

2617 A

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

Schriftliche Fragen zur Grundsteuer (Bündnis 90/Die Grünen)

Vorgang: 95.Sitzung des Hauptausschusses vom 10. Dezember 2025

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Fraktion der CDU, die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die Fraktion Die Linke und die AfD-Fraktion kündigen an, dem Büro des Hauptausschusses bis Freitag, 12.12.2025, 12.00 Uhr, Fragen zum Thema Grundsteuer nachzureichen, die von der Senatsverwaltung für Finanzen schriftlich zum 21.01.2026 beantwortet werden sollen (eilvernehmlich).

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Fragen eingereicht:

1. Bitte um Darstellung im erbetenen Bericht welche Bedeutung die planungsrechtliche Festsetzung eines Grundstücks bei der Steuerfestsetzung im Rahmen der Grundsteuer hat. Verändert sich die Höhe der Grundsteuer durch eine andere planungsrechtliche Festsetzung der möglichen Nutzungen auf einem Grundstück?
2. Welche Möglichkeiten sieht der Senat für eine Neubewertung von Bodenrichtwerten für Grundstücke mit abweichenden Nutzungsformen (gemäß der Begründung und des Gesetzentwurfs) durch einen Neuzuschnitt von Bodenrichtwertzonen durch den Gutachterausschuss?

3. Inwiefern kommt ein Antrag der Finanzämter beim Gutachterausschuss auf Bewertung mit ergänzenden Vorgaben gemäß §196 Abs.1 Satz bei solchen Fallkonstellationen in Frage?
4. In welchen Fallkonstellationen könnte ein Neuzuschnitt der Bodenrichtwertzonen aus Sicht des Senats eine Lösung sein?
5. Wurde bereits mit dem Gutachterausschuss zu diesen Fragen Kontakt aufgenommen und wie war die Rückmeldung des Gutachterausschusses?

Die Fraktion Die Linke hat keine Fragen eingereicht. Die AfD-Fraktion hat keine Fragen eingereicht.

“

Hierzu wird berichtet:

Zu Frage 1:

Die planungsrechtliche Festsetzung eines Grundstücks findet Berücksichtigung im Rahmen der Festlegung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss und hat darüber mittelbar Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer. Die Ausweisung einer Fläche als Grünfläche führt beispielsweise regelmäßig zu einem deutlich geringeren Bodenrichtwert als die Festsetzung als Wohngebiet, da die bauliche Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt ist. Daher 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.

Zu den Fragen 2 und 4:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Immobiliensachverständigen, dessen Geschäftsstelle in der Abteilung Geoinformation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen angesiedelt ist. Der Gutachterausschuss hat den gesetzlichen Auftrag für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Seine Aufgaben sind in einem Bundesgesetz, dem Baugesetzbuch, definiert. Dazu zählt u.a. die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten. Diese durchschnittlichen Lagewerte für den Boden werden jährlich flächendeckend auf der Grundlage der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ermittelt. Der Gutachterausschuss kann Bodenrichtwerte abweichend festlegen, wenn die wertrelevanten Eigenschaften einer Lage nicht durch einen einheitlichen Bodenrichtwert zutreffend abgebildet werden. Hierzu kann er insbesondere Bodenrichtwertzonen differenzieren, überlagernde Bodenrichtwertzonen bilden oder unterschiedliche Entwicklungszustände ausweisen. Zudem kann der Bodenrichtwert unter Berücksichtigung besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden, sofern diese für die Wertbildung von Bedeutung sind. Bei seinen Entscheidungen hat der Gutachterausschuss die Grundsätze der ImmoWertV zu beachten.

Neben den ehrenamtlich tätigen Immobiliensachverständigen wirken auch Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung als Mitglieder des

Gutachterausschusses bei den Bodenrichtwertberatungen mit. Im § 196 Absatz 1 BauGB heißt es: „*Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.*“ Damit obliegt die Bildung von Bodenrichtwertzonen ausschließlich dem Gutachterausschuss, dessen Mitglieder über Sachkunde und Erfahrung in der Ermittlung von Grundstückswerten verfügen.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht eine abweichende Festlegung der Bodenrichtwerte durch andere Stellen grundsätzlich nicht vor. Insbesondere ist ein Abweichen anhand unterschiedlicher tatsächlicher Nutzungen kritisch zu beurteilen, da keines der einschlägigen Wertermittlungsregelwerke – weder das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) noch das Bewertungsgesetz (BewG) – auf die tatsächliche Nutzung abstellt. Maßgeblich sind vielmehr objektive, rechtlich zulässige Nutzungs- und Lageeigenschaften, um eine Vergleichbarkeit mit anderen Grundstücken sicherzustellen. Insofern erscheinen die Möglichkeiten des Senats für eine Neufestsetzung oder Korrektur der Bodenrichtwerte rechtlich stark begrenzt. Gleichwohl dürfen vorgebrachte Problemanzeigen nicht unbeachtet bleiben. Diese betreffen nicht ausschließlich das Steuerrecht, sondern werfen komplexe, bereichsübergreifende Fragestellungen auf, die einer vertieften Betrachtung bedürfen.

Zu Frage 3:

Es ist davon auszugehen, dass sich die gestellte Frage auf den § 196 Absatz 1 Satz 6 BauGB bezieht. Satz 6 stellt klar, dass die Bodenrichtwerte auch für die Feststellung der Grundsteuerwerte Anwendung finden. Gemäß den Vorgaben der Finanzverwaltung hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin die Bodenrichtwerte für den Stichtag 1.1.2022 flächendeckend ermittelt. Für Gebiete mit abweichenden Entwicklungszuständen wurden überlagernde Bodenrichtwerte bestimmt. Für einen Antrag auf Ermittlung eines Bodenrichtwertes im Einzelfall besteht daher in der Regel keine Notwendigkeit.

Zu Frage 5:

Der Gutachterausschuss wurde um Unterstützung für Einzelfälle gebeten, bei denen der Ansatz des Bodenrichtwertes einer weiteren Prüfung oder Begründung (zum Beispiel für ein anhängiges Klageverfahren) bedarf.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen