

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

vom 26. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Februar 2024)

zum Thema:

Umsetzung der Grundsteuerreform IV

und **Antwort** vom 11. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. März 2024)

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. 19/18402
vom 26. Februar 2024
über Umsetzung der Grundsteuerreform IV

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

1. Für wie viele der 850.000 zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten in Berlin wurden bis zum 15.02.2024 die Grundsteuererklärungen abgegeben? Wie viele davon wurden digital und wie viele in Papierformat eingereicht?

Zu 1.: Es wurden ca. 866.000 Grundsteuerwerterklärungen abgegeben, davon 799.000 elektronisch und 67.000 im Papierformat.

2. Wie viele Bescheide mit Festsetzung des Grundsteuerwerts wurden bereits erteilt?

Zu 2.: Zum 23.02.2024 waren 844.620 Grundsteuerwertbescheide ergangen.

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

Zu 3.: Zum 25.02.2024 waren 279.020 Einsprüche gegen Grundsteuerwertbescheide eingelegt. Davon waren zu diesem Zeitpunkt 7.179 durch Abhilfe, 3.949 durch Rücknahme, 781 durch Einspruchsentscheidung erledigt und 43.595 in Bearbeitung. Die übrigen 223.516 Einsprüche „ruhen“ antragsgemäß.

4. Wie viele Klagen wurden bisher von wem gegen welche Widerspruchsbescheide bei welchen Gerichten eingereicht und wie stellt sich hier der Erledigungsstand dar?

Zu 4.: Es wurden bisher 37 Klagen gegen den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg eingereicht, von denen 23 inzwischen – durch Rücknahme – erledigt sind. Eine weitere Klage richtet sich gegen die Ablehnung der Verlängerung der Frist für die Abgabe der Grundsteuerwerterklärung. Angaben zu den Klägern dürfen aufgrund des Steuergeheimnisses (§ 30 Abgabenordnung) nicht gemacht werden.

5. Wurden bereits Verspätungszuschläge/Zwangsgelder wegen nicht eingereicherter Grundsteuererklärungen verhängt? Falls ja, in wie vielen Fällen und in welcher Höhe? Wie stellt sich die weitere Planung bezüglich der noch fehlenden Grundsteuererklärungen und zu möglichen Verspätungszuschlägen dar?

Zu 5.: Bezüglich der Anzahl und Höhe der Festsetzung von Verspätungszuschlägen und Zwangsgeldern liegen keine Daten vor. Wenn keine Erklärung eingereicht wurde, erfolgt regelmäßig eine Schätzung.

6. Am 21.02.24 hat der Senat bekannt gegeben, dass der Hebesatz von 810 auf 470 Prozent gesenkt wird. Gleichzeitig soll die Steuermesszahl für Wohngrundstücke 0,31 Promille betragen und für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,45 Promille.
- a. Warum wird für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke die gleiche Steuermesszahl i.H.v. 0,45 Promille zu Grunde gelegt? Warum wurde hier keine Differenzierung, z.B. durch Erhebung der Grundsteuer C, vorgenommen?

Zu 6. a: Wie in § 15 GrStG sind im Berliner Grundsteuermesszahlengesetz einheitliche Messzahlen für unbebaute Grundstücke und Nichtwohngrundstücke vorgesehen. Die geringere Messzahl für Wohngrundstücke wird mit dem Recht auf menschenwürdiges Wohnen, das in der Bundesrepublik Deutschland ein allgemein anerkanntes existenzielles Grundbedürfnis ist (Artikel 1 und 20 Grundgesetz, Artikel 28 Verfassung von Berlin), gerechtfertigt.

Mit der Messzahl von 0,45 Promille wird sich die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke im Durchschnitt bereits ungefähr verfünffachen. Erfasst sind hier alle Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Dazu gehören auch Grundstücke, die – baurechtlich – nicht bebaut werden dürfen. Die Grundsteuer C, d. h. ein gesonderter – höherer – Hebesatz für baureife Grundstücke, könnte daneben festgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen des § 25 Absatz 5 GrStG rechtzeitig erfüllt werden können.

