

Senatsverwaltung für Finanzen  
Staatssekretär

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An den Vorsitzenden  
des Hauptausschusses  
Herrn Stephan Schmidt

sowie an die Vorsitzenden  
der Fraktion der CDU  
der Fraktion der SPD  
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
der Fraktion der Linken  
der Fraktion der AfD

im Abgeordnetenhaus von Berlin

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses  
von Berlin

über die Senatskanzlei - G Sen

**Zuleitung der Stellungnahme des Senats**

hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Grünen und der Fraktion Die Linke über den Entwurf eines Berliner Gesetzes über Berliner Mischung erhalten - Härtefälle vermeiden (Grundsteuermesszahlengesetz) - Drucksache 19/2778.

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Senat hat in seiner heutigen Sitzung vom 06.01.2026 seine Stellungnahme zu dem Antrag der Fraktion der Bündnis 90/Grünen und der Fraktion Die Linke über den Entwurf eines Berliner Gesetzes über Berliner Mischung erhalten - Härtefälle vermeiden (Grundsteuermesszahlengesetz) - Drucksache 19/2778 beraten und beschlossen.

Anliegend übersende ich Ihnen diese Stellungnahme des Senats zur weiteren Verwendung für die anstehenden Beratungen zur Sache im Hauptausschuss.

**BERLIN**



Geschäftszeichen (bitte angeben)

Gremienreferat

Tel. +49 30 9020 8032

SENFINVerbindungsstelle@senfin.berlin.de

www.berlin.de/sen/finanzen

elektronische Zugangseröffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an

post@senfin.berlin.de-mail.de

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

19. Januar 2026

**2566 A**

Bitte informieren Sie die Mitglieder des Hauptausschusses über diese Stellungnahme des Senats.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Schyrocki

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin  
barrierefreier Zugang über Rolandufer, Hof 1

## **Stellungnahme**

zum Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke

### **über Berliner Mischung erhalten - Härtefälle vermeiden (Grundsteuermesszahlengesetz) (Drs. 19/2778)**

Die Anwendung des Bewertungsgesetzes (BewG) führt grundsätzlich zu sachgerechten Ergebnissen. Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) sind darin gleichheitsgerecht umgesetzt worden, bestätigt durch den Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteilen vom 12.11.2025 (II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25). Die Regelungen des Bewertungsgesetzes enthalten generalisierende, typisierende und pauschalierende Regelungen, um das steuerliche Masseverfahren überhaupt verwaltbar zu machen. Zudem soll ab der zweiten Hauptfeststellung ein weitgehend automatisiertes Verfahren ermöglicht werden. Der Gesetzgeber hat sich am Regelfall orientiert und ist nicht gehalten, allen Besonderheiten durch Sonderregelungen Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Maßgeblichkeit von gesetzlich typisierten Bodenrichtwerten zur Bestimmung des Bodenwerts sowie die Anwendung der Listenmieten und der typisierten Herstellungskosten.

Der BFH hat in der Pressemitteilung vom 10.12.2025 wie folgt ausgeführt:

„Die Maßgeblichkeit von gesetzlich typisierten Bodenrichtwerten zur Bestimmung des Bodenwerts (vgl. §§ 257 Abs. 1 Satz 1, 247 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BewG), die eine Abweichung von 30 % nach oben oder nach unten zwischen dem Wert des zu bewertenden Grundstücks und dem für die jeweils einschlägige Bodenrichtwertzone als Durchschnittswert herangezogenen Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich erlaubt (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung), verstößt nicht gegen eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung im Sinne der Anforderungen des BVerfG.

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit aus Marktdaten abgeleitet. Sie stellen durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden in einer Bodenrichtwertzone als räumlich zusammenhängendem Gebiet dar und können nicht jedes der einzelnen dort belegenen Grundstücke individuell wertmäßig korrekt erfassen.“

Fälle, in denen der Grundsteuerwert deutlich über dem Verkehrswert liegt, sind durch § 220 Absatz 2 BewG geregelt. Verstöße gegen das Übermaßverbot werden so vermieden.

Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen hat der Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen, um die Festsetzung und Erhebung der Steuer im Massenverfahren handhabbar zu machen. Diese Unschärfen können folglich nicht durch Billigkeitsmaßnahmen wegen sachlicher Unbilligkeit korrigiert werden.

Das beabsichtigte Ziel könnte mit der beantragten Gesetzesänderung außerdem nicht erreicht werden:

Der Gesetzentwurf stellt auf die Möglichkeit des Ansatzes eines geringeren Grundsteuerwertes bei tatsächlicher Unterausnutzung des Grundstücks ab, was allein schon allen Wertermittlungsverfahren wie Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung oder Bewertungsgesetz widerspricht. Denn der Wert eines Grundstücks muss anhand objektiver Merkmale bestimmt werden, damit eine Vergleichbarkeit mit anderen Grundstücken gegeben ist. Bei der Verkehrswertermittlung, auf der die Grundsteuerwertermittlung fußt, ist zu berücksichtigen, dass bei tatsächlicher Unterausnutzung ein gedachter Käufer mindestens den Bodenwert abzüglich der Abrisskosten bezahlen würde. Im Bewertungsgesetz ist dies durch Ansatz des Mindestwertes entsprechend umgesetzt (§ 251 BewG).

