

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 31. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. August 2023)

zum Thema:

**Reform der Grundsteuer – Aktueller Sachstand und Planungen des Senats für
das weitere Vorgehen**

und **Antwort** vom 11. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Sep. 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16572

vom 31. August 2023

über Reform der Grundsteuer – Aktueller Sachstand und Planungen des Senats für das weitere Vorgehen

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Am 31. Januar 2023 ist die Frist zur Abgabe der Grundsteuer-Feststellungserklärungen für die Immobilieneigentümer abgelaufen. Während nach einer dpa-Meldung von Ende Juli 2023 deutschlandweit nach wie vor mehrere Millionen Erklärungen fehlen, erhalten inzwischen die ersten Immobilieneigentümer die Bescheide über die Neufestsetzung des Grundsteuerwerts bzw. des Grundsteuer-Messbetrages. Aufgrund der in den letzten Jahren massiv gestiegenen Immobilienpreise haben sich die für die Berechnung des neuen Grundsteuerwerts maßgeblichen Bodenrichtwerte stark erhöht. Wie erste Beispielsfälle aus anderen Bundesländern zeigen, würde dies bei einer unveränderten Anwendung der bisher geltenden Hebesätze für viele Immobilieneigentümer zu einer massiven Erhöhung der Grundsteuer führen. Wegen der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Mietnebenkosten müssten auch Mieter mit erheblichen Mietsteigerungen rechnen. Medienberichten zufolge erwarten Experten deshalb bundesweit mehrere Millionen Einsprüche gegen die Bescheide. Allein in Nordrhein-Westfalen haben bis Ende Juli 2023 mehr als 700.000 Betroffene Einspruch eingelegt (Spiegel-online vom 14.7.2023, ZDF-Sendung „frontal“ vom 22.8.2023).

1. Wie viele Grundsteuererklärungen sind bis 31. August 2023 abgegeben worden und wie viele stehen noch aus?

Zu 1.: Es wurden 800.100 Erklärungen abgegeben. Ca. 72.600 stehen noch aus.

2. Plant der Senat die Erhebung von Verspätungszuschlägen für nicht rechtzeitig abgegebene Grundsteuererklärungen, ggf. ab welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe?

Zu 2.: Von der Möglichkeit Verspätungszuschläge festzusetzen, wird das Finanzamt nur in Ausnahmefällen Gebrauch machen. Für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 wurde auf die automatisierte Festsetzung von Verspätungszuschlägen verzichtet.

3. Wie viele Einsprüche gegen die Bescheide über die Neufestsetzung des Grundsteuerwerts bzw. des Grundsteuer-Messbetrages sind bis 31. August 2023 eingelegt worden?

Zu 3.: Zum 31.08.2023 sind insgesamt etwas über 170.000 Einsprüche gegen die Grundsteuerwertbescheide eingelegt worden (Anm.: Grundsteuermessbescheide werden erst im Jahr 2024 ergehen – siehe auch Antwort zu 6).

4. Erwägt der Senat, die künftig ergehenden Bescheide gemäß § 165 AO für vorläufig zu erklären, um die vorsorgliche Einlegung von Einsprüchen zu vermeiden und die Finanzverwaltung dadurch zu entlasten?

Zu 4.: Es ist derzeit nicht möglich, Bescheide mit einem Vorläufigkeitsvermerk zu versehen. § 165 Abgabenordnung setzt voraus, dass bei einem obersten Gericht (Bundesfinanzhof oder Bundesverfassungsgericht) ein Klageverfahren anhängig ist.

5. Liegen bereits erste Klagen gegen die Bescheide über die Neufestsetzung des Grundsteuerwerts bzw. des Grundsteuer-Messbetrages vor?

Zu 5.: In Berlin sind von den 27 eingereichten Klagen gegen die Verfassungsmäßigkeit zum Stand 31.08.2023 noch 10 Klagen anhängig, 17 Klagen wurden zurückgenommen. Bei zwei weiteren anhängigen Klagen handelt es sich um andere streitige Inhalte.

