

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

vom 24. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mai 2022)

zum Thema:

Umsetzung der Grundsteuerreform

und **Antwort** vom 13. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Jun. 2022)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11968

vom 24. Mai 2022

über Umsetzung der Grundsteuerreform

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

1. Wie viele Haushalte bzw. Grundstückseigentümer sind von der Grundsteuerreform im Land Berlin betroffen?

Zu 1.: Von der Hauptfeststellung werden in Berlin ca. 850.000 Grundstücke (wirtschaftliche Einheiten) erfasst. Über die Zahl der Haushalte bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer liegen keine Daten vor.

2. Wie wurden diese Haushalte bzw. Grundstückeigentümer bislang über die Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuer-erklärung informiert?

Zu 2.: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung ist am 30. März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt.

Informationen für Eigentümerinnen und Eigentümer wurden in vielfältiger Weise zur Verfügung gestellt:

Die Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen wurde im Hinblick auf die Reform der Grundsteuer neu gestaltet (www.berlin.de/grundsteuer) und wird fortlaufend aktualisiert.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken stehen besondere Info-Flyer zum Download auf dieser Webseite und auch zur Mitnahme im Finanzamt zur Verfügung.

Über Presseerklärungen und eine Pressekonferenz am 06.04. wurde mehrfach auf die Erklärungspflichten hingewiesen.

In besonderen Einzelfällen (Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, land- und forstwirtschaftliche genutzte Grundstücke, Kleingartengrundstücke) werden Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer versandt.

Die bekannten Hausverwaltungen wurden angeschrieben und gebeten, bei passenden Gelegenheiten (z. B. Eigentümerversammlungen) auf die Erklärungspflichten hinzuweisen. Auch die steuerberatenden Berufe, die IHK und verschiedene Eigentümerverbände weisen auf die Grundsteuerreform und die damit verbundenen Pflichten hin.

3. Wie werden diese Haushalte bzw. Grundstückeigentümer künftig über die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung durch den Senat informiert?

Zu 3.: Die unter 2. genannten Maßnahmen werden bis zum Jahresende fortgesetzt. Wer bis zum Jahresende keine Erklärung abgegeben hat, wird mit einem Schreiben daran erinnert.

4. Welche Angaben sind im Rahmen der Grundsteuererklärung durch die Betroffenen zu tätigen? (Bitte im Detail angeben.)

Zu 4.: Für jedes Grundstück sind zunächst allgemeine Angaben erforderlich: Steuernummer, Lage des Grundstücks (Straße und Hausnummer), Grundbuchblattnummer (nur freiwillig anzugeben), Flurstücknummer, Angaben zu den Eigentümern.

Im Ertragswertverfahren sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum zu bewerten. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen: Grundstücksart, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Wohnfläche, bei Wohnungseigentum der Miteigentumsanteil, Baujahr und ggf. Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze.

Im Sachwertverfahren sind Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke zu bewerten. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen: Grundstücksart, Grundstücksfläche, bei Teileigentum der Miteigentumsanteil, Bodenrichtwert, Gebäudeart(en), Baujahr und Bruttogrundfläche(n).

5. Auf welchem Weg können die Angaben zur Ermittlung der Grundsteuer wem gegenüber erklärt werden?

6. Wie wird sichergestellt, dass alle zur Abgabe der Erklärung Verpflichteten die Möglichkeit haben, diese auch zu tätigen?

Zu 5. und 6.: Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln (§ 228 Bewertungsgesetz i. V. m. § 87a Abs. 6 Satz 1 Abgabenordnung). Hierfür kann das ELSTER-Portal genutzt werden. Für bestimmte Fälle ist noch eine einfachere Registrierung geplant. Diese soll ebenfalls ab Juli zur Verfügung stehen.

In Härtefällen (§ 150 Abs. 8 Abgabenordnung) geben die Finanzämter ab Ende Juni 2022 Papierformulare für die Steuererklärung aus.

Ferner dürfen auch Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung die Übermittlung der Steuererklärung übernehmen.

7. Ab wann können die Daten zur Ermittlung der Grundsteuer erklärt werden?

8. Bis wann müssen die Daten zur Ermittlung der Grundsteuer erklärt sein?

Zu 7. und 8.: Die Steuererklärungen können ab 01.07.2022 z. B. über das ELSTER-Portal eingereicht werden. Die Abgabefrist endet am 31.10.2022. Die Frist kann im Einzelfall verlängert werden.

9. Wer legt die Grundsteuer auf Basis welcher Informationen fest?

Zu 9.: Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 01.01.2022 per Bescheid fest. Dieser Wert wird dann erstmalig ab dem Jahr 2025 zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Bis zum Ablauf des Jahres 2024 wird die Grundsteuer noch auf der Grundlage des Einheitswerts erhoben.

Der aktuelle Berliner Hebesatz von 810 % verliert mit Ablauf des Jahres 2024 seine Gültigkeit. Das Berliner Abgeordnetenhaus wird daher im Jahr 2024 den Hebesatz festlegen, der ab dem Jahr 2025 anzuwenden ist. Sobald dies erfolgt ist, erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer einen Messbetragsbescheid und einen Grundsteuerbescheid.

10. Welche Konsequenzen hat die unwissentliche, nicht korrekte Angabe der zu erhebenden Daten?

Zu 10.: Grundsätzlich gilt, wer den Finanzbehörden oder anderen Behörden über steuerlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht und dadurch Steuern verkürzt oder für sich oder einen anderen nicht gerechtfertigte Steuervorteile erlangt, begeht eine Steuerhinterziehung. Diese wird mit einer Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder einer Geldstrafe bestraft (§ 370 Abs. 1 Abgabenordnung [AO]). Ordnungswidrig hingegen handelt, wer als Steuerpflichtiger oder bei Wahrnehmung der Angelegenheiten eines Steuerpflichtigen eine der in § 370 Abs. 1 AO bezeichneten Taten leichtfertig begeht (§ 378 Abs. 1 AO). Das ist dann der Fall, wenn eine Steuerhinterziehung nicht mit Vorsatz begangen wurde, sondern jemand in besonders großem Maße gegen Sorgfaltspflichten verstößt und ihm oder ihr dieser Verstoß besonders vorzuwerfen ist, weil der oder die Steuerpflichtige den Erfolg leicht hätte vorhersehen oder vermeiden können. Werden also gegenüber dem Finanzamt unvollständige oder nicht korrekte Angaben gemacht, so ist zu prüfen, ob eine leichtfertige Steuerverkürzung (Ordnungswidrigkeit) angenommen werden kann oder gar eine vorsätzliche Steuerhinterziehung vorliegt. Das muss im Einzelfall abgewogen werden. Zu beachten gilt es dabei, ob Hintergrund die eigene Bereicherung war, Unwissenheit oder Nachlässigkeit und welches Maß an Sorgfalt hätte erwartet werden können. Diese Beurteilung hängt insbesondere auch von den persönlichen Kenntnissen und Fähigkeiten des Steuerpflichtigen ab.

11. Wer überprüft in welchem Zeitraum die Richtigkeit der zu machenden Angaben für die Ermittlung der Grundsteuer?

Zu 11.: Die eingegangenen Erklärungen zum Grundsteuerwert werden durch die Bediensteten der Bewertungsstellen der Berliner Finanzämter bearbeitet. Zur voraussichtlichen Bearbeitungszeit können derzeit keine Angaben gemacht werden.

12. Liegen dem Senat oder der nachgeordneten steuerfestsetzenden Behörde Informationen über die Eigentümerschaft der betroffenen Grundstücke vor?

13. Liegen dem Senat oder anderen Vertretungskörperschaften des Landes Berlin Informationen über Baugenehmigungen der betroffenen Grundstücke vor?

14. Liegen dem Senat oder anderen Vertretungskörperschaften des Landes Berlin Informationen über die Größe der betroffenen Grundstücke und deren bauliche Nutzung vor?

15. Im Falle der zustimmenden Beantwortung der Frage 12 bis 14: Welche Gründe gibt es, die dem Senat oder nachgeordneten Behörden vorliegenden Informationen von den Betroffenen selbst erklären zu lassen?

Zu 12. bis 15.: Den zuständigen Finanzämtern liegen verschiedene Informationen zum Grundstück vor. Da diese Daten aber - wegen der fehlenden Hauptfeststellungen zur Einheitsbewertung - teilweise seit Jahrzehnten nicht aktualisiert wurden, müssen die Sachverhalte durch die Eigentümerinnen und Eigentümer erklärt werden. Im Übrigen gibt es bisher keine digital gespeicherten Daten und auch keine Möglichkeit, in automatisierten Verfahren Daten von anderen Behörden zuzuordnen.

16. Sind die verpflichtend anzugebenden Daten im Zusammenhang mit dem Zensus 2022 relevant für die Ermittlung der Grundsteuer?

Zu 16.: Die im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform abzugebenden Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts sind von der ab Mai 2022 im Rahmen des Zensus 2022 stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung unabhängig. Wegen der pandemiebedingten Verschiebung des Zensus fallen beide Erklärungspflichten zusammen. Eine parallele Datenerhebung ist dabei unvermeidlich, da unterschiedliche Merkmale abgefragt und erhoben werden. Aus Datenschutzgründen können die Befragung des Zensus und die Erklärungsabgabeverpflichtung gegenüber dem Finanzamt nicht zusammengelegt werden. Auch ein Austausch der abgefragten Daten untereinander ist dadurch ausgeschlossen. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz müssen daher beiden Erklärungspflichten nachkommen, soweit sie auch vom Zensus für die Befragung ausgewählt wurden.

17. Wie stellt der Senat die Aufkommensneutralität der ab 2025 neu berechneten Grundsteuer sicher?

Zu 17.: Hierzu soll der Grundsteuerhebesatz in Berlin durch das Abgeordnetenhaus 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. Dadurch werden zusätzliche Steuereinnahmen mit der Grundsteuerreform nicht erzielt und diese für den Landeshaushalt neutral umgesetzt.

18. Wird der Senat die Effekte der Politik des billigen Geldes der EZB und dem unzureichenden Angebot an Bauland sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 1. Januar 2022 vor dem Hintergrund der siebenjährigen Festsetzung berücksichtigen? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht?

zu 18.: Die Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022 sind vom Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt worden und werden gemäß Bewertungsgesetz - §§ 247 ff. - im Rahmen der Feststellung der Grundsteuerwerte angesetzt.

19. Wie schätzt der Senat die Bedeutung selbstgenutzten Wohneigentums für die Altersvorsorge ein?

Zu 19.: Für die Ermittlung des Grundsteuerwertes ist es unerheblich, ob ein Grundstück selbst genutzt wird.

20. Welche Abschläge plant der Senat bei der Grundsteuer B und der Grundsteuer C auf die Steuermesszahl für wen und warum?

Zu 20.: Die Steuermesszahlen für die Grundsteuer B und die gesetzlichen Ermäßigungstatbestände sind in § 15 des Grundsteuergesetzes geregelt.

In § 25 Absatz 5 Grundsteuergesetz ist festgelegt, dass ab 01.01.2025 aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke ein gesonderter (höherer) Hebesatz festgesetzt werden kann (so genannte Grundsteuer C). Abschläge sind hier gesetzlich nicht zulässig.

Berlin, den 13. Juni 2022

In Vertretung

Barbro Dreher
Senatsverwaltung für Finanzen