

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

vom 05. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dezember 2022)

zum Thema:

Umsetzung der Grundsteuerreform: Widerspruchsverfahren - Bodenrichtwert

und **Antwort** vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14178

vom 05. Dezember 2022

über Umsetzung der Grundsteuerreform: Widerspruchsverfahren - Bodenrichtwert

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

1. Wie viele Widersprüche gegen die erteilten Grundsteuerbescheide aufgrund eines zwischen der Erklärung und dem Bescheid differierenden Bodenrichtwert liegen den Finanzämtern bislang vor?

Zu 1.: Dem Senat liegen hierzu keine Daten vor.

2. Ist es zutreffend, dass der Bodenrichtwert eine für die Ermittlung des Grundsteuerwertes (Grundsteuer B) relevante Größe ist?

Zu 2.: Ja.

3. Ist es weiterhin zutreffend, dass die Erklärenden den Bodenrichtwert ausschließlich aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Berlin (BORIS) zu entnehmen haben?

Zu 3.: Nein. Auf die Antwort zu 2. in der Drs. 19/13101 wird hingewiesen.

4. Ist es zutreffend, dass die Berliner Finanzämter den Bodenrichtwert ebenso ausschließlich aus BORIS zu entnehmen haben? Wenn nein, in welchen Fällen warum nicht? (Bitte im Detail angeben.)

Zu 4.: Auf die Antwort zu 2. wird hingewiesen.

5. Ist es zudem zutreffend, dass der Bodenrichtwert nicht in jedem Fall grundstücks- bzw. flurstücksscharf durch den Gutachterausschuss ermittelt wird?

Zu 5.: Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss in Berlin nicht grundstücks- oder flurstücksscharf ermittelt. Der Bodenrichtwert ist nach § 196 Baugesetzbuch ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden eines größeren Gebietes, in dem Art und Maß der baulichen Nutzung annähernd ähnlich sind.

6. Stellt das sog. Ertragswertverfahren des in Berlin angewendeten sog. Bundesmodells die Basis der Ermittlung des Grundsteuerwertes und damit der ab 2025 festzusetzenden Grundsteuer dar?

Zu 6.: Das Grundsteuer-Reformgesetz v. 12.11.2019 (Bundesgesetzblatt Teil I, S. 1794) regelt für unbebaute Grundstücke die Bewertung im Vergleichswertverfahren (§ 247 Bewertungsgesetz –BewG-) und für bebaute Grundstück im Ertragswertverfahren (§ 252 BewG) oder Sachwertverfahren (§ 258 BewG).

7. Ist es zutreffend, dass sich die aktuelle bauliche Nutzung eines Grundstückes auf die aktuell zu erzielenden Erträge und damit den aktuellen Ertragswert des Grundstückes auswirkt, nicht jedoch eine mögliche (künftige) zulässige bauliche Nutzung? Wenn nein, warum nicht?

Zu 7.: Das Grundsteuer-Reformgesetz legt für die Bewertung in der Hauptfeststellung 01.01.2022 die tatsächlichen Verhältnisse und Wertverhältnisse des Grundstücks zu diesem Stichtag zu Grunde. Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse auf folgende Stichtage können durch eine Wert- und/oder Artfortschreibung des Grundsteuerwerts (§ 222 BewG) berücksichtigt werden. Die entspricht dem Grundsatz, dass nur realisierte Sachverhalte der Besteuerung unterliegen.

8. Ist es zutreffend, dass sich die konkrete planungsrechtliche Einordnung von bebauten Grundstücken (Grundsteuer B) und damit die Bebaubarkeit maßgeblich auf den Ertragswert auswirkt? Wenn ja, wie genau?

Zu 8.: Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks am 01.01.2022 finden im Rahmen der Regelungen des Bewertungsgesetzes (2. Teil Siebenter Abschnitt) in der Hauptfeststellung des Grundstücks Berücksichtigung.

9. Wie finden folgende (grundstücksspezifische) Fälle Eingang in die Erhebung des Bodenrichtwerts bzw. der Grundsteuerwerte (bitte jeweils im Detail angeben):

- a. Bestehende Gebäude bzw. Baupotentiale die in Art und Maß der baulichen Nutzung von der Umgebung (unbeplanter Innenbereich) aufgrund eines Bebauungsplanes abweichen bzw. abweichen können?
- b. Bestehende Gebäude im Außenbereich gem. §35 BauGB?
- c. Bestehende Gebäude im Bereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. §165 BauGB?
- d. Bestehende Gebäude im Bereich einer Veränderungssperre gem. §14 BauGB?
- e. Bestehende Gebäude im Bereich einer Satzung gem. §172 BauGB?

Zu 9. a. bis e.: Die angesprochenen grundstücksspezifischen Fälle würden nur dann bei der Bodenrichtwertermittlung Eingang finden, wenn sie den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der gebildeten Bodenrichtwertzone entsprächen.

10. Auf welchen Grundlagen entscheiden die Finanzämter Widersprüche gegen die Festsetzung der Grundsteuer?

Zu 10.: Die Finanzämter wenden das Grundsteuer-Reformgesetz v. 26.11.2019 an (siehe Antwort zu 6.).

11. Wie verfahren die Finanzämter, wenn der im BORIS hinterlegte Bodenrichtwert von einer Bebaubarkeit gem. §34 BauGB ausgeht, das zuständige Stadtplanungsamt (FB Bau- und Wohnungsaufsicht) jedoch eine planungsrechtliche Einordnung nach §35 BauGB vorgenommen hat?

Zu 11.: In BORIS Berlin gibt es nach Eingabe der Adresse den Hinweis bei Bauland-Bodenrichtwertzonen, dass bei fehlender Baulandqualität die Nr. 8 der Bodenrichtwert-Erläuterungen heranzuziehen ist. Hiernach verfahren die Finanzämter.

12. Über wie viele Planungsjuristen verfügen die Berliner Finanzämter? (Bitte nach Bezirken getrennt angeben.)

Zu 12.: Keine.

13. Wie schätzt der Senat den Umstand ein, dass (aufgrund bspw. Bestandsschutzes) bebaute, sich im Außenbereich befindlichen Grundstücke seitens der Finanzämter wie Grundstücke im unbeplanten Innenbereich behandelt werden?

Zu 13.: Es handelt sich bei diesen Fällen um faktisches Bauland mit der Einschränkung, dass die Baulichkeiten in der Regel nicht erweitert werden dürfen und nach Abgang zum Beispiel durch Brandschaden, meistens nicht mehr neu errichtet werden dürfen. Diesen Umstand hat der Gutachterausschuss mit einem Abschlag von 20% auf den benachbarten Bauland-Bodenrichtwert berücksichtigt.

Berlin, den 22. Dezember 2022

In Vertretung

Jana Borkamp
Senatsverwaltung für Finanzen