6. Aus verschiedenen Bundesländern liegen Meldungen vor, dass die Neufestsetzung der Grundsteuerwerte aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Immobilienpreise bei Anwendung der aktuellen Hebesätze zu massiven Steigerungen der Grundsteuer führen würde. Hat der Senat auf der Basis der bisher vorliegenden Daten aus den eingereichten Grundsteuererklärungen bzw. der bisher ergangenen Bescheide über die Neufestsetzung des Grundsteuerwerts bzw. des Grundsteuer-Messbetrages Proberechnungen mit dem aktuell geltenden Hebesatz von 810 % durchgeführt, um zu ermitteln, ob dies auch für Berlin zutrifft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zu 6.: Der neue Grundsteuerwert ist in der Regel deutlich höher als der bisherige Einheitswert. Deswegen sind die neuen Messzahlen (§ 15 Grundsteuergesetz) erheblich gesenkt worden. (bisher: 2,6 bis 10 Promille, neu: 0,31 und 0,34 Promille). Anhand des

festgestellten Grundsteuerwerts kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Höhe der „neuen“ Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist nicht für die Grundsteuer ab 2025 anzuwenden, denn er wird zum 31.12.2024 außer Kraft gesetzt (gemäß § 25 Absatz 2 Grundsteuergesetz).

Erst, wenn für die Mehrzahl der Berliner Grundstücke eine Neubewertung erfolgt ist – also Ende 2023 oder Anfang 2024 –, können die Messbeträge geprüft werden und ein neuer Hebesatz gesetzlich festgesetzt werden. Dementsprechend werden die Berliner Finanzämter die Messbetragsbescheide und die Grundsteuerbescheide für 2025 erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 erlassen.

7. Falls derartige Proberechnungen noch nicht durchgeführt worden sind – ist dies geplant und werden die Ergebnisse ggf. veröffentlicht?

Zu 7.: Eine entsprechende Veröffentlichung, vorzugsweise über veranschaulichende Beispielrechnungen, ist zu gegebener Zeit vorgesehen (siehe auch Antwort zu Frage 6).

8. Für die Grundsteuererklärung waren die Verhältnisse des Jahres 2022, insbesondere die für dieses Jahr ermittelten Bodenrichtwerte, maßgeblich. Immobilieneigentümer mussten die Erklärung also zu einem Zeitpunkt abgeben, als die Immobilienpreise und damit die Bodenrichtwerte und die daraus abzuleitenden Grundsteuerwerte einen absoluten Höchststand erreicht hatten. Seitdem sinken die Immobilienpreise teilweise signifikant. Beabsichtigt der Senat diese Entwicklung bei der Neufestsetzung der Grundsteuerwerte durch Einführung eines entsprechenden Korrekturfaktors zu berücksichtigen?

Zu 8.: Veränderungen der Bodenrichtwerte zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten (Hauptfeststellungszeitraum) werden nicht berücksichtigt. Gemäß § 221 Absatz 2 Bewertungsgesetz 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. Auf diese Weise wird Gleiches gleich bewertet und Ungleiches unterschiedlich bewertet. Durch die Anpassung des Hebesatzes mit der Prämisse der Aufkommensneutralität haben die Bodenrichtwerte auf den 1.1.2022 keine Auswirkung auf die absolute Höhe der insgesamt für 2025 festzusetzenden Grundsteuer.

9. Der damalige Finanzminister Olaf Scholz hat 2019 zugesagt, dass die Grundsteuerreform „im Großen und Ganzen aufkommensneutral“ erfolgen werde. Beabsichtigt der Senat erforderlichenfalls den Hebesatz für die Grundsteuer so abzusenken, dass diese Zusage eingehalten wird?

Zu 9.: Siehe Antwort zu 6

Berlin, den 11. September 2023

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen