

**2169**

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

**Thema: Aktueller Stand zur Einführung einer Grundsteuer C**

**Vorgang:** 68. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.11.2024

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss zu erläutern, wie der aktuelle Stand zur Einführung einer Grundsteuer C in Berlin ist.“

Hierzu wird berichtet:

Die Prüfung der Möglichkeiten der Einführung einer Grundsteuer C ist Bestandteil des untergesetzlichen Maßnahmenpakets zum Schneller-Bauen-Gesetz vom 11.12.2024 (siehe Vorlage zur Kenntnisnahme vom 04.09.2024, Drucksache 19/1871). Das Maßnahmenpaket enthält flankierend zu dem Gesetz selbst Arbeits- und Prüfaufträge für die Berliner Verwaltung. Nach Punkt 3.33 soll die Einführung der Grundsteuer C zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entsprechend dem Koalitionsvertrag geprüft werden. Hierzu sollte zunächst bis Ende 2024 die Erarbeitung eines Konzeptes zu den fiskalischen und städtebaulichen Zielsetzungen erfolgen.

Hintergrund ist, dass die Grundsteuer C durch einen gezielten Sonderhebesatz für bestimmte baureife Grundstücke eine Durchbrechung des Grundsatzes der Gleichmäßigkeit der Besteuerung darstellen würde. Es handelt sich mithin um eine sogenannte Lenkungsnorm, bei der die Besteuerung nicht rein fiskalisch motiviert ist, sondern ein bestimmtes Gemeinwohlinteresse – hier die Schaffung von Wohnraum – verfolgt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedarf es insoweit einer besonderen Rechtfertigung. Diese muss sich am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientieren und erfordert deshalb eine zielgenaue, rechtssichere Ausgestaltung.

Dafür kommt der Bestimmung der städtebaulichen Zielsetzung eine besondere Bedeutung zu. Die Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts obliegt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Dieses setzt jedoch zunächst die Erfassung der baureifen, aber unbebauten Grundstücke voraus.

Der Senatsverwaltung für Finanzen sind aus den Besteuerungsverfahren lediglich die bewertungsrechtlich als unbebaute Grundstücke geltenden Grundstücke bekannt. In Berlin gibt es davon ca. 17.000 Grundstücke. Zur Frage einer etwaigen Baureife liegen der Senatsverwaltung für Finanzen selbst jedoch keine Informationen vor. Nach gemeinsamer Absprache hat die Senatsverwaltung für Finanzen an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Teil-Listen für einen Innen- und einen Außenbezirk übersandt für die Prüfung, ob die Listen geeignet sind und inwieweit sich hieraus die unbebauten, baureifen Grundstücke bestimmen lassen, für die eine Grundsteuer C in Frage käme.

Nach Auffassung von Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sei das Format der empfangenen Listen grundsätzlich geeignet, um die Grundstück identifizieren zu können. Die Frage, ob die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Liste der baureifen Grundstücke jährlich zu Beginn eines Jahres erstellen und an die Senatsverwaltung für Finanzen übermitteln kann, wird dort weiterhin geprüft.

Erst nach Vorliegen städtebaulicher Zielsetzungen auf der Basis eindeutig zu identifizierender potenzieller Steuerobjekte ist die Prüfung der sich ergebenden rechtlichen und organisatorischen Fragen einer Besteuerung sinnvoll. In diesem Zusammenhang sind mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit der Besteuerung und die Zielerreichung der Lenkungswirkung insbesondere die Höhe des Hebesatzes einer Grundsteuer C sowie gegebenenfalls erforderliche Ausnahmeregelungen zu untersuchen. Hierbei ist auch das Verhältnis der Aufkommenswirkungen zum entstehenden Verwaltungsaufwand in die Betrachtung einzubeziehen. Daneben werden weitere Prüfungen zur technischen Umsetzung in den Berliner Finanzämtern (Festsetzung der Grundsteuer C und datenbanktechnische Pflege der Fälle) erfolgen.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Tanja Mildenberger  
Senatsverwaltung für Finanzen