

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 07. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2020)

zum Thema:

**Neue Grundsteuer – neue Belastungen für Mieter\*innen und  
Einfamilienhausbesitzer\*innen?**

und **Antwort** vom 22. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Jan. 2020)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/22028

vom 07. Januar 2020

über „Neue Grundsteuer - neue Belastungen für Mieter\*innen und  
Einfamilienhausbesitzer\*innen ?“

-----  
Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wann wird die Grundsteuer im Land Berlin neu berechnet, welche Behörde berechnet sie im Land Berlin und wann werden die neuen Bescheide verschickt, damit laut neuem Grundsteuergesetz die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen ist?

Zu 1.: Der Stichtag für die neue Hauptfeststellung ist der 01.01.2022. Die Festsetzung der neuen Bemessungsgrundlage und der Messbeträge durch die Finanzämter wird voraussichtlich Mitte 2022 beginnen und soll Mitte 2024 weitgehend abgeschlossen sein. Erst wenn die gesamte Bemessungsgrundlage und der Messbetrag bekannt sind, kann der Hebesatz – mit dem Ziel der Aufkommensneutralität – neu berechnet werden. In der zweiten Hälfte des Jahres 2024 werden dann die Bescheide zur Grundsteuer durch die Finanzämter erteilt werden.

2. Wie will der Senat das Ziel erreichen, die neu zu berechnende und zu erhebende Grundsteuer aufkommensneutral und sozialverträglich zu gestalten?

Zu 2.: Die Aufkommensneutralität der Grundsteuer wird durch Anpassung des Hebesatzes für das Jahr 2025 erreicht. Damit sollen die bisherigen durchschnittlichen Belastungen mit Grundsteuer fortgeführt werden.

3. Inwieweit bleibt der Senat wie noch in Drucksache 18/20 834 dargestellt, bei seiner Position, es bestehe keine Veranlassung, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen; welche Gründe hat der Senat dafür, sie nicht zu nutzen?

Zu 3.: Mit dem Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019 liegt ein verfassungskonformes und gut administrierbares Gesetz vor, durch das gleichwertige Grundstücke zur gleichen Besteuerung herangezogen werden sollen. Es besteht keine Veranlassung, hiervon abweichendes Landesrecht für die Bewertung der Grundstücke zu regeln. Im Übrigen würde jede Abweichung zu höheren Bürokratiekosten führen, da z. B. die IT-Entwicklung für das Bundesgesetz durch den KONSENS-Verbund erfolgt. Für eigenständige Ländergesetze bestehen weder IT-Entwicklungskapazitäten noch wären die höheren Aufwendungen gedeckt. Vor dem Hintergrund der empirischen Er-

gebnisse der bis 2024 erfolgten Feststellungen der Grundsteuerwerte wird ggf. zu entscheiden sein, ob zur Vermeidung von Belastungsverschiebungen zwischen der Wohn- und der Nicht-Wohnnutzung eine landesrechtliche Messzahlendifferenzierung erfolgen soll.

4. Wenn sich die Grundsteuer künftig in den drei Schritten laut Bundesvorgaben berechnet: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz:

- Wie hoch wird der Hebesatz im Land Berlin sein?
- Zum Wert gehört auch die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u.a. von der sog. Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt: Wann wird die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen vom Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern erfolgen? In welcher Mietniveaustufe wird das Land Berlin eingeordnet? Wird Berlin einheitlich als eine Gemeinde betrachtet oder wird nach Bezirken oder Wohnlagen laut Mietspiegel unterschieden?

Zu 4.: Die Höhe des Hebesatzes für das Jahr 2025 kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte und der Summe der Messbeiträge ca. Mitte des Jahres 2024 festgelegt werden. Auf die Antwort zu Frage 2 wird hingewiesen. Die im Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke (§ 250 Abs. 2 Bewertungsgesetz -BewG-) anzusetzenden Nettokaltmieten sind in Anlage 39 des BewG aufgeführt. Die Verordnung des Bundesministeriums der Finanzen zur Einordnung der Gemeinden in die Mietniveaustufen (§ 263 Abs. 2 BewG, Anlage 39 BewG) wird mit Zustimmung des Bundesrats voraussichtlich im Jahr 2020 ergehen. Vorläufig ist für das Land Berlin von der Mietniveaustufe 4 auszugehen, die einheitlich für alle Bezirke in Berlin gilt.

5. Wenn die Miete, die in der Grundsteuer-Formel den Wert mitbestimmt, eine Art pauschalisierte Miethöhe der Kommune ähnlich wie beim Wohngeld darstellt, wird das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) dann unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf die Berechnungsformel und die Grundsteuerhöhe haben?

Zu 5.: Die für die Ermittlung des Grundsteuerwerts anzusetzenden Ausgangswerte der monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche sind in Anlage 39 zum BewG aufgeführt. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) hat keinen Einfluss auf diese Werte.

6. Inwieweit bleibt der Senat wie noch in Drucksache 18 /20 834 dargestellt, bei seiner Aussage: Der Senat sieht keinen Zusammenhang zwischen der Reform der Grundsteuer und dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“)?

Zu 6.: Der Senat bestätigt die Aussage in Drucksache 18/20 834, dass kein Zusammenhang zwischen der Reform der Grundsteuer (Hauptfeststellung 01.01.2022) und dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) besteht.

7. Trifft die Aussage auf der Homepage „Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten“ des Bundesministeriums der Finanzen zu, dass künftig der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen auch über die Grundsteuer gefördert werden sollen und deshalb für Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, ein zusätzlicher Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 % erfolgt, der sich steuermindernd auswirkt? Wenn ja, wie wird dies im Land Berlin konkret umgesetzt?

Zu 7.: Die Aussage des Bundesministeriums der Finanzen beruht auf der Neuregelung der Steuermesszahl (§ 15 Grundsteuergesetz in der Fassung des Grundsteuerreformgesetzes) ab dem Jahr 2025. Sofern die im Gesetz geregelten Voraussetzungen vorliegen, trifft die Aussage des Bundesministeriums der Finanzen zu. Die Umsetzung

erfolgt durch Anwendung des Gesetzes durch die Finanzämter auf Grundlage der Erklärungen der Steuerpflichtigen.

8. Wenn künftig im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerbetrages bei der Bemessung der Werte von Gebäuden (Bemessungsgrundlage) in Bezirken des ehemaligen Ostteils und des Westteils Berlin nicht mehr zwischen Einheitswerten im Jahr 1964 (Westen) und im Jahr 1935 (Osten) unterschieden wird, welche Auswirkungen hat dann die neue Grundsteuerbemessung für

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt oder rein gewerblich genutzte Objekte
- in ehemaligen Ost- und ehemaligen Westbezirken?

9. Wenn die Bürger\*innen im Land Berlin insgesamt nicht mehr Grundsteuer als vor der Reform bezahlen sollen, wer wird dann in Berlin mehr und wer weniger Grundsteuer zahlen, wenn Berlin als einziges Bundesland und einzige Gemeinde mit ehemaligem West- und ehemaligem Ostteil künftig gleich betrachtet wird und Berlin somit ein Sonderfall der Grundsteuerreform ist?

10. Inwiefern kann der Senat bestätigen, dass Eigentümer\*innen von Einfamilienhäusern im ehemaligen Ostteil der Stadt grundsätzlich mehr Grundsteuer zahlen werden als zuvor und dass dies dem Grundsatz des Bundesverfassungsgerichtes entspricht, die bisherigen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte zu überwinden? Wenn (tendenziell) zutreffend, kann der Senat dem durch einen veränderten Hebesatz entgegenwirken?

Zu 8.-10.: Es existieren keine Modellrechnungen zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform für einzelne Grundstücksarten, Ortsteile oder Bezirke in Berlin. Die für eine repräsentative belastbare Berechnung erforderlichen amtlichen statistischen Daten werden für das bisherige und bis zum Jahr 2024 geltende Recht (Einheitswerte) mangels gesetzlicher Grundlage nicht erhoben. Ausgangspunkt für die Verfassungsrechtssprechung ist, dass das bisherige Recht gleichartige Sachverhalte (beispielsweise anhand der in Frage 8 genannten Unterscheidungen) ungleich behandelt. Daher fehlt es schon an der Ausgangsbasis für die Berechnung von Veränderungen der Grundsteuer. Die Grundsteuer wird auch nach dem Grundsteuerreformgesetz ab dem Jahr 2025 in einem dreistufigen Verfahren ermittelt werden (Grundsteuerwert x Messzahl x Hebesatz = Grundsteuer). Sie ergibt sich aus der Anwendung des Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag. Über den Hebesatz bestimmt die Gemeinde (§ 25 Grundsteuergesetz -GrStG -), d. h. im Land Berlin das Abgeordnetenhaus von Berlin. Der Hebesatz ist einheitlich für die in der Gemeinde liegenden Grundstücke festzulegen (§ 25 Abs. 4 Nr. 2 GrStG). Nach der Absicht des Senats von Berlin soll es infolge der Grundsteuerreform zu keiner Aufkommenserhöhung oder -minderung kommen (Aufkommensneutralität). Daher kann der aufkommensneutrale Hebesatz für das Jahr 2025 erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Hauptfeststellung vom 01.01.2022 (Summe der Messbeträge für ca. 800.000 Grundstücke in Berlin) im Jahr 2024 ermittelt werden. Dieser Hebesatz ist notwendige Grundlage zur Ermittlung der zutreffenden Grundsteuer nach der Reform.

11. Können Eigentümer\*innen von Einfamilienhäusern mit niedrigen Einkommen oder hohen Kreditbelastungen einen Härtefall darstellen, wenn die Grundsteuer erheblich steigt?

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer (§ 3 Abgabenordnung - AO -) und wird von demjenigen geschuldet, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Sie knüpft damit begrifflich an das Eigentum von Grundbesitz an ohne Berücksichtigung der persönlichen und subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf (teilweisen) Erlass der Steuer zu stellen, wenn die Einziehung der Steuer nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre (§ 227 AO).

12. Inwieweit kann der Senat bestätigen, dass die Aussage auf der Homepage „Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten“ des Bundesministeriums der Finanzen, im neuen System würden die Mieter\*innen von großen Mehrfamilienhäusern künftig deutlich bessergestellt werden, auch auf Berlin zutrifft?

Zu 12.: Die Aussage betrifft die in Ziffer 8 der Veröffentlichung des Bundesministeriums der Finanzen („Die neue Grundsteuer - Fragen und Antworten“) durchgeführte beispielhafte Berechnung für drei Grundstücke in Dresden. Zu Beginn dieses Absatzes wird die folgende Aussage getroffen: „Wie sich Grundsteuerzahlungen einzelner Steuerpflichtiger verändern, lässt sich nicht pauschal beantworten, insbesondere, weil die gegenwärtigen Grundsteuerzahlungen sehr ungleich verteilt sind“. Eine generell niedrigere Grundsteuer für große Mietwohngrundstücke wird vom Bundesministerium der Finanzen nach der Reform der Grundsteuer nicht prognostiziert.

13. Der Senat hat beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S - 2560/2019 vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz) in den Bundesrat einzubringen (Abgh.- Drucksache 18/2206 vom 16.09.2019): Was ist der aktuelle Verfahrensstand im Bundesrat? Welche Bundesländer haben sich der Initiative des Landes Berlin angeschlossen, welche weigern sich?

Zu 13.: Die Beratungen in den beteiligten Ausschüssen des Bundesrats sind noch nicht abgeschlossen. Dem Antrag des Landes Berlin ist der Freistaat Thüringen beigetreten.

Berlin, den 22.01.2020

In Vertretung

Vera Junker  
Senatsverwaltung für Finanzen