

## **Antrag**

der Fraktion Die Linke

### **Grundsteuer – Auswirkungen evaluieren, Härten verhindern, nachsteuern**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. eine erste Bilanz zur Wirkung der Instrumente zur Vermeidung sozialer Härten zu ziehen und ggf. Anpassungen vorzuschlagen,
2. zu berichten, in welchen Konstellationen hinsichtlich Lage, Nutzung und Grundstückstypologie eine deutlich überdurchschnittliche Erhöhung der Belastung durch die neue Grundsteuer erfolgt,
3. angesichts der teilweise drastischen und unangemessenen Grundsteuererhöhungen für Grundstücke, die als Wochenendgrundstücke und nicht für Wohnzwecke genutzt werden und die nicht als Kleingärten unter die Grundsteuer A fallen, eine angemessenere Grundsteuerregelung vorzuschlagen,
4. Vorschläge zu unterbreiten, inwiefern im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben entsprechend Bewertungsgesetz die Heterogenität von Bodenrichtwertzonen abgebaut werden kann, um unverhältnismäßige Ausreißer wie beispielsweise beim Strandbad Weißensee zu vermeiden. Hierzu sind auch Gespräche mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin aufzunehmen,
5. offensiv bei der Neubewertung in solchen Fällen zu unterstützen,
6. zu evaluieren, inwieweit das Ziel, unverhältnismäßige Bürokratie durch die Kleingartenregelung zu vermeiden, erreicht wurde – z.B. im Hinblick auf die Veranlagungspraxis der Kleingartenvereine als Zwischenpächter z.T. sehr heterogener Anlagen oder auf die Auswirkungen historisch anderer Regelungen für Lauben im Osten der Stadt – und hierfür ggf. Neuregelungen vorzuschlagen,
7. angesichts der nach wie vor bestehenden Verunsicherung die Veranlagung der Grundstücke mit Dauerwohnrecht zu evaluieren und ggf. Änderungen vorzuschlagen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 1. Mai 2025 zu berichten.

***Begründung:***

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus dem November 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen. Berlin, das einzige Bundesland in dem sowohl die alten Einheitswerte in Ost (1935) und West (1964) galten, wendet mit dem 01.01.2025 das Scholz'sche Bundesmodell mit den Bodenrichtwerten zum Stand 01.01.2022 an und hat davon abgesehen mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen.

Mit der Umsetzung der Reform und dem Erteilen der Bescheide, treten nun immer mehr vermeintliche Sonderfälle mit einem erheblichen Anstieg der Grundsteuerlast und Ungerechtigkeiten zutage. Die folgenden Maßnahmen wirken der vom Bundesverfassungsgericht bemängelten Ungleichbehandlung entgegen und tragen zu einer gerechteren Grundbesteuerung unter der Vermeidung sozialer Härten bei.

Mit Stand Dezember 2024 wurde noch keinem Härtefallantrag nach § 2 BlnGrStMG entsprochen, 16 von 174 Anträge (bei insgesamt 777.000.000 erteilten Bescheiden) wurden bereits abgelehnt und 157 waren noch nicht bearbeitet (RN 1645 E). Die Härtefallregelung soll die Existenzgefährdung abwenden und soziale Härten vermeiden. Zudem ist der mit dem Jahressteuergesetz mittlerweile in Bundesgesetz überführte gemeinsamen Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 24.06.2024 seit Dezember zwar auf der Seite der SenFin abrufbar, aber immer noch nicht hinlänglich bekannt. Dabei kann diese Regelung, mittels derer eine Überprüfung des Grundstückswerts geltend gemacht werden kann, wenn dieser den Verkehrswert nach § 9 BewG um mind. 40 Prozent übersteigt, ebenso dazu beitragen, besondere Ausreißer zu verhindern und soziale Härten zu vermeiden. Die Instrumente zur Vermeidung sozialer Härten sind somit einer Evaluation hinsichtlich ihrer Wirkung zu unterziehen und Anpassungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten zu erörtern.

Wir brauchen einen Überblick über besondere Belastungsverschiebungen und Belastungsspitzen, um Veränderungsnotwendigkeiten diskutieren zu können.

Mit der Grundsteuerreform unterliegen Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz zukünftig der Grundsteuer A. Mit dem Herabsetzen des Hebesatzes für die Grundsteuer A auf Null profitieren so 1.200 Berliner Kleingartenanlagen und zahlen künftig keine Grundsteuer. Viele als Kleingärten und Wochenendgrundstücke genutzte Grundstücke fallen allerdings nicht unter das Bundeskleingartengesetz. Sie profitieren gleichzeitig auch nicht von der niedrigeren Messzahl für Wohngrundstücke, was z.T. zu einem erheblichen, nicht vertretbaren Grundsteueranstieg führt. Von einer Gleichbehandlung dem gleichen Zweck dienender Grundstücke kann hier nicht die Rede sein. Im Sinne der erklärten Zielsetzung des Abgeordnetenhauses und des Senats, Kleingärten in ausreichendem Maße dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern und diese historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource zu schützen, ist eine Regelung notwendig, die Abhilfe für Grundstücke schafft, die als Kleingärten oder Wochenendgrundstücke, aber nicht für Wohnzwecke genutzt werden.

Die grundsteuerliche Behandlung von Kleingärten muss überprüft werden. Mit der getroffenen gesetzlichen Regelung sollten Kleingärten unbürokratisch von der Grundsteuer befreit werden, in dem sie der Grundsteuer A zugeordnet werden. Inwieweit dies gelingt, muss überprüft werden. Hier stellt insbesondere die Praxis ein Problem dar, dass die Kleingartenvereine Zwischenpächter für zum Teil recht heterogene Anlagen sind. Zum anderen erfüllen viele

Kleingärten im Ostteil der Stadt aufgrund historisch anderer Regelungen die Bedingungen des Bundeskleingartengesetzes nicht.

Das Beispiel um das Strandbad Weißensee zeigt ein weiteres Problem bei den konkreten Auswirkungen des Bundesmodells. Mit dem Bundesmodell werden die alten Einheitswerte durch den neuen Grundsteuerwert abgelöst. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts erfolgt nach dem Bundesgesetz (Siebenter Abschnitt des Bewertungsgesetzes: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022); die Bodenrichtwerte, welche durch einen unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt werden, sind dabei ein maßgeblicher Berechnungsfaktor. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde das Strandbad Weißensee – eigentlich ein Grundstück im Sinne der Erholung (vgl. Strandbad Grünau) – dabei einer Bodenrichtwertzone zugeordnet, welche als Wohngebiet klassifiziert ist und einen hohen Bodenrichtwert aufweist. In Kombination mit der höheren Messzahl für Nicht-Wohngrundstücke, kommt es somit zu einem massiven Anstieg der Grundsteuer. Eine Umlage der gestiegenen Kosten auf die Eintrittspreise wurde bereits bekannt gegeben. Einfluss auf den Bescheid hat der Pächter nicht, Steuerschuldner sind die Berliner Bäderbetriebe.

Hierzu sind auch Gespräche mit dem unabhängigen Gutachterausschuss aufzunehmen, dem durch die Reform unfreiwillig eine eigene Rolle in der Grundbesteuerung zukommt. Gemeinsam ist zu erörtern, welche Möglichkeiten innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen für etwaige ähnlich gelagerte Fälle bestehen, der Heterogenität der Bodenrichtwertzonen entgegenzuwirken.

Berlin, den 18.02.2025

Helm            Schulze            Zillich  
und die übrigen Mitglieder der Fraktion  
Die Linke