

Gesetzentwurf

der BSW-Fraktion

**Gesetz zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im
Rahmen des Grundvermögens und weiterer Vorschriften bei der Erhebung der
Grundsteuer im Land Brandenburg
(Brandenburgisches Grundsteuergesetz – BbgGrStG)**

Gesetzentwurf

der BSW-Fraktion

Gesetz zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens und weiterer Vorschriften bei der Erhebung der Grundsteuer im Land Brandenburg (Brandenburgisches Grundsteuergesetz - BbgGrStG)

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 gleichwohl 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 und für die speziellen überkommenen Formen kleingärtnerischer Nutzung aus der Zeit vor dem 03.10.1990 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 sowie der mangelnden Berücksichtigung der Sonderfälle fortgeführter kleingärtnerischer Nutzung im Land Brandenburg aus der Zeit vor dem 03.10.1990 und der Entwicklung dieser Kleingartenanlagen seit dem 03.10.1990. 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 und innerhalb von Kleingartenanlagen, bedingt durch die unterschiedlichen räumlichen Strukturen und Entwicklungen in den Kommunen. Eine Änderung der Grundsteuermesszahl, wie im Land Berlin mit Zustimmung des Landesfinanzgerichtes (siehe zur Zulässigkeit zuletzt FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 17.01.2026, 3 K 3156/25) praktiziert, würde dieses Problem nicht beheben, da die Grundsteuermesszahl landeseinheitlich wirkt. Für die Problematik der speziellen Kleingartenanlagen aus der Zeit vor 03.10.1990 greift eine solche landesrechtliche Regelung nicht ein. 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. Nur die wenigen Kommunen, deren finanzieller Spielraum dies noch zuletzt, können durch eine insgesamt Senkung des Hebesatzniveaus die Gruppen der Höherbesteuerten vermeiden. Für die Behandlung der Problemlage spezieller kleingärtnerischer Nutzungen sind die Betroffenen hingegen bislang vollständig auf die Kulanz in der Rechtsanwendung des Bundesmodells durch die örtlichen Finanzämter angewiesen, da die Vorschriften des Bewertungsrechts in § 240 Abs. 1 und 3 BewG den Handlungsrahmen definieren und der einzelne bestandstreue Nutzer in der Regel keinen Einfluss auf die Gebietsentwicklung, insbesondere anderer Parzellen und Grundstücke, hat.

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 und zugleich die angemessene einheitliche Grundbesteuerung der überkommenen kleingärtnerischen Nutzungsformen im Land durch landesspezifische Ergänzungen der Bewertungsvorschriften sicherzustellen. Die angestrebte Aufkommensneutralität kann damit beibehalten und eine den regionalen Strukturen entsprechende gleichmäßige Besteuerung nach Entscheidung und Bestimmung der hebesatzberechtigten Kommunen ermöglicht werden. Für den Bereich der speziellen überkommenen Nutzungen in Kleingartenanlagen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 und deren Entwicklungsszenarien sind die Regelungen des Bewertungsrechts dieser fortbestehenden Sondersituation aus Anlass der Herstellung der Deutschen Einheit im Rahmen der Überleitungsregelungen des Kleingartenrechts landesspezifisch anzupassen und gerecht zu werden.

B. Lösung

1. Unter Anwendung des reinen sog. Bundesmodells werden in einigen Kommunen - trotz Aufkommensneutralität im Gesamten - einige Grundstückseigentümer 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 Abs. 3 S. 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 hebeberechtigten 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 hebeberechtigten 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 innerhalb der Grundsteuer B 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, bspw. 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.

2. Durch die Überleitung der speziellen Verhältnisse zur kleingärtnerischen Nutzung in der Zeit vor dem 03.10.1990 sind im Bundeskleingartenrecht für größere Gebäude (über 24 bzw. über 30 m² Fläche) und Wohnnutzungen Bestandsschutzregelungen enthalten, die nur in den neuen Bundesländern gelten, § 20a Nr. 7 und Nr. 8 BKleingG. Damit unterfallen auch diese überkommenen

Kleingartengrundstücke grundsätzlich der allgemeinen grundsteuerlichen Bewertung aus § 240 Abs. 1 BewG und werden damit als Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Anwendung des Hebesatzes A nur mit ihrer Parzellenfläche besteuert. Soweit es sich aber um ebenfalls bestands- und wohnnutzungsgeschützte Baulichkeiten aus der Zeit vor dem 03.10.1990 von über 30 m² Fläche handelt, werden diese Baulichkeiten gem. § 240 Abs. 3 BewG bewertet und damit als Wirtschaftsgebäude, so dass separate Werte für die Parzelle (Grundfläche) und die Baulichkeit gesondert ermittelt und danach addiert werden. Die von der hierdurch deutlich erhöhten Grundsteuererhebung betroffenen Eigentümer sind berechtigt, die Grundsteuer auf ihre Pächter umzulegen, § 5 Abs. 5 BKleingG; dies gilt auch für die weiterhin oftmals als Verpächter auftretenden Kommunen.