Der Vergleich mit den Erlassvorschriften nach den §§ 32 ff. des Grundsteuergesetzes in der Gesetzesbegründung liegt neben der Sache. Denn sowohl der Erlass für Kulturgut und Grünanlagen als auch der Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken stellen auf Umstände ab, die auf den Steuerpflichtigen einwirken und die er nicht vermeiden kann. So ist ein Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke möglich. Hier wird die erzielbare Marktmiete mit der tatsächlich gezahlten Miete verglichen. Der Eigentümer darf die Ertragsminderung jedoch nicht zu vertreten haben. Wird ein unterausgenutztes Grundstück zu marktüblichen Konditionen vermietet und die Miete gezahlt, kommt ein Erlass nicht in Betracht. Persönliche Entscheidungen des Steuerpflichtigen sind hier gerade schädlich für die Gewährung eines Erlasses. Der vorliegende Gesetzesantrag macht jedoch die Höhe des Grundsteuerwertes von der privatrechtlichen Gestaltungsfreiheit des Steuerpflichtigen bezüglich der Vermietung und Verpachtung des Grundstücks abhängig.

Konkret soll auf Antrag des Grundsteuerschuldners der Ansatz eines niedrigeren Grundsteuerwertes möglich sein, wenn der Bodenwert den Ertragswert der tatsächlichen Nutzung um mehr als 100 Prozent übersteigt. In diesen Fällen soll der Ertragswert bei der Grundsteuerwertermittlung an die Stelle des Bodenwertes treten.

Der Begriff des Ertragswertes entspricht nicht der Nomenklatur des Bewertungsgesetzes. Ferner ist völlig unklar, wie eine entsprechende Prüfung mit § 221 BewG in Einklang gebracht werden sollte.

Entsprechende Prüfungen müssten nicht nur zum Hauptfeststellungszeitpunkt erfolgen, sondern bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse auch auf Folgestichtage (§ 222 BewG).

Mit der beantragten gesetzlichen Änderung würde der Grundsteuerwert und damit das Grundsteueraufkommen von den Erträgen, die durch den Grundstückseigentümer erzielt werden, abhängig gemacht. Dies würde dazu führen, dass das Grundsteueraufkommen nicht mehr wie bisher gesichert und haushalterisch kalkulierbar wäre, da auch die (Soll-) Erträge jährlichen Schwankungen unterlegen sind. Neue Verträge werden abgeschlossen oder gekündigt, bestehende Verträge werden geändert. Zudem würden

Missbrauchsmöglichkeiten eröffnet, da die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks vom Eigentümer gesteuert werden könnte.

Das Land Berlin kann als Eigentümer von Grundstücken die Nutzung für öffentliche Dienste oder steuerbefreite Zwecke steuern. Auch Grundstücke, die an gemeinnützige Träger vermietet sind und für gemeinnützige Zwecke genutzt werden, sind steuerbefreit.

Bei Vermietung, die nicht zur Grundsteuerbefreiung führt, kann die Grundsteuerlast für den Mietenden durch bereits bestehende Möglichkeiten geändert werden. So muss außerhalb des Steuerrechtes geprüft werden, ob im Rahmen von Mietverhältnissen die Betriebskosten richtig aufgeteilt und an die Mieter weitergereicht wurden. Die zivilrechtlichen Möglichkeiten sind hier auszuschöpfen. Auch ist die direkte Förderung bestimmter Gewerbebetriebe nach konkreten Vorgaben außerhalb des Steuerrechts zu erwägen.

Eine gesetzliche Regelung, den Vollzug des Grundsteuerbescheides wie in § 3 Absatz 5 vorgesehen bis zur Entscheidung über einen Antrag auszusetzen, widerspricht den Regelungen in der Abgabenordnung. Landesrecht kann bundesgesetzliche Regelungen nicht außer Kraft setzen. Die Öffnungsklausel des Artikels 105 Absatz 2 des Grundgesetzes i. V. m. Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7, Artikel 125b Absatz 3 des Grundgesetzes bezieht sich nur auf das Bewertungsgesetz und das Grundsteuergesetz, nicht aber auf die Abgabenordnung. Zudem gibt es keine Erkenntnisse über die Zahl der Grundstücke, die hier betroffen sein könnten. In welcher Höhe hier Steuerausfälle zu erwarten wären, ist nicht bekannt.