

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

vom 25. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. März 2022)

zum Thema:

Auswirkungen der Grundsteuerreform in Berlin

und **Antwort** vom 10. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2022)

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11125

vom 25. Februar 2022

über Auswirkungen der Grundsteuerreform in Berlin

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

1. Die Bundesregierung hatte den Ländern hinsichtlich der Grundsteuerreform das Recht eingeräumt, eigene Regelungen zu verabschieden. Welche Regelung wurde für Berlin getroffen?

Zu 1.: In Berlin findet das Bundesgesetz Anwendung (Grundsteuer-Reformgesetz v. 26.11.2019, Bundesgesetzblatt I 2019, S. 1794). Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat kein vom Bundesgesetz abweichendes Landesgesetz zur Regelung der Grundsteuer verabschiedet. Auf die Antworten zu 2. in der Drs. 18/22640 und zu 3. in der Drs. 18/22028, wird hingewiesen.

2. Wie wird die Grundsteuer für Berlin zukünftig berechnet?
3. Wie sieht das Berechnungsverfahren aus und welche Daten werden für die Bemessungsgrundlage benötigt?

Zu 2. und 3.: Die Grundsteuer wird ab dem Jahr 2025 nach dem auf den 01.01.2022 ermittelten Grundsteuerwert eines Grundstücks berechnet (Hauptfeststellung). Dafür wird eine Steuermesszahl mit dem Grundsteuerwert multipliziert und das Produkt (= Messbetrag) mit dem für das Jahr 2025 neu festzusetzenden Grundsteuer-Hebesatz multipliziert (= Grundsteuer). Die Regelungen zur Ermittlung des Grundsteuerwerts sind im Grundsteuer-Reformgesetz festgelegt. Für Wohngrundstücke werden die Grundstücksfläche (bei Wohneigentum der Miteigentumsanteil), die Wohnfläche, das Baujahr und der Bodenrichtwert benötigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich aus einer Internet-Adresseingabe für das Grundstück. Für Nicht-Wohngrundstücke werden die

Grundstücksfläche, die Bruttogrundfläche und die Nutzung des Gebäudes, das Baujahr und der Bodenrichtwert benötigt.

4. Welche Mehr- bzw. Minderbelastungen gehen mit der Grundsteuerreform für die Eigentümer voraussichtlich einher? (Bitte typische Fälle angeben).

Zu 4.: Es existieren keine Modellrechnungen zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform für einzelne Fallgruppen, Ortsteile oder Bezirke in Berlin, da die für eine repräsentative belastbare Berechnung erforderlichen amtlichen statistischen Daten für das bisherige und bis zum Jahr 2024 geltende Recht (Einheitswerte) mangels gesetzlicher Grundlage nicht erhoben werden. Daher fehlt schon die Ausgangsbasis für die Berechnung von Veränderungen der Grundsteuer. Ferner muss die Summe der Grundsteuerwerte für alle Grundstücke vorliegen, damit der neue Hebesatz festgelegt werden kann. Da dieser erst 2024 feststehen wird, sind Berechnungen für Mehr- oder Minderbelastungen im Einzelfall, für Fallgruppen usw. derzeit nicht möglich.

Es ist zu erwarten, dass es im Einzelfall zu Abweichungen im Sinne von Mehr- oder Minderbelastungen kommen wird, die regelmäßig in absoluten und relativen Beträgen einen geringen Umfang haben werden. Die Belastungsverschiebungen sind unvermeidliche Folge des vom Bundesverfassungsgericht festgestellten gleichheits- und deshalb verfassungswidrigen Zustands. Bleiben das Aufkommen insgesamt und die Verteilung auf Wohnen und Nichtwohnen weitgehend gleich, ist auch gewährleistet, dass sich die durchschnittliche Belastung mit Grundsteuer nicht verändert. Auf die Antworten zu 5. in der Drs. 18/17181, zu 6. bis 9. der Drs. 18/20770, zu 1. und 2. der Drs. 18/21878, 8. bis 10. der Drs. 18/22028, zu 10. bis 14. der Drs. 18/20150 und zu 3. der Drs. 18/22640 wird hingewiesen.

5. Wie aufwendig ist das Berechnungsverfahren für Eigentümer im Vergleich zu den Bundesländern, die die sogenannte Länderöffnungsklausel nutzen?

Zu 5.: Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz v. 26.11.2019 liegt ein Gesetz vor, durch das gleichwertige Grundstücke zur gleichen Besteuerung herangezogen werden. Berlin lehnt die Öffnungsklausel grundsätzlich ab: Sie macht das Verfahren für Bürgerinnen und Bürger, die Beraterschaft und für die Verwaltung aufwändiger (durch unterschiedliche Gesetze mit z. B. verschiedener Flächenberechnung für Gebäude, unterschiedliche Vordrucke, ggf. verschiedene Programme für die Steuererklärung und für die Steuerfestsetzung) und stellen einen Einstieg in einen Wettbewerbsföderalismus dar, bei dem die finanzschwachen Länder nur verlieren können. Berlin unterstützt – ebenso wie 10 andere Bundesländer – das Grundsteuer-Reformmodell des Bundes. Es besteht keine Veranlassung, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen (vgl. Antwort zu 3. bis 6., Drs. 18/20150). Im Übrigen bergen die Flächenmodelle einzelner Länder erhebliche verfassungsrechtliche Risiken (s. Antwort zu Frage 6.)

6. Warum hat sich der Senat gegen das Flächenmodell entschieden?

Zu 6.: Das wertunabhängige Flächenmodell ist nicht vereinbar mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (Urteil v. 10.04.2018-1 BvL 11/14 u.a.). Danach muss die Bemessungsgrundlage geeignet sein, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden. Dies ist bei der Flächensteuer offenkundig nicht der Fall, da sie jede gleich große Wohn- und Gewerbefläche mit gleich hoher Grundsteuer belastet. Sie widerspricht damit dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit, da sie z.B. Villen in Top-Lagen mit der gleich hohen Grundsteuer (je m²) besteuert wie z.B. eine Wohnung in einer Großsiedlung. Ebenso würde das 5-Sterne-Luxushotel (je m²-Nutzfläche) gleich besteuert werden wie eine Lagerhalle (vgl. Antwort zu 5. der Drs. 18/20834).

7. Wie wird sich die Reform auf typische Wohngrundstücke im Ost- und Westteil Berlins auswirken? (Bitte exemplarisch angeben für EFH mit 120m² Wohnfläche und 500m² Grundstück; MFH mit 600m² Wohnfläche und 400m² Grundstück, MFH mit 1.000m² Wohnfläche und 250m² Grundstück in einfacher, mittlerer und gehobener Lage)

Zu 7.: Auf die Antwort zu Frage 4 wird hingewiesen.

8. Mit welchen Grundsteuererhöhungen ist in diesen Regionen zu rechnen? Sieht der Senat nicht die Gefahr, dass die Grundsteuerreform zu weiteren sozialen und politischen Ungleichheiten zwischen Ost und West führen könnte?

Zu 8.: Auf die Antwort zu Frage 4 wird hingewiesen. Ziel der Grundsteuer-Reform ist gerade die Beseitigung von Ungleichheiten in der Besteuerung von Grundbesitz. Denn das Bundesverfassungsgericht hatte in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die über einen langen Zeitraum ausgesetzte Anpassung der Bemessungsgrundlage in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse geführt hat. Dies gilt innerhalb Berlins umso mehr, weil hier für den ehemaligen Ost- und Westteil der Stadt sogar noch zwei unterschiedliche Bewertungsverfahren zur Anwendung kommen (Einheitswerte 1935 und 1964). Die Grundsteuer-Reform dient somit der sich aus dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz abzuleitenden Gleichmäßigkeit der Besteuerung.

9. Für wie viele Grundstücke ist die Hauptfeststellung bereits erfolgt bzw. abgeschlossen?

Zu 9.: Der Beginn der Abgabe der Erklärungen zum Grundsteuerwert ist ab 01.07.2022 über das ELSTER-Portal möglich. Daher sind zurzeit noch keine Hauptfeststellungen erfolgt.

10. Sind dem Senat die Empfehlungen des VDBG e.V. bekannt? Wenn ja, wie bewertet er diese?

Zu. 10.: Der Senat hat das Positionspapier des VDBG e.V., wie auch von einer Vielzahl anderer Interessengruppen, zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Frage 8 verwiesen.

11. Plant der Senat mit der Grundsteuerreform zusätzliche Einnahmen zu akquirieren?

Zu 11.: Die Grundsteuerreform wird für den Landeshaushalt aufkommensneutral umgesetzt, d.h. zusätzliche Steuereinnahmen werden mit der Grundsteuerreform nicht erzielt. Hierzu wird der Grundsteuerhebesatz in Berlin so angepasst werden, dass das Aufkommen der Grundsteuer B im Jahr der erstmaligen Anwendung des neuen Grundsteuerrechts im Jahr 2025 demjenigen Aufkommen entspricht, das sich bei weiterer Anwendung des alten Grundsteuerrechts im Jahr 2025 ergeben hätte. Der Grundsatz der Aufkommensneutralität auf Gemeindeebene wird vom Bund und einer Vielzahl von Ländern und Kommunen geteilt.

Auf die Aufkommensneutralität hat die Senatsverwaltung für Finanzen schon frühzeitig hingewiesen:

Pressemitteilung des Senators für Finanzen vom 10.04.2018 –

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.691245.php> und vom 04.01.2021

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.1035646.php>

12. Wie hoch ist der Grundsteuerhebesatz im Land Berlin aktuell?

Zu 12.: Die Hebesätze für die Grundsteuer sollen nach § 4 des Gesetzentwurfs über die Feststellung des Haushaltsplans von Berlin für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 (Drs. 19/0200) – seit dem Jahr 2007 unverändert –

1. für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf 150 vom Hundert,
2. für Grundstücke auf 810 vom Hundert des Steuermessbetrages festgesetzt werden.

13. Was ist der Medianwert der Grundsteuerhebesätze aller Bundesländer?

Zu 13.: Der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B in Deutschland im Jahr 2020 beträgt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 478 v.H. (Quelle: Destatis, Genesis-Datenbank, abgerufen am 2.3.2022 um 9:00 Uhr). Der Medianwert der Grundsteuer B nach Bundesländern im Jahr 2020 beträgt 438 v.H. (Quelle: Destatis, Genesis-Datenbank, abgerufen am 2.3.2022 um 9:12 Uhr und eigene Berechnungen).

14. Plant der Senat eine Änderung des Grundsteuerhebesatzes? Wenn ja, wann und in welchem Umfang?

Zu 14.: Ja. Nach der Bewertung der Grundstücke in Berlin im Rahmen der Grundsteuerreform wird im Verlauf des Jahres 2024 der Grundsteuerhebesatz in Berlin mit Wirkung zum 01.01.2025 so angepasst, dass das Ziel der Aufkommensneutralität realisiert wird (vgl. auch Antwort zu Frage 11).

Berlin, den 10. März 2022

In Vertretung

Barbro Dreher
Senatsverwaltung für Finanzen