

Senatsverwaltung für Finanzen  
Fin III D 11 - S 3000-8/2022-17-6

Berlin, den 19. März 2025  
Tel. +49 30 9020 3402  
[karsten.griewatsch@senfin.berlin.de](mailto:karsten.griewatsch@senfin.berlin.de)

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

**2213**

**Thema: Grundsteuer**

**Vorgang:** Sitzung des Hauptausschusses vom 13.11.2024

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.11.2024 Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss bis zum Ende des I. Quartals 2025 die Besteuerung von sog. Wochenendgrundstücken (keine dauerhafte Wohnnutzung) zu erläutern und die Verteilung der Grundsteuern gegliedert nach Bezirken einschließlich der prozentualen Erhöhungen und Absenkungen darzustellen.“

Hierzu wird berichtet:

Bei sog. Wochenendhausgrundstücken handelt sich um Grundstücke, die regelmäßig mit kleineren Gebäuden (Wochenendhäuser, Lauben, Ferienhäuser usw.), die nicht ganzjährig bewohnt werden können, bebaut sind.

Soweit keine Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vorliegen (für die die Grundsteuer A gilt), erfolgt die Bewertung als sonstige Grundstücke i. S. d. § 249 Abs. 1 Nr. 8 BewG. Sie sind im Sachwertverfahren zu bewerten und es gilt die höhere Messzahl von 0,45 Promille.

Da die Gebäude nicht ganzjährig nutzbar sind, liegen keine Wohngrundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes vor. Eine Einordnung in die Grundstücksart Ein-/Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück oder Wohnungseigentum scheidet daher aus.

Bei der Bewertung im Sachwertverfahren sind die Flächen von Grund und Boden und Gebäude zu berücksichtigen. Ferner sind das Baujahr der Gebäude und der Bodenrichtwert anzusetzen. Insbesondere der Bodenrichtwert hat erheblichen Einfluss auf den Grundsteuerwert. Für typische Wochenendhausgebiete hat der Berliner Gutachterausschuss Bodenrichtwerte von 80 € für Einzelparzellen und 40 € für größere gemeinschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. Für diese Gebiete ist das Baurecht regelmäßig begrenzt, d. h. es dürfen nur bestimmte Gebäude mit einer begrenzten Fläche errichtet werden. Eine Nutzung zum dauernden Wohnen ist nicht gestattet. Ferner werden diese Grundstücke oft nur verpachtet. Für außergewöhnliche Wochenendhausgebiete – z. B. Wasserlage, Möglichkeit der Wassersportnutzung – sind auch Bodenrichtwerte bis 600 € festgesetzt. Während sich für typische Grundstücke mit üblicher Größe und Bebauung sehr moderate Grundsteuerwerte ergeben, sind für die außergewöhnlichen Grundstücke deutlich höhere Werte möglich. Hier handelt es sich regelmäßig um Einzelparzellen, die auch veräußert werden können.

Anders als in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz werden Wochenendhausgrundstücke nicht nur selbst genutzt, sondern können auch vermietet werden.

Im Rahmen der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags ist die Messzahl in Höhe von 0,45 Promille auf den Grundsteuerwert anzusetzen - § 1 Abs. 1 Nr. 3 Berliner Grundsteuermesszahlengesetz – BlnGrStMB.

Ziel der Anhebung der Messzahl von 0,34 Promille auf 0,45 Promille für unbebaute Grundstücke und Nichtwohngrundstücke war, eine höhere Grundsteuerbelastung für Wohngrundstücke insgesamt zu verhindern und damit bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wochenendgrundstücke, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind, sind daher folgerichtig von der Begünstigung, wie sie sich letztendlich nur auf Wohngrundstücke auswirken soll, ausgeschlossen.

Statistische Auswertungen für Wochenendhausgrundstücke sind nicht möglich, da das Merkmal „Wochenendhausgrundstück“ weder in der Steuererklärung noch in der Feststellung des Grundsteuerwerts erfasst wird. Im Rahmen von Stichproben sind einzelne Grundstücke geprüft worden. Die ermittelten Grundsteuerwerte waren zutreffend und nachvollziehbar.

Die Verteilung der Grundsteuern nach Finanzamtsbezirken stellt sich wie folgt dar:

| Finanzamtsbezirk         | Kassensoll =<br>festgesetzte<br>Beträge für<br>Jan – Dez.<br>2024 | GrSt neu (Stand<br>03.03.2025) |
|--------------------------|---|--------------------------------|
| Charlottenburg           | 74.440.000  | 74.778.112                     |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 64.580.000  | 89.931.220                     |
| Neukölln                 | 62.087.000  | 48.083.372                     |
| Reinickendorf            | 69.661.000  | 47.703.963                     |
| Schöneberg               | 35.587.000  | 41.858.833                     |
| Spandau                  | 61.825.000  | 39.750.195                     |
| Tempelhof                | 52.945.000  | 33.950.398                     |
| Wedding                  | 30.131.000  | 24.918.182                     |
| Wilmersdorf              | 43.386.000  | 47.540.919                     |
| Zehlendorf (Steglitz)    | 80.137.000  | 77.362.000                     |
| Prenzlauer Berg          | 27.426.000  | 37.895.153                     |
| Lichtenberg              | 47.817.000  | 42.261.295                     |
| Marzahn-Hellersdorf      | 45.525.000  | 44.315.535                     |
| Mitte/Tiergarten         | 94.580.000  | 122.425.042                    |
| Pankow/Weißensee         | 37.594.000  | 50.191.563                     |
| Treptow-Köpenick         | 50.248.000  | 62.890.490                     |
| Summe                    | 877.969.000   | 885.856.282                    |

Im Rahmen der Neubewertung werden die Wertentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt, die sich in den letzten 60 bzw. 90 Jahren ergeben haben, berücksichtigt. Seither sind alle Grundstücke im Wert gestiegen – das gilt für Grundstücke in guten und weniger guten Lagen. Jedoch sind die Wertsteigerungen nicht überall für alle Grundstücke im gleichen Umfang eingetreten. Das führt dazu, dass sich die Grundsteuer 2025 nicht für alle Grundstücke im gleichen Umfang im Verhältnis zur Grundsteuer 2024 verändert.

Der Vergleich mit dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Berliner Gutachterausschusses und mit dem Wohnimmobilienpreiservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. zeigt, dass das Preisgefüge grundsätzlich mit den neuen Grundsteuerwerten übereinstimmt.

Die für 2025 festgesetzten Beträge (ca. 885,8 Mio. €) und der Vergleich der gezahlten Beträge für Februar 2024 (ca. 175 Mio. €) und 2025 (ca. 173 Mio. €) lassen erwarten, dass für 2025 ein Aufkommen von 880 Mio. € erzielt werden kann.

Ein direkter Vergleich der alten und neuen Grundsteuer ist nur eingeschränkt möglich. Da zum 31.12.2024 durch Änderungen der rechtlichen Grundlagen und der Sachverhalte

Steuerkonten gelöscht, neu aufgenommen oder zusammengelegt wurden, ist die direkte Zuordnung nur für eine Teilmenge möglich.

Neben der erwarteten Aufkommensneutralität kann aber auf dieser Grundlage festgestellt werden, dass durch die abweichenden Berliner Messzahlen erreicht wurde, dass die Summe der Grundsteuer aller Wohngrundstücke (Differenz: -0,32 %) sowie die Summe der Grundsteuer aller Nichtwohngrundstücke (Differenz: -0,29 %) nicht steigen. Die durch die Anhebung der Messzahl für unbebaute Grundstücke erwarteten Steigerungen werden bestätigt (Differenz: +270,94 %).

Die Auswertung der Daten wird fortgesetzt. Insbesondere die Untersuchung von Einzelfällen mit größeren Veränderungen wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen, da die Ursachen vielfältig sein können und ggf. fehlerhafte Bescheide noch korrigiert werden müssen.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Tanja Mildenberger  
Senatsverwaltung für Finanzen