

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Sebastian Schlüsselburg (LINKE)**

vom 20. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. April 2023)

zum Thema:

**Umsetzung der Grundsteuerreform und Entwicklung der Bodenrichtwerte?**

und **Antwort** vom 04. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Mai 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und  
Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15326

vom 20. April 2023

über Umsetzung der Grundsteuerreform und Entwicklung der Bodenrichtwerte?

---

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

1. Für wieviele der 850.000 zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten wurden bis zum 15.04.2023 die Grundsteuererklärungen abgegeben? Wieviele davon wurden digital und wieviele in Papierformat eingereicht?

Zu 1.: Bis zum 15.04.2023 wurden in Berlin 761.003 Grundsteuerwertklärungen abgegeben, davon 707.568 elektronisch und 53.435 im Papierformat.

2. Wieviele Bescheide mit Festsetzung des Grundsteuerwerts wurden bereits erteilt?

Zu 2.: Zum 14.04.2023 waren 302.675 Grundsteuerwertbescheide ergangen.

3. Wieviele Widersprüche zu den erteilten Bescheiden wurden eingelegt und wie stellt sich jeweils der Erledigungsstand der Widerspruchsbescheide mit jeweils welchem Ergebnis dar?

Zu 3.: Zum 15.04.2023 waren 44.671 Einsprüche gegen Grundsteuerwertbescheide eingelegt. Davon waren zu diesem Zeitpunkt 2.878 durch Abhilfe, 1.447 durch Rücknahme, 197 durch Einspruchsentscheidung, 22 durch Teileinspruchsentscheidung erledigt und 40.127 in Bearbeitung.

4. Wieviele Klagen wurden ggf. bisher gegen welche Widerspruchsbescheide bei welchen Gerichten eingereicht und wie stellt sich hier der Erledigungsstand dar?

Zu 4.: Beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg wurden bislang 9 Klagen gegen Grundsteuerwertbescheide mit Einspruchsentscheidung eingelegt. Davon ist eine durch Rücknahme erledigt. Mit den noch anhängigen Klagen wird die Verfassungsmäßigkeit der Bewertung des Grundvermögens im Ertragswertverfahren angezweifelt. Im Einzelnen geht es um das Anpassungsverbot bei den Werten für den Grund und Boden, die Typisierung des Mietwertansatzes, die fehlende Nachweismöglichkeit eines abweichenden Verkehrswertes und/oder die (noch) unbekannte Auswirkung der Grundlagenbescheide auf die spätere Steuerlast.

5. Wie bewertet der Senat den Umstand, dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 berlinweit niedriger liegen als die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 (Stichtag der Festsetzung der Grundsteuer)?

Zu 5.: Veränderungen der Bodenrichtwerte zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten (Hauptfeststellungszeitraum) werden nicht berücksichtigt. Gemäß § 221

Absatz 2 Bewertungsgesetz (BewG) sind für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum die (Wert)-Verhältnisse auf den 01.01.2022 zugrunde zu legen. Im Rahmen der nächsten Hauptfeststellung auf den 1.1.2029 werden dann die Bodenrichtwerte auf den 1.1.2029 zu Grunde gelegt.

6. Wie genau fließt der Bodenrichtwert als Variable des Einheitswertes in die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer mit ein? (Um eine Beispielrechnung sowohl für EFH als auch eine Mietwohnung wird gebeten.)

Zu 6.:

Der Wert unbebauter Grundstücke ergibt sich durch Multiplikation des Bodenrichtwertes mit der Grundstücksfläche.

Wohngrundstücke werden im Ertragswertverfahren bewertet. Hier fließt der Bodenrichtwert bei der Berechnung des abgezinsten Bodenwertes in die Bewertung ein. Der Bodenwert wird abgezinst, da für die Restnutzungsdauer des Gebäudes ab dem Hauptfeststellungszeitpunkt ein Ertragswert anzusetzen ist, der den Wert des Grund und Boden bereits beinhaltet.

Nichtwohngrundstücke werden im Sachwertverfahren bewertet. Für die Ermittlung des Grundsteuerwertes werden hier ein Gebäudesachwert und ein Bodenwert zu Grunde gelegt. Der Bodenwert wird ermittelt wie bei unbebauten Grundstücken.

Beispielrechnung für ein in 1980 errichtetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> auf einem 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, betrug zum 1.1.2022 500 € je m<sup>2</sup>.

$140 \text{ m}^2 \times 7,29 \text{ €/m}^2 \times 12 = 12.247,20 \text{ €}$   
(jährlicher Rohertrag – Anlage 39 zum BewG)

$12.247,20 \text{ €} - 3.061,80 \text{ €} (25\% - \text{Anlage 40 zum BewG}) = 9.185,40 \text{ €}$   
(Reinertrag des Grundstücks)

$9.185,40 \text{ €} \times 24,35 \text{ (Vervielfältiger gem. Anlage 37 zum BewG)} = \underline{223.664,49 \text{ €}}$   
(Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks)

$400 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)}$   
 $\times 500 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert zum 1.1.2022)}$   
 $\times 1,06 \text{ (Umrechnungskoeffizient – Anlage 36 zum BewG)}$   
 $\times 0,3913 \text{ (Abzinsungsfaktor – Anlage 41 zum BewG)}$   
 $= \underline{82.955,60 \text{ €}}$  (abgezinster Bodenwert)

$223.664,49 \text{ €}$  (kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks)  
 $+ 82.955,60 \text{ €}$  (abgezinster Bodenwert)  
 $= 306.620,09 \text{ €}$

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €: 306.600 €

$306.600 \text{ €} \times 0,31 / 1000 \text{ (Messzahl Wohnen)} = 95,05 \text{ €}$   
(Grundsteuermessbetrag)

Beispielrechnung für ein in 1968 errichtetes Mehrfamilienhaus (Mietwohngrundstück) mit 15 Wohnungen mit jeweils 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (insgesamt 1050 m<sup>2</sup>) auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, betrug zum 1.1.2022 1.500 € je m<sup>2</sup>.

$1.050 \text{ m}^2 \times 6,85 \text{ €/m}^2 \times 12 = 86.310,00 \text{ €}$   
(jährlicher Rohertrag – Anlage 39 zum BewG)

$86.310,00 \text{ €} - 23.303,70 \text{ €} (27\% - \text{Anlage 40 zum BewG}) = 63.006,30 \text{ €}$   
(Reinertrag des Grundstücks)

$63.006,30 \text{ €} \times 15,15 \text{ (Vervielfältiger – Anlage 37 zum BewG)} = 954.545,45 \text{ €}$   
(Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks)

$1.000 \text{ m}^2 \text{ (Grundstücksfläche)}$   
 $\times 1.500 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert zum 1.1.2022)}$   
 $\times 0,3184 \text{ (Abzinsungsfaktor – Anlage 41 zum BewG)}$

= 477.600,00 € (abgezinster Bodenwert)

954.545,45 € (kapitalisierter Reinertrag des Grunstücks)

+ 477.600,00 € (abgezinster Bodenwert)

= 1.432.145,45 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €: 1.432.100 €

1.432.100 € x 0,31 / 1000 (Messzahl Wohnen) = 443,95 €

(Grundsteuermessbetrag)

Auf eine der hier gleich großen Wohnungen würde damit rechnerisch ein Grundsteuermessbetrag in Höhe von 443,95 € / 15 = 29,60 Euro entfallen.

7. Wie wirkt sich ein über das Erhebungsgebiet ungleichmäßig sinkender Bodenrichtwert auf das Besteuerungsgefüge aus?

Zu 7.: siehe Antwort zu 5.

8. Eine Neubewertung des Einheitswertes soll nach der Reform weitestgehend automatisiert erfolgen. Wann ist die nächste Neubewertung der Einheitswerte geplant? Ist eine Neubewertung auch zu einem früheren bzw. späteren Zeitpunkt denkbar? Was spricht für bzw. gegen eine frühere/spätere Neubewertung? Welche Voraussetzungen sind dafür zu schaffen?

Zu 8.: Gemäß § 221 Absatz 1 Bewertungsgesetz werden die Grundsteuerwerte in Zeitabständen von sieben Jahren festgestellt. Die Wertverhältnisse werden auf den jeweiligen Stichtag bezogen. Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse (Abriss, Anbau, Neubau, Eigentümerwechsel usw.) werden über Fortschreibungen gemäß den §§ 222 ff. Bewertungsgesetz berücksichtigt.

Die nächste Hauptfeststellung findet zum 01.01.2029 statt. Zur Vorbereitung einer weitgehend automatisierten Hauptfeststellung sind noch umfangreiche Arbeiten, insbesondere im Automationsbereich zu leisten. Mit einem Abschluss dieser Arbeiten vor dem 01.01.2029 ist nicht zu rechnen.

Bei der Festlegung, in welchem Turnus eine Überprüfung und Neuermittlung durchgeführt wird, hat der Gesetzgeber einen gewissen Spielraum. Abzuwägen sind der Aufwand für die Steuerpflichtigen und die Verwaltung, die Kosten und das Erfordernis, die Grundsteuerwerte an die aktuellen Wertverhältnisse anzupassen.

Sobald die Verfahren für die regelmäßigen Hauptfeststellungen etabliert sind, könnte geprüft werden, ob eine Veränderung des Zeitraums angezeigt ist. Das Bewertungsgesetz wäre dann entsprechend zu ändern.

Berlin, den 04. Mai 2023

In Vertretung

Tanja Mildenerger  
Senatsverwaltung für Finanzen