7. Wie hoch war vor der Reform der jeweilige prozentuale Anteil an der Grundsteuer, der auf Wohngrundstücke, Nichtwohngrundstücke, unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Kleingärten entfiel?

Zu 7.: Bei der Grundsteuer B (Grundvermögen) betrugen die Anteile vor der Reform für Wohngrundstücke 57 Prozent, für Nichtwohngrundstücke 42 Prozent und für unbebaute Grundstücke 1 Prozent. Vor der Reform gehörten Kleingärten zum Grundvermögen. Bei der Grundsteuer A wurde mit den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft ein Grundsteueraufkommen von jährlich ca. 60 Tausend Euro erreicht.

8. Wie hoch wird nach der Reform der jeweilige Anteil an der Grundsteuer geschätzt, der auf Wohngrundstücke, Nichtwohngrundstücke, unbebaute Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Kleingärten entfällt?

Zu 8.: Nach den aktuellen Auswertungen wird der Anteil von Wohngrundstücken 58 Prozent, von Nichtwohngrundstücken 37 Prozent und von unbebauten Grundstücken 5 Prozent betragen. Zur Grundsteuer A existieren keine Auswertungen, da Feststellungen hierzu nicht durchgeführt worden sind.

9. Mit welchen Einnahmen aus der Grundsteuer kalkuliert der Senat im Finanzplanungszeitraum 2023-2027? (Bitte in Jahresscheiben angeben)

Zu 9.: In der Finanzplanung von Berlin 2023 bis 2027 wurden auf Basis der Steuerschätzung vom Mai 2023 Einnahmen aus der Grundsteuer B (bebaute oder unbebaute Grundstücke) in Berlin in folgender Höhe berücksichtigt: 860 Mio. Euro (2023), 870 Mio. Euro (2024), 880 Mio. Euro (2025), 890 Mio. Euro (2026) und 900 Mio. Euro (2027). Die vorgenannten Einnahmeerwartungen wurden in der Steuerschätzung vom Oktober 2023 bestätigt. Das tatsächliche Ist-Aufkommen bei der Grundsteuer B im Jahr 2023 lag bei rd. 858 Mio. Euro.

10. Im neuen Grundsteuergesetz soll eine Härtefallregelung für selbstgenutztes Ein- und Zweifamiliengrundstücke geschaffen werden.

- a. Auf welcher gesetzlichen Grundlage basiert diese neue Härtefallregelung?
- b. Wie grenzt sich diese ab zu den übrigen Erlassmöglichkeiten, die sich aus dem Grundsteuergesetz ergeben?
- c. Wie grenzt sich diese ab zu den allgemeinen Billigkeitsmaßnahmen, die sich aus der Abgabenordnung ergeben?
- d. Warum soll eine Härtefallregelung für selbstgenutzte Ein- und Zweifamiliengrundstücke geschaffen und nicht für selbstgenutztes Wohneigentum geschaffen werden?

Zu 10.a.: Die Härtefallregelung wird Bestandteil des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes sein.

Zu 10.b.: Die Anträge auf Erlass der Grundsteuer nach den §§ 32 bis 34 Grundsteuergesetz (GrStG) sind für jedes Kalenderjahr, für das die Grundsteuer festzusetzen war, gesondert zu stellen, und zwar bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres. Die Härtefallregelung erlaubt bei Vorliegen der Voraussetzungen eine dauerhafte Herabsetzung der Grundsteuer ohne weitere Anträge. Bei § 32 GrStG geht es um den Erlass für Kulturgut und Grünanlagen, bei den §§ 33 und 34 um den Erlass beim Vorliegen wesentlicher Ertragsminderungen. Die Härtefallregelung stellt hingegen auf die finanzielle Situation des Steuerpflichtigen ab und gilt nur für selbstgenutzte Grundstücke.

Zu 10.c.: Billigkeitsregelungen der Abgabenordnung bleiben von der Härtefallregelung für eigengenutzte Wohngrundstücke unberührt; sie finden daher weiterhin für die Grundsteuer Anwendung.

Zu 10.d.: Die Härtefallregelung umfasst auch selbstgenutztes Wohnungseigentum.

11. Im Durchschnitt soll die Grundsteuer konstant bleiben, in wenigen Fällen soll es aber zu einer Versechsfachung der Grundsteuer kommen können. Erbeten wird die exemplarische Darstellung signifikanter Be- und auch Entlastungen (jeweils anhand eines Mietwohnobjektes und eines Einfamilienhaus).

Zu 11.: Folgende vier Fälle mit erfolgter Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 wurden für die exemplarische Darstellung signifikanter Be- und Entlastungen herangezogen:

Fallbeispiel Mietwohngrundstück in Charlottenburg – signifikante Belastung

Der letztgültige Einheitswert wurde auf den 1.1.2021 in Höhe von 210.498 Euro festgestellt. Die Grundsteuer wurde für 2024 in Höhe von 5.967,59 Euro festgesetzt. Der Grundsteuerwert auf den 1.1.2022 wurde auf 17.442.000 Euro festgestellt. Hierfür wird ab 2025 voraussichtlich eine Grundsteuer in Höhe von 22.545 Euro zu zahlen sein. Damit macht die künftige Grundsteuer fast das Vierfache der bisherigen Grundsteuer aus.

Bei der Untersuchung des Falls stellte sich heraus, dass bei der Einheitsbewertung bisher eine Wohnfläche von insgesamt 780 m² berücksichtigt worden ist. In der Grundsteuerwerterklärung wurde jedoch eine Wohnfläche von insgesamt 5.664 m² erklärt, die sich auf mehrere Gebäude verteilt. Die im Rahmen der Grundsteuerwertfeststellung zu berücksichtigende Wohnfläche beträgt daher mehr als das Siebenfache der bisher berücksichtigten Wohnfläche. Es liegt hier die Vermutung nahe, dass mehrere Grundstücke unter einer Steuernummer zusammengefasst wurden.

Fazit: In diesem Fall ist der starke Anstieg der Grundsteuer ab 2025 auf die Berücksichtigung eines neuen Sachverhaltes zurückzuführen, nämlich die Zusammenfassung mehrerer Gebäude unter einer Steuernummer und die damit deutlich höhere Wohnfläche.

Fallbeispiel Mietwohngrundstück in Hellersdorf – signifikante Entlastung

Der letztgültige Einheitswert wurde auf den 1.1.2017 in Höhe von 986.400 Euro festgestellt. Die Grundsteuer wurde für 2024 in Höhe von 24.510,72 Euro festgesetzt. Der Grundsteuerwert auf den 1.1.2022 wurde auf 8.892.300 Euro festgestellt. Hierfür wird ab 2025 eine Grundsteuer in Höhe von 12.963 Euro zu zahlen sein. Damit beträgt die künftige Grundsteuer ca. die Hälfte der bisher zu zahlenden.

Bei der Untersuchung des Falls stellte sich heraus, dass für das in Marzahn gelegene Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 4.500 m² ein verhältnismäßig geringer Bodenrichtwert in Höhe von 700 Euro je m² mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 zum Ansatz kommt. Auf Grund der Bebauung mit sechs- bis elfstöckigen Hochhäusern ergibt sich eine Wohnfläche von mehr als 7.000 m². Die Geschossflächenzahl ist also deutlich höher als 1,0.

Fazit: Auf Grund der Lage des Grundstücks und dementsprechend niedrigen anzusetzenden Bodenrichtwertes bei hoher Ausnutzung und der starken Abzinsung des Bodenwertes infolge des Baujahres kommt es hier zu einer deutlich niedrigeren Grundsteuer als vorher.

Fallbeispiel Einfamilienhaus in Zehlendorf – signifikante Belastung

Der letztgültige Einheitswert wurde auf den 1.1.2010 in Höhe von 37.017 Euro festgestellt. Die Grundsteuer wurde für 2024 in Höhe von 779,52 Euro festgesetzt. Der Grundsteuerwert auf den 1.1.2022 wurde auf 3.559.700 Euro festgestellt. Hierfür wird ab 2025 eine Grundsteuer in Höhe von 4.668 Euro zu zahlen sein. Damit macht die künftige Grundsteuer das Sechsfache des Betrags der bisherigen aus.

Bei der Untersuchung des Falls stellte sich heraus, dass bei der Einheitsbewertung bisher eine Wohnfläche von insgesamt 189 m² sowie 16 m² für eine Sauna berücksichtigt worden sind. Ebenfalls wurde eine freistehende Massivgarage in die Bewertung einbezogen. Mit der Grundsteuerwerterklärung wurden insgesamt 230 m² Wohnfläche erklärt. Von der insgesamt 1.766 m² großen Grundstücksfläche wurden 500 m² als selbständig nutzbare Teilfläche berücksichtigt. Insoweit liegt ein unbebautes (Teil-)Grundstück mit eigener Flurstücknummer und eigener Hausnummer vor.

Das Grundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, aus der für Wohnen ein Bodenrichtwert von 3.000 € heranzuziehen ist.

Der außergewöhnlich hohe Grundsteuerwert für das Einfamilienhaus ist im Wesentlichen auf die gute Lage des Grundstücks zurückzuführen, die zu einem relativ hohen Bodenrichtwert in Höhe von 3.000 € führt. In Verbindung mit der außergewöhnlich hohen Grundstücksfläche in Höhe von 1.766 m² kommt es zu einem hohen Bodenwertansatz. Werterhöhend kommt hinzu, dass die selbständig nutzbare Teilfläche im Gegensatz zur übrigen Grundstücksfläche nicht abgezinst wird.

Fazit: Einfamilienhäuser in guter Lage führen in der Regel zu höheren Grundsteuerwerten. Für Einfamilienhäuser mit großen Grundstücksflächen und Wohnflächen ist mit einer wesentlich höheren Grundsteuer zu rechnen als vorher.

Fallbeispiel Einfamilienhaus in Spandau – signifikante Entlastung

Der letztgültige Einheitswert wurde auf den 1.1.2019 in Höhe von 71.529 Euro festgestellt. Die Grundsteuer wurde für 2024 in Höhe von 1.748,20 Euro festgesetzt. Der Grundsteuerwert auf den 1.1.2022 wurde auf 410.200 Euro festgestellt. Hierfür wird ab 2025 eine Grundsteuer in Höhe von 597 Euro zu zahlen sein. Damit beträgt die künftige Grundsteuer ungefähr ein Drittel des Betrags der bisher zu zahlenden.

Bei der Untersuchung des Falls stellte sich heraus, dass der berechnete abgezinste Bodenwert auf Grund der Lage des Grundstücks in einer Bodenrichtwertzone, für die der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert in Höhe von 440 Euro je m² festgelegt hat, und der geringen Grundstücksgröße von 545 m² ein, niedrig ausfällt. Die anzusetzende monatliche Nettokaltmiete befindet sich auf Grund des Baujahres am unteren Ende der Spanne der für Einfamilienhäuser in Berlin in Anlage 39 zum BewG aufgeführten Mieten.

Fazit: Für Einfamilienhäuser in weniger guten Lagen mit kleineren Grundstücksflächen ist tendenziell weniger Grundsteuer zu zahlen nach neuem Recht als vorher.

Bezüglich der gezogenen Fazits ist anzumerken, dass die hierin getroffenen Aussagen sicher allgemeine Gültigkeit haben, jedoch ist für abschließende Beurteilung eines Falls immer die Einzelbetrachtung erforderlich.

Berlin, den 11. März 2024

In Vertretung

Tanja Mildenerger
Senatsverwaltung für Finanzen