammengefasst. Darüber hinaus besteht für unbebaute nicht baureife Grundstücke bereits eine besondere Regelung im § 25 Absatz 5 GrStG.

## **B. Besonderer Teil**

Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 (Festlegung des Hebesatzes):

Die Vorschrift regelt, dass der Hebesatz für den in einer Gemeinde liegenden Grundbesitz jeweils einheitlich sein muss für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Wohngrundstücke und sog. Nichtwohngrundstücke. Die insoweit vorgesehene Option zur Differenzierung der Hebesätze folgt der Unterscheidung der Grundsteuermesszahlen im Bundesmodell.

Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1:

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2:

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 des Bewertungsgesetzes) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (sog. Nichtwohngrundstücke).

Für die unbebauten Grundstücke gilt derselbe Hebesatz, der für diese Grundstücke im Sachwertverfahren zu bewertenden Grundstücke festgelegt wird. Für unbebaute Grundstücke wird keine Option für einen gesonderten Hebesatz eingeführt, weil im Bundesmodell bereits eine Option für baureife Grundstücke ab dem Jahr 2025 vorgesehen ist.

Nach Maßgabe des § 25 Absatz 5 GrStG kann die Kommune insoweit zur Baulandmobilisierung einen gesonderten (höheren) Hebesatz festsetzen (Grundsteuer C). Diese im Bundesmodell vorgesehene Option soll im Land Brandenburg nicht durch die Einführung einer weiteren Differenzierungsmöglichkeit für den Hebesatz von unbebauten Grundstücken ausgehebelt werden.

Zu § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3:

Die Vorschrift regelt die Einheitlichkeit des Hebesatzes für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

Zu § 1 Absatz 1 Satz 2:

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht geringer sein darf als der Hebesatz für die Wohngrundstücke.

Zu § 1 Absatz 1 Satz 3:

Dieser Satz entspricht der Regelung im § 25 Absatz 4 Satz 1 des GrStG des Bundes.

Zu § 1 Absatz 2:

Die Formulierung des § 25 Absatz 5 Satz 9 Grundsteuergesetz passt nicht zur Regelung des § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3 in dem Gesetzentwurf für ein BbgGrStHsG. Damit der Regelungsinhalt des § 25 Absatz 5 Satz 9 auch weiterhin anwendbar ist, wenn die Kommune sich für eine Differenzierung der Hebesätze entscheidet, ist diese Regelung für das Land Brandenburg entsprechend anzupassen.

Zu § 2 (Erstmalige Anwendung):

Diese Vorschrift regelt den Anwendungszeitpunkt des Gesetzes für die im Land Brandenburg belegenen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens. Die Anwendung erfolgt zum 1. Januar 2025, mithin zeitlich -parallel zur Geltung des neuen Grundsteuergesetzes.

Zu § 3 (Inkrafttreten):

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes.