

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 18. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dezember 2024)

zum Thema:

Grundsteuererhöhung als Gefahr für Strand- und Freibäder

und **Antwort** vom 2. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Januar 2025)

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 21 155
vom 18. Dezember 2024
über Grundsteuererhöhung als Gefahr für Strand- und Freibäder

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

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er war gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) und das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahmen, die in die Beantwortung eingeflossen sind.

1. Wie kommt es beim Strandbad Weißensee zu einer Grundsteuererhöhung von bisher 770 Euro auf nunmehr fast 37T Euro jährlich? Welche Kriterien liegen dieser Bewertung zugrunde?

Zu 1.:

Die BBB haben für das Strandbad Weißensee die Bescheide des Finanzamtes Pankow über den Grundsteuerwert, den Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer ab 2025 erhalten.

Darüber hinaus gehende Angaben in Bezug auf einzelne Steuerpflichtige sind aufgrund des Steuergeheimnisses – s. § 30 Abgabenordnung - nur eingeschränkt möglich.

Grundsätzliche Informationen zur vom Abgeordnetenhaus Berlin in zweiter Lesung des Berliner Grundsteuermesszahlengesetz (BInGrStMG) und dem Zweiten Nachtragshaushaltsgesetz 2024/ 2025 beschlossenen Grundsteuerreform können im Internet aufgerufen werden, unter: <https://www.berlin.de/grundsteuer/ablauf/artikel.1419206.php>

2. Wie wird der Bodenrichtwert für die Strandbäder in Berlin ermittelt und welche Faktoren fließen in die Bewertung ein? Gibt es spezifische Regelungen für Erholungsgebiete und öffentliche Badeanstalten?

Zu 2.:

Im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwertes wird für ein Grundstück gemäß § 247 Bewertungsgesetz der Bodenrichtwert angesetzt, in dessen Bodenrichtwertzone er sich befindet.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB 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 somit auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab.

Bodenrichtwerte berücksichtigen jedoch nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Insofern hat der Gutachterausschuss für Strandbäder keine separaten Bodenrichtwerte ermittelt.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete gelten die materiellen Regelungen des § 196 BauGB sowie der §§ 13-16 ImmoWertV.

3. Welche Unterstützung plant der Senat für die Betreiber von Strandbädern, die durch die drastische Erhöhung der Grundsteuer in finanzielle Schwierigkeiten geraten? Gibt es Förderprogramme oder andere Maßnahmen zur Entlastung?

Zu 3.:

Es wird auf die Beantwortung der Fragen 6, 7, 8 und 9 verwiesen.

4. Welche Frei-, Kinder- oder Strandbäder sind noch von einer Erhöhung der Grundsteuer betroffen? Wie hoch sind die Mehrbelastungen jeweils?

Zu 4.:

Angaben in Bezug auf einzelne Steuerpflichtige sind aufgrund des Steuergeheimnisses – s. § 30 Abgabenordnung - nur eingeschränkt möglich.

Die BBB haben noch nicht für alle Bäder den Bescheid über die Grundsteuer ab 2025, darunter die der landeseigenen Bäder, erhalten. Aus den bisher vorliegenden Grundsteuerbescheiden sind sowohl die von den BBB betriebenen Standorte sowie die verpachteten Strandbäder von der Erhöhung der Grundsteuer unterschiedlich stark betroffen.

5. Werden die Strandbäder in Berlin gleichbehandelt oder gibt es Unterschiede in der Besteuerung zwischen öffentlichen und privaten Badeanstalten?

Zu 5.:

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer. Bei der Berechnung der Grundsteuerwertes wird im Wesentlichen auf die Lage und die Art der Nutzung des Grundstücks sowie auf Merkmale der aufstehenden Gebäude (z.B. Baujahr) abgestellt. Inwiefern eine Steuerbefreiungsvorschrift angewendet werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

6. Welche langfristigen Pläne hat der Senat, um die finanzielle Belastung für Badeanstalten und Erholungsgebiete zu minimieren, um deren Betrieb auch in Zukunft zu sichern?
7. Wie bewertet der Senat die Auswirkungen der geplanten Grundsteuererhöhungen und die damit verbundenen Eintrittspreiserhöhungen für Strandbäder? Gibt es bereits Schätzungen über die zu erwartenden Preissteigerungen bei den Berliner Bäderbetrieben?
8. Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um die Auswirkungen der Grundsteueranpassungen für die Bäder zu minimieren? Welche konkreten Gespräche führen die Senatsverwaltungen mit den Berliner Bäderbetrieben bezüglich der Grundsteuererhöhungen? Gibt es bereits Ergebnisse oder Vereinbarungen?
9. Plant der Senat eine Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen der drohenden Eintrittspreiserhöhungen auf die Besucherzahlen der Strandbäder? Wenn nein, warum nicht?

Zu 6., 7., 8. und 9.:

Die Grundsteuer gehört gemäß Betriebskostenverordnung zu den umlagefähigen Nebenkosten. Im Fall von Strandbädern entspräche die Weitergabe der Grundsteuer an die Pächter der bestehenden Pachtverträge und wären allgemein geschäftsüblich.

Für die landeseigenen Bäder erfolgt die Umlage der Grundsteuer auf der Grundlage des Bäder-Anstaltsgesetzes (BBBG) im Rahmen des Pachtzinses (Sachversicherung + Grundsteuer = Pachtzins).

In Bezug auf die im Eigentum der BBB befindlichen Bäder, reicht die BBB Infra als Eigentümerin die Grundsteuer auf der Grundlage des Rahmenpachtvertrages an die BBB AöR als Betreiberin weiter.

Informationen über geplante Erhöhung der Eintrittspreise bei den einzelnen Strandbadpächtern sind nicht bekannt.

SenInnSport und die BBB sind auf Fachebene zur Thematik der Grundsteuerreform im Austausch. Vorliegende Bescheide werden derzeit inhaltlich und rechtlich in Bezug auf Auswirkungen, weitere Vorgehensweise, und Maßnahmen geprüft und bewertet.

Inwieweit die im Grundsteuergesetz vorgesehenen Steuerbefreiungen und Steuervergünstigungen für Grundstücke bestimmter Rechtsträger und bestimmter Nutzungen Anwendung finden, ist ebenfalls Gegenstand der Prüfung bzw. Bewertung.

Berlin, den 2. Januar 2025

In Vertretung

Franziska Becker
Senatsverwaltung für Inneres und Sport