

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Steffen Zillich und Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. April 2025)

zum Thema:

Grundsteuererhöhung als Gefahr für Clubs und Kultureinrichtungen

und **Antwort** vom 29. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Mai 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich und
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22349

vom 10. April 2025

über Grundsteuererhöhung als Gefahr für Clubs und Kultureinrichtungen

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

1. Wie viele Clubs und Kulturinstitutionen sind in Landes- bzw. Bezirksliegenschaften untergebracht und müssen im Rahmen ihrer Pacht-, Miet- oder Betriebskostenzahlungen für die Grundsteuer aufkommen (bezirksscharfe Auflistung erbeten)?

Zu 1.: Informationen aus dem Besteuerungsverfahren können im Hinblick auf das Steuergeheimnis (§ 30 Abgabenordnung (AO)) zur Beantwortung nicht herangezogen werden. Die Liegenschaften werden im sogenannten Kulturportfolio des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) sowie im Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke (SODA) durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Eigentümervertreterin verwaltet. Lt. BIM ist der überwiegende Teil dieser Liegenschaften aufgrund der kulturellen Zweckbestimmung grundsätzlich von der Grundsteuer befreit. Steuerpflichtig sind lediglich diejenigen Flächen, die gewerblich untervermietet werden – beispielsweise für gastronomische Einrichtungen, Verkaufsflächen oder ähnliche Nutzungen. Eine systemische Auswertung ist nicht möglich, da die Bescheide noch nicht vollständig erfasst sind (siehe auch Antwort zu Frage 5).

2. Inwieweit kommen bei der grundsteuerlichen Bewertung von Clubs und Kulturinstitutionen Steuerbefreiungsgründe gem. §3 oder des §4 Grundsteuergesetz (GrStG) zum Tragen? Inwieweit kommt es hierbei auf die Nutzung bzw. Widmung einerseits und auf die Verfasstheit der Nutzer*innen, der Betreiber*innen, der Pächter*innen, der Erbbaurechtsnehmer*innen, der Grundstückseigentümer*innen an?

Zu 2.: Für ein Grundstück im Eigentum einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts greift eine Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b i. V. m. § 3 Abs. 1 S. 2 Grundsteuergesetz (GrStG), soweit es von einer als gemeinnützig oder mildtätig anerkannten inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird. Sofern sich nicht bereits eine Befreiung nach § 3 GrStG ergibt, kommt eine Befreiung nach § 4 Nr. 5 GrStG in Betracht, wenn der Grundbesitz für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung benutzt wird und förmlich anerkannt ist, dass der Benutzungszweck im Rahmen öffentlicher Aufgaben liegt.

3. Inwieweit kommen bei der grundsteuerlichen Bewertung von Clubs und Kulturinstitutionen Steuererlassgründe gem. §§32-34 Grundsteuergesetz (GrStG) zum Tragen? Inwieweit kommt es hierbei auf die Nutzung bzw. Widmung einerseits und auf die Verfasstheit der Nutzer*innen, der Betreiber*innen, der Pächter*innen, der Erbbaurechtsnehmer*innen, der Grundstückseigentümer*innen an?

Zu 3.: Ein Erlass der Grundsteuer für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, kommt nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG nur in Betracht, wenn dieser dauerhaft unwirtschaftlich ist. Da das Grundsteuergesetz das Erlassantragsrecht hierbei dem Steuerschuldner zuweist, ist bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung allein auf die Ebene des Grundstückseigentümers abzustellen. Dabei sind auch Zuschüsse, die ein Hoheitsträger leistet, um den Betrieb und die Liquidität zu sichern bzw. die über die Pacht zurückfließen, einzubeziehen und dem Rohertrag zuzurechnen. Sofern kein anhaltender Kostenüberhang beim Grundstückseigentümer besteht, sind die Erlassvoraussetzungen des § 32 GrStG nicht erfüllt.

Ein Erlass nach § 33 GrStG scheidet aus, da es sich bei der Vermietung von Grundstücken an Clubs und Kulturinstitutionen nicht um Betriebe der Land- und Forstwirtschaft handelt.

Ein Erlass der Grundsteuer für bebaute Grundstücke ist auf Antrag des Steuerschuldners nach § 34 GrStG zu gewähren, wenn der normale Rohertrag erheblich gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat.

4. Inwiefern gab es bei den Grundsteuerbescheiden zu den entsprechenden Liegenschaften signifikante Bewertungsunterschiede z.B. hinsichtlich der Grundstückskategorie, die für die Wertermittlung maßgeblich war?

Zu 4.: Wegen des Steuergeheimnisses (§ 30 AO) dürfen zu einzelnen Fällen keine Angaben gemacht werden.

5. Inwiefern wurden Betreiber*innen/Pächter*innen von Clubs und Kulturinstitutionen über Bescheide frühzeitig informiert und in den Prozess einbezogen? Falls keine frühzeitige Information erfolgte, warum nicht?

Zu 5. Die BIM hat hierzu mitgeteilt, dass alle Mieter bei Vertragsabschluss darauf hingewiesen werden, dass die Möglichkeit der Grundsteuerbefreiung besteht. Dazu wird die Freistellungsbescheinigung von der Körperschaft- bzw. Gewerbesteuer des gemeinnützigen Mieters abgefragt, um eine Steuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a GrStG, zu beantragen. Wird die Freistellungsbescheinigung durch den Mieter nicht zur Verfügung gestellt, wird dieser in regelmäßigen Abständen zur Übersendung erneut aufgefordert.

Alle von der Grundsteuer nicht befreiten Mieter werden nach Eingang und Verarbeitung der neuen Grundsteuerbescheide über die erhöhten Kosten bei der Grundsteuer informiert und es werden ihnen entsprechende Vorschläge zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung unterbreitet.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg informiert, dass die Mieter nach Vorliegen der jeweiligen Zahlungsbescheide über den Anstieg der Grundsteuer informiert wurden (Ende des Jahres 2024 bzw. Anfang 2025). Für den YAAM-Club liegt bisher kein entsprechender Zahlungsbescheid vor. Die Berechnung der voraussichtlich zu zahlenden Grundsteuer durch das Bezirksamt als Eigentümer und Vermieter aufgrund des Grundsteuerwertbescheides ist erfolgt.

6. Beim Club *Yaam* ist aus Presseveröffentlichungen bekannt, dass es zu einem erheblichen Anstieg der Grundsteuer kommen soll (Ein Anstieg von 1.290 Prozent). Inwieweit gibt es Steigerungen in ähnlichen Größenordnungen bei anderen Clubs und Kultureinrichtungen (bezirksscharfe Auflistung erbeten)?

Zu 6.: Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass die Grundsteuer für den Club "about:blank" um 172 % steige. Für die von der "Franeke GmbH / Neue Zukunft" angemietete Teilfläche steige die Grundsteuer um 787 %."

Ansonsten könne aufgrund der noch nicht vollständigen Erfassung der Grundsteuerbescheide keine Aussage zu evtl. ähnlich gelagerten Fällen gegeben werden.

7. Inwieweit teilt der Senat die Auffassung, dass eine Grundsteuerwertermittlung aufgrund der Zuordnung eines Bodenrichtwertes, bei dem Eigenschaften hinsichtlich Nutzung und Verwertbarkeit unterstellt wurden, die auf dem betroffenen Grundstück weder der derzeitigen Situation entsprechen noch geplant, noch zulässig sind, zu einem falschen Ergebnis hinsichtlich des Grundsteuerwertes kommt?

8. Welche Bemühungen unternimmt der Senat, um solche Fehler bzw. Fehlsteuerungen zu beheben?

Zu 7. und 8.: Die Berechnung des Bodenwerts ist gemäß § 247 Bewertungsgesetz (BewG) durchzuführen. Grundsätzlich ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert für baureifes Land anzuwenden. Im Rahmen der typisierten Wertermittlung sind über die Regelung in § 247 BewG hinaus keine Anpassungen des Bodenrichtwerts vorzunehmen. Berücksichtigt werden gemäß § 247 Absatz 1 BewG ausschließlich abweichende Entwicklungszustände und die Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen. Nur für unbebaute Grundstücke, die in einer Baulandzone liegen, kann der Steuerpflichtige ggf. den Nachweis erbringen, dass das zu bewertende Grundstück kein Bauland ist. Der

Gesetzgeber hat außerdem die Möglichkeit vorgesehen, einen ggf. niedrigeren Verkehrswert für das gesamte Grundstück durch ein Gutachten nachzuweisen (§ 220 BewG).

Soweit die ermittelten Grundsteuerwerte diesen gesetzlichen Vorgaben entsprechen, liegen keine fehlerhaften Ergebnisse vor.

9. Inwieweit sind solche Konstellationen von der Prüfliste erfasst, welche die Senatsverwaltung für Finanzen an die Finanzämter gegeben hat?

Zu 9.: Die Prüflisten unterstützen die Finanzämter bei der Suche nach offensichtlichen Fehlern. Eine Überprüfung des angesetzten Bodenrichtwerts aufgrund von Einwendungen des Steuerpflichtigen – insbesondere zur Baulandqualität – kann nur im Rechtsbehelfsverfahren erfolgen.

10. Wurde für das *about:blank*, das *Yaam* (oder andere Clubs und Kulturinstitutionen) ein Antrag auf Feststellung eines niederen gemeinen Wertes nach § 198 BewG gestellt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis und wenn nein, warum nicht? Wurde diese Möglichkeit gemeinsam mit den Pächter*innen/Betreiber*innen erörtert?

Zu 10. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass kein Gutachten zur Feststellung eines niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG eingereicht wurde. Das Bezirksamt zweifelt den durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert nicht an. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Grundsteuerwert den Verkehrswert des Grundstücks um mindestens 40 % übersteigt, da der Grundsteuerwert sich aufgrund der hohen Bodenrichtwerte allein aus dem Wert des Grundstücks ergibt. Eine Erörterung mit den Pächtern ist nicht erfolgt.

11. Welche Maßnahmen haben die Bezirke und der Senat unternommen, um Härtefälle, wie beim Club *Yaam* zu vermeiden?

Zu 11. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass aufgrund der Gemeinnützigkeit des Betreibervereins des YAAM im Vorfeld der Erklärung der neuen Grundsteuer ein Antrag auf Grundsteuerbefreiung gestellt wurde, der jedoch vom Finanzamt abgelehnt worden sei. Weitere Unterstützungsmaßnahmen seien nicht möglich.

12. Wurden mögliche Kompensationsmaßnahmen im Senat diskutiert und wenn ja, welche und mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

Zu 12.: Bei Grundstücken, die im Eigentum des Landes Berlin oder seiner Unternehmen stehen und an förderungswürdige Dritte verpachtet sind, besteht keine Verpflichtung zur Weitergabe von Grundsteuern in voller Höhe an die Pächter. In welchen Fällen auf eine Weitergabe (teilweise) verzichtet werden kann, ist im Einzelfall zu klären.

Im Übrigen ist im Einzelfall zu klären, ob und inwieweit Förderungen zur Kompensation von gestiegenen Grundsteuern gewährt werden können. Zuständig hierfür ist die jeweilige Fachverwaltung im Rahmen ihrer dezentralen Fach- und Ressourcenverantwortung.

13. Wie bewertet der Senat in diesem Zusammenhang die Forderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg die Mehrkosten über eine Basiskorrektur auszugleichen? Welche Alternativen sieht der Senat im Sinne des Schutzes von Clubs und Kulturinstitutionen als Wirtschaftsfaktor für Berlin?

Zu 13.: Bevor nicht klar ist, ob und welche Änderungen zum Steuerbescheid möglich sind und noch nicht alle Rechtsmittel ausgeschöpft wurden, kann und darf keine finanzielle Unterstützung aus dem Haushalt erfolgen. Auch für im Einzelfall auftretende Härtefälle fehlt eine Rechtsgrundlage für eine Zahlung aus dem Haushalt.

Berlin, den 29. April 2025

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen