

Senatsverwaltung für Finanzen
Fin III D 11 - S 3000-8/2022-22-7

Berlin, den 19. Dezember 2025
Tel. +49 30 9020 3400
bettina.werth@senfin.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über die
Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über die
Senatskanzlei - G Sen -

1645 H

Thema: Problemanzeigen zur Grundsteuer

Vorgang: 71. Sitzung des Hauptausschusses vom 22.01.2025

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss bis Ende des Jahres 2025 im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform eine Aufstellung der Problemanzeigen einschließlich einer Kategorisierung aufzuliefern (Antrag SPD).“

Hierzu wird berichtet:

Die erzielten Ergebnisse zeigen, dass die Grundsteuerreform insgesamt erfolgreich umgesetzt wurde. Alle vorliegenden Auswertungen bestätigen die getroffenen Prognosen. Ein Vergleich der Einnahmen für den Zeitraum Januar bis Oktober 2024 (695,8 Mio. €) und 2025 (703,8 Mio. €) zeigt, dass die prognostizierten Einnahmen von 880 Mio. € (870 Mio. € wie 2024 plus 10 Mio. € für Neubauten) aller Voraussicht nach zielgenau erreicht werden.

Der Anteil der Einnahmen aus Wohngrundstücken hat sich geringfügig reduziert (-0,71 %), ebenso der Anteil aus Nichtwohngrundstücken (-1,37 %). Bezogen auf die Zahl der Wohnungen bei den Wohngrundstücken ergibt sich für mehr als die Hälfte der Haushalte eine Entlastung oder eine gleich hohe Grundsteuer.

Im Gegensatz dazu ist die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke deutlich gestiegen (+240,14 %). Diese Mehreinnahmen gleichen die reduzierten Einnahmen aus den Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken aus.

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) führt also grundsätzlich zu sachgerechten Ergebnissen. Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurden dabei gleichheitsgerecht umgesetzt: Gleiches wird gleich bewertet und Ungleiches unterschiedlich.

Die Gründe, warum in einem einzelnen Fall die Steuer erheblich steigt, können vielfältig sein und müssen im Einzelfall geprüft werden. Auch bei einem starken prozentualen Anstieg kann sich eine moderate und angemessene Steuer ergeben. Betrug z. B. für eine Eigentumswohnung die bisherige jährliche Grundsteuer fehlerhaft 2,40 € und werden für 2025 240 € festgesetzt, ergibt sich eine 100fache Steigerung. Der absolute Betrag von 240 € ist aber angemessen. In anderen Fällen sind Sachverhalte bisher falsch oder unvollständig erfasst worden. Dadurch können sich nach neuem Recht deutlich höhere Werte ergeben. Problemanzeigen in dieser Kategorie sind vor diesem Hintergrund unbeachtlich und ziehen erst recht keinen gesetzlichen Anpassungen nach sich.

Daneben liegen Problemanzeigen vor, die eine vertiefte Untersuchung erfordern.

In Eingaben von Steuerpflichtigen, schriftlichen Anfragen und Presseartikeln wird immer wieder vorgetragen, dass **Grundstücke, die für bestimmte Zwecke - z. B. Sport, Kultur, Erholung** - genutzt werden, aufgrund der Grundsteuerreform unverhältnismäßig hoch mit Grundsteuer belastet würden.

Es wird behauptet, die Bewertung des Grundstücks sei ungerecht, insbesondere die angesetzten Bodenrichtwerte (BRW) seien zu hoch, es fehle eine Einzelfallbetrachtung, kulturelle und öffentliche Nutzung werde nicht berücksichtigt. Eine deutliche Erhöhung bzw. Vervielfachung der Grundsteuer wird als fehlerhaft angesehen und es werden Maßnahmen verlangt, die zu einer Steuerreduzierung führen.

Dazu im Einzelnen:

Bei Schwimmbädern gibt es sowohl Absenkungen als auch deutliche Steigerungen; in Summe verbleibt eine deutliche Steigerung, obwohl die Summe der Grundsteuer für alle Nichtwohngrundstücke in Berlin gleich bleibt. Da der durchschnittliche Flächenverbrauch (Grund und Boden) von Schwimmbadgrundstücken im Vergleich zu den übrigen Geschäftsgrundstücken deutlich höher ist, steigt die Grundsteuer bei höheren Bodenrichtwerten entsprechend stärker.

Auch bei Berliner Clubs kam es zu einem starken Anstieg der Grundsteuer. Diese oft großflächigen Areale liegen zumeist in sehr hoch bewerteten BRW-Zonen in

Innenstadtlagen. Da die Grundsteuer zudem auch von einer möglichen Ausnutzung der Geschossflächenzahl (GFZ) abhängt, führt die meist einstöckige Bauweise der Clubs mit vielen ungenutzten Flächen zu einer relativ hohen Grundsteuer aufgrund der Unterausnutzung.

In beiden Fällen ist SenFin bestrebt, Möglichkeiten zur Kompensation zu finden. Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann eine Kompensation im Einzelfall jedoch nicht, abseits der gesetzlich geregelten Befreiungstatbestände, über das Steuerrecht erfolgen.

Seit der Grundsteuerreform ist zudem der BRW zu einer zentralen Größe bei der Berechnung der Höhe der Grundsteuer geworden. Vor der Reform war dieser Wert nur für Zwecke der Bedarfsbewertung in Erbschaft- und Schenkungsteuerfällen relevant. Dieser neuen Bedeutung des BRW für die Steuerpflichtigen muss angemessen begegnet werden, insbesondere wenn seine Heranziehung in Einzelfällen zu erkennbar unsachgerechten Ergebnissen führt.

So etwa in Fällen, in denen Zuschnitte von Bodenrichtwertzonen (BRWZonen) sehr heterogene Grundstücksarten umfassen und hierfür aber einen einheitlichen BRW festlegen. So kann beispielsweise ein Möbelhaus in eine BRW-Zone zusammen mit exklusiver, innerstädtischer Wohnbebauung fallen. Es bedarf daher fein abgegrenzter Zuschnitte der BRW-Zonen. Dies ist Aufgabe der Gutachterausschüssen, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) angesiedelt sind.

Der Steuerpflichtige selbst hat zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei Möglichkeit, gegen die Höhe des BRW vorzugehen, weder im Einspruchsverfahren gegen den Steuerbescheid noch im darauf möglicherweise folgenden Klageverfahren. Sofern sich ein Einspruch gegen den BRW richtet, hat er regelmäßig keine Aussicht auf Erfolg. Die Finanzverwaltung ist an die in anderen Verfahren festgelegten Werte gebunden und muss daher die amtlichen BRW ohne weitere Prüfung übernehmen. Auch die Finanzgerichtsbarkeit überprüft nicht das Zustandekommen oder die Höhe des BRW. Ein Rechtsbehelf, der zu einer Überprüfung und ggf. Neubewertung des BRW eingelegt werden kann, wird aktuell geprüft.

Darüber hinaus ist es Aufgabe der jeweils zuständigen Stellen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besondere tatsächliche Gegebenheiten der jeweiligen Flächen zu berücksichtigen bzw. bestehende Bebauungspläne entsprechend anzupassen. Dies kann Einfluss auf die Festlegung der BRW durch den Gutachterausschuss haben.

Zu den weiteren besonderen Fallgestaltungen, die bisher von der Politik sowie der Presse ins Gespräch gebracht worden sind, wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen ausführlich Stellung bezogen.

Zu **Wochenendgrundstücken** wird auf den Bericht an den Hauptausschuss vom 19.03.2025 hingewiesen.

Zum Thema Grundsteuer für Sport, Kultur, Erholung wird auf die Beantwortung der schriftlichen Anfrage vom 10.04.2025 hingewiesen (Drucksache 19/22349).

Landeseigene Grundstücke

Ist das Land Berlin Eigentümer eines Grundstücks, das für einen öffentlichen Dienst (z. B. Schule, Bezirksamt, Finanzamt, gewidmetes Straßenland) benutzt wird, ist regelmäßig das gesamte Grundstück steuerbefreit. Wohnungen sind auch in diesen Gebäuden immer steuerpflichtig (§ 5 Absatz 2 Grundsteuergesetz). Bei Betrieben gewerblicher Art ist ein öffentlicher Dienst nicht anzunehmen (§ 3 Absatz 3 Grundsteuergesetz) und eine Grundsteuerbefreiung nicht zu gewähren. Die Prüfung, ob ein Betrieb gewerblicher Art vorliegt, erfolgt zur Körperschaftsteuer (§ 4 Körperschaftsteuergesetz). Die getroffene Entscheidung wird für die Grundsteuer übernommen.

Wird ein landeseigenes Grundstück nicht vom Land Berlin genutzt, sondern vermietet, kommt eine Steuerbefreiung insbesondere für gemeinnützige inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (§ 3 Absatz 1 Nr. 3b) Grundsteuergesetz) in Betracht. Das Grundstück muss für gemeinnützige Zwecke benutzt werden. Untervermietung für gewerbliche Zwecke ist hier schädlich.

Die Feststellung des Grundsteuerwertes für ein Grundstück erfolgt unabhängig davon, dass das Land Berlin Eigentümer ist und unabhängig von der Nutzung. Nur durch Vorlage eines Verkehrswertgutachtens könnte im Einzelfall ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden. Bisher wurden für landeseigene Grundstücke weder Gutachten eingereicht noch angekündigt.

Grundstücke mit geringer baulicher Ausnutzung

Für Grundsteuerwert und Verkehrswert gilt, dass der Grund und Boden so zu bewerten ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Rückgriff auf die Bodenrichtwerte, die auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete abstellen und nicht die besonderen Eigenschaften der einzelnen Grundstücke berücksichtigen, wurde vorgenommen, um ein automatisiertes Verfahren zu gewährleisten. Individuelle Anpassungen nach objektspezifischen Besonderheiten sind in einem Massenverfahren ausgeschlossen.

Ein Verstoß gegen das Übermaßverbot wird im Einzelfall durch die Regelung in § 220 BewG (Nachweis des Verkehrswertes) verhindert. Hierbei ist anzumerken, dass selbst im Rahmen einer Verkehrswertermittlung gemäß ImmoWertV nicht auf die tatsächliche Bebauung, sondern auf die rechtlich zulässige Bebauung abzustellen ist.

Unbebaute Grundstücke bieten Gestaltungspotential für den Eigentümer und können Anlass für lenkende oder fördernde Maßnahmen sein. § 25 GrStG erlaubt die Einführung einer Grundsteuer C, um Anreize für die Bebauung zu schaffen. Andererseits kann die Nutzung eines unbebauten baureifen Grundstücks für andere Zwecke im Einzelfall sinnvoll sein.

Bauliche Unterausnutzung in einer Großstadt, in der Bauflächen rar und kostbar sind, darf nicht durch gesetzliche Sonderregelungen im Bewertungsgesetz belohnt werden, zumal die Grundsteuer dem Konzept nach eine Objektsteuer ist und die persönlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers außer Betracht bleiben müssen. Förderungs- bzw. unterstützungswürdige Zwecke müssen zwingend außerhalb des Bewertungsgesetzes ihre Umsetzung finden.

Steuerbefreiungen

Das Grundsteuergesetz sieht Steuerbefreiungen und Steuervergünstigungen für Grundstücke bestimmter Rechtsträger und für bestimmte Nutzungen vor. Die Steuerbefreiungen wurden unverändert aus dem bisherigen Recht übernommen und gelten weiterhin, soweit sich der Sachverhalt zwischenzeitlich nicht verändert hat.

Da eine gleichmäßige Steuerfestsetzung gewährleistet sein muss, wären weitere Entlastungen und Förderungen außerhalb des Steuerrechtes zu regeln.

Fälle mit Grundsteuerteilbefreiung in exquisiter Lage

Es geht hier zum Beispiel um Grundstücke mit geringfügiger Bebauung und mit großer Grundstücksfläche in der Innenstadt, für die sehr hohe Bodenrichtwerte anzuwenden sind. Wird das Grundstück in diesen Fällen weitgehend für öffentliche oder gemeinnützige Zwecke genutzt, beinhaltet aber auch einen Gewerbebetrieb (z. B. Restaurant, Café, Laden), ist lediglich ein kleiner Teil des Grundstücks grundsteuerpflichtig, der Rest ist von der Grundsteuer befreit. Der bisher vorgesehene Aufteilungsmaßstab in einen steuerfreien und einen steuerpflichtigen führt jedoch zu einer unverhältnismäßig hohen Grundsteuer. Es handelt sich hier um besondere Einzelfälle, für die eine Aufteilung nach anderen sachgerechten Kriterien im Rahmen des Grundsteuergesetzes ermöglicht werden soll. Inzwischen wurden hierzu im Oktober auf Bund-Länder-Ebene Beschlüsse gefasst, die es den Finanzämtern ermöglichen werden, in den genannten Einzelfällen eine sachgerechte Lösung zu finden. Einer gesetzlichen Änderung bedarf es hier nicht.

Abschließend wird erneut darauf hingewiesen, dass nach Ablauf des Jahres 2025 die vorhandenen Daten neu ausgewertet werden und ein Bericht zur Evaluation des neuen Grundsteuerrechts erstellt werden soll.

Auch auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird zu überprüfen sein, ob ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Tanja Mildenberger