Dieselbe Problemlage des Wegfalls der Anwendung des § 240 Abs. 1 BewG entsteht, wenn weiterhin bestandsgeschützte Einzelparzellen i.S.d. § 20a Nr. 7 und Nr. 8 BKleingG durch Änderungen des Gesamtsiedlungscharakters i.S.d. § 3 Abs. 2 BKleingG aus dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartenrechts fallen. Dieser Effekt tritt insbesondere dann ein, wenn eine Kleingartensiedlung in Gänze diesen Charakter i.S.d. § 3 Abs. 2 BKleingG durch nunmehr überwiegende Wohnnutzung verliert und der Kleingartenanlagencharakter der Siedlung nicht mehr prägend ist.

Durch die Schaffung einer landesrechtlichen Vorschrift, die gem. Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 GG in der Gesetzgebungskompetenz des jeweiligen Bundeslandes steht und deren Rahmen durch die Vorschriften des Bewertungsrechts definiert ist (siehe dazu umfassend Gutachten des Parlamentarischen Beratungsdienstes vom 09.09.2025, Beantwortung der Fragen zu Ziffer 3 und 4, S. 26 f.), kann das Land Brandenburg das Auseinanderfallen der grundsteuerlichen Behandlung aller Formen der bestandsgeschützten Kleingartennutzungen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 verhindern und eine einheitliche grundsteuerliche Heranziehung aller bestandsgeschützten Formen auf Basis der gleichen Anwendung des § 240 Abs. 1 BewG absichern.

Die im Bundesrecht aufscheinende Lücke für die speziellen Formen bestandsgeschützter Baulichkeiten und Wohnnutzungen wird so im Interesse der betroffenen Brandenburger Kleingartenpächter und zugleich der Eigentümer dieser Flächen, oftmals also der Kommunen, geschlossen. Zugleich wird damit das Versprechen, auch der Landespolitik, die Grundsteuerreform „aufkommensneutral“ zu gestalten, eingehalten.

C. Rechtsfolgenabschätzung

I. Erforderlichkeit

1. Die Regelung zur Einführung einer kommunalen Option für differenzierende Hebesätze im Bereich der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohnnutzungen 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 heheberechtigten 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.

2. Die Regelung zur einheitlichen grundsteuerlichen Behandlung kleingärtnerisch genutzter Grundstücke i.S.d. § 240 BewG ist erforderlich, um auch die infolge der Herstellung der Deutschen Einheit bestandsgeschützten Sonderformen von Parzellen mit größeren Gebäuden und zugelassenen Wohnnutzungen i.S.d. § 20a Nr. 7 und Nr. 8 BKleingG dauerhaft vor Überbelastungen und überproportionalen Steuererhöhungen zu schützen. Zugleich wird damit der durch die Abwälzung der Grundsteuer im Verhältnis von (oftmals kommunalen) Verpächtern und Pächtern dieser bestandsgeschützten Sonderformen überkommener kleingärtnerischer Nutzung drohende Verteilungsstreit sowie eine stark unterschiedliche Grundsteueranlagung innerhalb bestehender Kleingartenanlagen vermieden. Die drohenden erheblichen Belastungssteigerungen für diese Sonderformen bestandsgeschützter Nutzungen, die ausschließende Wirkungen für Bestandsnutzer haben können und deren Bestand mithin gefährden, können auf diesem Wege ausgeschlossen und die gleiche Besteuerung als Kleingarten gewährleistet werden.

II. Zweckmäßigkeit

Die Regelung ist zweckmäßig, da durch die Einführung der Option an dem oben angeführten rechnerischen Zusammenhang nichts geändert wird. Die Anordnungen zur gleichen Anwendung des § 240 Abs. 1 BewG sichern die einheitliche Besteuerung in dem vom Gesetzgeber gewollten Umfang für alle bestandsgeschützten kleingärtnerischen Nutzungsformen.

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. Die einheitliche Anwendung des § 240 Abs. 1 BewG für alle bestandsgeschützten Einzelnutzungen i.S.d. Bundeskleingartenrechts sichert die unveränderte steuerliche Heranziehung dieser Grundstücke und damit auch deren Aufkommensneutralität.

III. Auswirkungen auf (Steuer-)Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Für die (Steuer-)Bürger und die Wirtschaft des Landes entstehen keine Aufwendungen. Die Kommunen können - optional - auf regionale Unterschiedlichkeiten reagieren. Für die Kleingärten bleibt es, auch bei speziellen

bestandsgeschützten Nutzungsformen, bei der bisherigen Rechtsanwendung und der einheitlichen Heranziehung im Rahmen der Grundsteuer A lediglich mit der Parzellenfläche. Durch dieses Gesetz wird den Kommunen lediglich künftig die Möglichkeit eröffnet, den Grundbesitz privater Haushalte oder von Unternehmen im Rahmen der Festlegung differenzierender Hebesätze bei der Nutzung zu Wohnzwecken zu fördern. Die Option gibt den Gemeinden ein effektives und einfaches Mittel zur Feinsteuerung des Grundsteueraufkommens und der Förderung von Wohnnutzungen 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 es sich bei der Grundsteuererhebung um eine Jahressteuer handelt, kann die Ausübung der Option mit der Bescheidung nach ortsrechtlicher satzungsmäßiger Ausgestaltung durch die jeweilige Kommune ausgeübt werden. Durch die einheitliche Anwendung von § 240 Abs. 1 BewG für alle Formen von kleingärtnerischen Nutzungen sind die bisher von § 240 Abs. 3 BewG erfassten Bescheidvorgänge zur Messbetragsfestsetzung durch die Finanzämter zu korrigieren und diese korrigierten Messbeträge von den hebesatzberechtigten Kommunen für die zukünftigen Grundsteuererhebung anzuwenden.

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.

Gesetzentwurf für ein

Gesetz zur Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens und weiterer Vorschriften bei der Erhebung der Grundsteuer im Land Brandenburg

(Brandenburgisches Grundsteuergesetz – BbgGrStG)

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

Bewertung von Sonderformen kleingärtnerischer Nutzung

(1) Der § 240 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes findet keine Anwendung auf Grundstücke mit Baulichkeiten und baulichen Anlagen i.S.d. § 20a Nr. 7 des Bundeskleingartengesetzes sowie auf Grundstücke mit Nutzungen i.S.d. § 20a Nr. 8 des

Bundeskleingartengesetzes; für diese Grundstücke gilt ausschließlich § 240 Abs. 1 und 2 des Bewertungsgesetzes zur Ermittlung des Ertragswertes.

(2) Absatz 1 gilt auch für Grundstücke und Nutzungsverhältnisse, die bei Inkrafttreten der Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands Bestandsschutz i.S.d. Bundeskleingartengesetzes erhalten haben und deren kleingärtnerischer Bestandsschutz nur aufgrund der Änderung des Gebietscharakters i.S.d. § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (Wegfall des anlageprägenden kleingärtnerischen Grundstücksnutzung durch überwiegende Wohnnutzung der Gesamtanlage) entfallen ist, solange deren Baulichkeiten und bauliche Anlagen sowie deren Nutzungen den Vorschriften des § 20a Nr. 7 und Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes entsprechen.

§ 3

Erstmalige Anwendung

Dieses Gesetz ist für die im Land Brandenburg belegenen wirtschaftlichen Einheiten erstmals auf den 1. Januar 2026 anzuwenden.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Präsidentin des Landtages Brandenburg

Prof. Dr. Ulrike Liedtke

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Mit der Einführung des Brandenburgischen Grundsteuergesetzes 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 mit Anwendung ab dem 1. Januar 2026 Gebrauch gemacht. Die grundgesetzliche Regelungsbefugnis für das Land schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten und des Bewertungsrechtes mit ein (s. Gutachten des Parlamentarischen Beratungsdienstes vom 09.09.2025). Die Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen zu dürfen, wird damit durch die Schaffung einer Option zugunsten der heheberechtigten Kommunen zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes, ebenso genutzt, wie durch die Abwendung der Anwendung des § 240 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes für überkommene kleingärtnerische Nutzungsformen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 sowie bei ebensolchen bestandskonformen Einzelnutzungen nach prägenden Gebietscharakteränderungen. 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.

1. Beim Grundvermögen wird als Option für die Kommunen lediglich die Bildung verschiedener Hebesätze im Rahmen der Grundsteuer B zugelassen. Die Kommunen erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze lediglich zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Der Gesetzgeber sieht dabei von einer weitergehenden Differenzierung, etwa nach Lage der Grundstücke, ab. 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, auf die individuellen Verhältnisse ihrer Region zu reagieren und auf die besondere Situation von Wohnnutzungen 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 Sicherung der einheitlichen Anwendung des § 240 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes für alle Formen kleingärtnerischer Nutzung, auch für die Sonderformen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 nach Maßgabe der Überleitungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands, und des Ausschlusses der insoweit Anwendung des § 240 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes wird eine Mehr- und Überbelastung der betroffenen Grundstücke und Nutzungsverhältnisse i.S.d. § 20a Nr. 7 und Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes vermieden. Dies soll auch dann für

betroffene Parzellen und Grundstücke weiterhin gelten, wenn diese selbst die Tatbestände des § 20a Nr. 7 oder des § 20a Nr. 8 des Bundeskleingartengesetzes unverändert verwirklicht, die Gesamtanlage, in der sich die betroffene Parzelle oder das betroffene Grundstück befindet, aber durch eine zwischenzeitlich eingetretene überwiegende Wohn- oder sonstige nicht kleingärtnerische Nutzung, nicht mehr unter § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes fällt. Zugleich wird damit den Eigentümern und Grundsteuerpflichtigen erspart, die ansonsten nach § 240 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes deutlich erhöhten Steuerbeträge an die Nutzer und Pächter weiterzugeben und auf diese abzuwälzen.

Durch die ergänzende Neuregelung werden das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen, wozu insbesondere auch die Ausgestaltung der Steuerquellen und die Verpachtung gemeindeeigener Grundstücke zu Erholungs- und Kleingartenzwecken gehört, und das Vertrauen der Steuerpflichtigen und überkommenen Kleingartenutzer 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. Keine Kommune ist verpflichtet, von der Option Gebrauch zu machen.

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. Erfüllen die Kommunen diese Maßgaben, liegt eine durch Sachgründe gerechtfertigte Ungleichbehandlung vor (so ausdrücklich FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 14.01.2026, 3 K 3156/25, LS 2 f. und Begründung Rn 52 ff. m.w.N., insbes. Rn 57: „Zum Ausgleich der Belastungsverschiebung durch das Bundesmodell zu Lasten der Wohngrundstücke“; ebenso grundsätzlich zur zulässigen Rechtfertigung der Ungleichbehandlung zur Entlastung der Wohngrundstücke VG Düsseldorf, Urt. v. 10.03.2026, 5 K 7062/25, jeweils gg. VG Gelsenkirchen, Urt. v. 04.12.2025, u.a. 5 K 3699/25).

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 Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden. Die Grundsteuerbelastung darf zudem für keinen der 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.

2. Durch den Ausschluss der Anwendung der Regelung des § 240 Abs. 3 BewG für die Grundstücke und Parzellen, die von den übergeleiteten besonderen Rechtsverhältnissen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 gem. § 20a Nr. 7 und/oder Nr. 8 BKleingG erfasst werden, wird die Mehr- und Überlastung der bestandsgeschützten überkommenen Kleingartenverhältnisse verhindert.

Die Rechtsverhältnisse der DDR sahen sowohl zulässige Baulichkeiten und bauliche Anlagen mit mehr als 30 m² Fläche als auch Wohnnutzungen innerhalb von Kleingarten-, Erholungs- und Wochenendanlage (heute auch noch als Datschen bezeichnet) vor. Zu deren Transformation und bestandsgeschütztem Erhalt hat der Bundesgesetzgeber in Umsetzung der Maßgaben des Einigungsvertrages die Sondervorschriften des § 20a BKleingG geschaffen, die in Nr. 7 diese besonderen Formen und Größen von zulässigen Baulichkeiten und baulichen Anlagen sowie in

Nr. 8 von zugelassenen Wohnnutzungen beinhalten, die nominell den Vorgaben des § 3 Abs. 1 und 2 BKleingG hinsichtlich Größe und Nutzungsart widersprechen.

Die angestrebte Gesetzesregelung ordnet diese bestandsgeschützten überkommenen Grundstücksverhältnisse weiterhin in die Anwendung der für Kleingärten i.S.d. BKleingG geltenden grundsteuerlichen Bewertungsvorschriften, d.h. allein in Anwendung der Regelungen des § 240 Abs. 1 und 2 BewG zur Ermittlung des Ertragswertes dieser Grundstücke, ein. Soweit der Bundesgesetzgeber die nicht den Regelungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechenden Baulichkeiten und Nutzungsformen mit der Vorschrift des § 240 Abs. 3 BewG behandeln will, wird dies der Sach- und Rechtslage im Land Brandenburg, insbesondere der notwendigen Überleitung und Fortwirkung der Rechtsverhältnisse aus der Zeit vor dem 03.10.1990 anlässlich der Herstellung der Einheit Deutschlands nicht gerecht.

Als Unterfall des notwendigen Schutzes dieser überkommenen Verhältnisse ist auch der vom BGH (s. Urt. v. 24.07.2003, III ZR 203/02 und Urt. v. 05.02.2004, III ZR 331/02) angenommene spätere Wegfall dieses Bestandsschutzes für die kleingärtnerische Gesamtanlage anzusehen, wenn der notwendige prägende kleingärtnerische Gesamteindruck dieser Anlage entfällt, etwa bei zwischenzeitlicher mehrheitlicher Wohnnutzung. Erfüllt die Gesamtanlage durch diesen Wegfall nicht mehr den Kleingartenbegriff i.S.d. § 3 Abs. 2 BKleingG, würde auch der dort belegene, seinerseits aber weiterhin den Tatbestand des § 20a Nr. 7 und/oder Nr. 8 BKleingG verwirklichende einzelne Grundstücksnutzer, aus der reinen Anwendung des § 240 Abs. 1 BewG fallen und der Grundsteuerpflichtige zumindest der Ermittlung nach § 240 Abs. 3 BewG, ggf. auch unter die Anwendung der Besteuerung nach der Grundsteuer B, unterliegen. Die gesetzliche Anordnung belässt diese Fälle im Anwendungsbereich des § 240 Abs. 1 und 2 BewG zur Ermittlung des Ertragswertes.

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 Grundstücken 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 BbgGrStG. 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 Absatz 1:

Die Regelung unterstellt die bestandsgeschützten Kleingartengrundstücke i.S.d. § 20a Nr. 7 BKleinG hinsichtlich der Größe der Baulichkeiten und baulichen Anlagen sowie i.S.d. § 20a Nr. 8 BKleinG hinsichtlich der Wohnnutzung der ausschließlichen Anwendung der Bewertungsvorschriften des § 240 Abs. 1 und 2 BewG zur Ermittlung des Rohertrages und verhindert eine Anwendung des § 240 Abs. 3 BewG. Damit bleibt es auch in grundsteuerlicher Hinsicht für diese speziellen Kleingärten i.S.d. § 20a BKleinG aus der Überleitung von Rechtsverhältnissen aus der Zeit von vor dem 03.10.1990 bei der Gleichstellung mit den allgemeinen Kleingartenverhältnissen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BKleinG, so dass auch für diese speziellen Kleingärten aus der Zeit vor dem 03.10.1990 nur die Parzellenfläche in die Ermittlung des Ertragswertes eingeht und die Gebäudefläche ohne Ansatz bleibt.

Zu § 2 Absatz 2:

Mit dieser Vorschrift wird sichergestellt, dass bisher bestandsgeschützte Kleingärten i.S.d. § 20a Nr. 7 oder § 20a Nr. 8 BKleingG auch dann weiterhin unter die grundsteuerlichen Regelungen für Kleingärten i.S.d. § 240 Abs. 1 und 2 BewG und unter Ausschluss des § 240 Abs. 3 BewG fallen, wenn durch eine Änderung des Gebietscharakters zwar die Gesamtanlage an Kleingärten nicht mehr unter die Anwendung des § 3 Abs. 2 BKleingG fällt, der betroffene bisherige Kleingarten für sich betrachtet weiterhin die Kriterien der gesetzlichen Überleitung erfüllt.

Zu § 3 (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 2026, lässt die Festsetzungen und Erhebungen des Jahres 2025 unberührt.

Zu § 4 (Inkrafttreten):

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes.