

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)**

vom 01. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. September 2022)

zum Thema:

**Umsetzung der Grundsteuerreform – Ermittlung des Grundsteuerwertes**

und **Antwort** vom 16. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Sep. 2022)

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13101

vom 01. September 2022

über Umsetzung der Grundsteuerreform – Ermittlung des Grundsteuerwertes

---

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

1. Ist dem Senat bekannt, dass die Eigentümer von Grundstücken zur Ermittlung des Grundsteuerwertes gegenüber dem Finanzamt den für ihr Grundstück geltenden Bodenrichtwert angeben müssen?

Zu 1.: Ja.

2. Gibt es außerhalb des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen betriebenen online-Portals „BOdenRichtwertInformationsSystem Berlin“ (BORIS) die Möglichkeit, Bodenrichtwerte zu erfragen? Wenn ja, wie und mit welchen Kosten ist dies verbunden?

Zu 2.: Ja, es gibt noch weitere Möglichkeiten den Bodenrichtwert abzurufen, z.B. den FIS-Broker in Berlin oder das Internetportal „BORIS D“, das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland. Eine amtliche Auskunft über Berliner Bodenrichtwerte erhält man nur über BORIS Berlin. Ebenso werden im Einzelfall die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Finanzämter eine Auskunft zum jeweiligen Bodenrichtwert erteilen. Die Auskünfte sind kostenlos.

3. Verfügen die Finanzämter des Landes Berlin über einen Internetzugang, der ihnen ermöglicht, auf BORIS zuzugreifen? Wenn ja, warum muss der Bodenrichtwert von den Eigentümern angegeben werden?

Zu 3.: Die Finanzämter haben Zugriff auf das Internet. Das Bewertungsgesetz sieht die Erklärungspflicht der Grundstückseigentümer auch zum Bodenrichtwert vor (§ 228 Bewertungsgesetz). Ein gesetzlich nicht vorgesehener Abruf des Bodenrichtwerts in jedem Einzelfall würde nicht unerheblichen zusätzlichen Personalaufwand in den Finanzämtern verursachen.

4. Ist dem Senat bekannt, dass es Faktoren gibt (innerhalb des vom Gutachterausschuss verwendeten Maßstabs) die den Bodenrichtwert einzelner Grundstücke erheblich beeinflussen?

5. Ist dem Senat weiterhin bekannt, dass es in der Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland Grundstücke gibt, die über keine abwassertechnische Erschließung und auch keinen Trinkwasseranschluss verfügen? Wenn ja, ist der Senat der Auffassung, dass diese Faktoren Auswirkungen auf den Verkaufswert (und damit den Bodenrichtwert) dieser nicht erschlossenen Grundstücke haben?

Zu 4. und 5.: Die Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 Baugesetzbuch) ist gesetzlich dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zugewiesen (§ 192 Baugesetzbuch), der gesetzlich garantiert selbständig und unabhängig ist. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Von diesen vorherrschenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale einzelner Grundstücke können nur im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

6. Wie gedenkt der Senat damit umzugehen, dass Grundstücke, die sich in Anlagen oder auf Grundstücken befinden, die in Landes- oder Bezirkseigentum sind und aufgrund der Lage und der Entscheidungen des Landes Berlin oder der Berliner Bezirke nicht an das Trink- und Abwassernetz angeschlossen sind, demselben Bodenrichtwert unterliegen sollen, wie Nachbargrundstücke, die regulär erschlossen sind?

Zu 6.: Der Senat darf im Hinblick auf die Vorschrift zum Steuergeheimnis (§ 30 Abgabenordnung) keine Stellungnahme zu Einzel- bzw. Gruppenfällen abgeben. Allgemein stellt sich hier die Frage, ob es sich bei den genannten Grundstücken um Bauland handelt (Hinweis auf Tz. 3 und 8 der Bodenrichtwert Erläuterung 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin).

Berlin, den 16. September 2022

In Vertretung

Barbro Dreher  
Senatsverwaltung für Finanzen