

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (SPD)

vom 1. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Dezember 2025)

zum Thema:

**Erfassung von Spekulationsgewinnen aus Immobilienverkäufen im Ausland
ansässiger Personen in Berlin**

und **Antwort** vom 17. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (SPD)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24562

vom 01.12.2025

über Erfassung von Spekulationsgewinnen aus Immobilienverkäufen im Ausland ansässiger Personen in Berlin

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

1. Wie viele Grundstücks- und Immobilientransaktionen (Kauf-/Veräußerungsgeschäfte) wurden in Berlin in den Jahren 2010 bis 2024 insgesamt beurkundet (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu 1.: Die folgende Tabelle enthält die Anzahl der in Berlin in den Jahren 2010 bis 2024 insgesamt beurkundeten Grundstücks- und Immobilientransaktionen.

Kalenderjahr	Anzahl der insgesamt beurkundeten Transaktionen
2010	25.580
2011	30.437
2012	32.016
2013	32.947
2014	27.303
2015	33.351
2016	31.993
2017	29.155
2018	26.260
2019	25.024
2020	23.536
2021	26.965
2022	20.752
2023	17.165
2024	20.282

2. In wie vielen dieser Fälle waren
a) natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland,
b) juristische Personen mit Sitz im Ausland
als Erwerbende bzw. Veräußernde beteiligt (bitte jeweils nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu 2.: a) An den zu 1. gezählten Transaktionen war folgende Anzahl natürlicher Personen mit Wohnsitz im Ausland als Erwerbende bzw. Veräußernde beteiligt:

Kalenderjahr	Erwerbende	Veräußernde
2010	1.760	546
2011	2.458	667
2012	2.741	698
2013	2.597	761
2014	2.185	790
2015	2.699	957
2016	2.658	991
2017	2.332	969
2018	1.630	1.094
2019	1.553	1.008
2020	764	1.089
2021	841	1.483
2022	751	1.243
2023	657	1.108
2024	600	1.249

b) An den zu 1. gezählten Transaktionen war folgende Anzahl ausländischer juristischer Personen als Erwerbende bzw. Veräußernde beteiligt:

Kalenderjahr	Erwerbende	Veräußernde
2010	191	605
2011	252	942
2012	221	1.262
2013	236	1.162
2014	206	1.188
2015	398	1.901
2016	263	1.021
2017	237	955
2018	188	821
2019	148	870
2020	137	932
2021	140	1.248

2022	117	888
2023	83	523
2024	81	685

Zu den Auswertungsergebnissen a) und b) ist einschränkend zu beachten, dass die Felder „Land Erwerber“ und „Land Veräußerer“ in der Kaufpreissammlung in vielen Fällen nicht belegt gewesen sind und Firmen nur dann als „ausländisch“ erfasst wurden, wenn diese im Kaufvertrag eine ausländische Adresse angegeben hatten.

3. Welchen Anteil hatten Transaktionen mit im Ausland ansässigen Personen in Berlin
- a) an der Gesamtzahl der Immobilientransaktionen und
- b) am gesamten Kaufpreisvolumen (bitte nach Jahren seit 2010)?

Zu 3.: a) Die folgende Tabelle enthält den Anteil der Transaktionen mit im Ausland ansässigen Personen in Berlin an der Gesamtzahl der Immobilientransaktionen:

Kalenderjahr	Anteil Erwerbende in %	Anteil Veräußernde in %
2010	8%	4%
2011	9%	5%
2012	9%	6%
2013	9%	6%
2014	9%	7%
2015	9%	9%
2016	9%	6%
2017	9%	7%
2018	7%	7%
2019	7%	8%
2020	4%	9%
2021	4%	10%
2022	4%	10%
2023	4%	10%
2024	3%	10%

b) Die folgende Tabelle enthält den Anteil der Transaktionen mit im Ausland ansässigen Personen in Berlin am gesamten Kaufpreisvolumen:

Kalenderjahr	Anteil Erwerbende in %	Anteil Veräußernde in %
2010	9%	8%
2011	9%	8%
2012	8%	12%
2013	10%	10%
2014	12%	10%

2015	12%	9%
2016	12%	8%
2017	16%	7%
2018	14%	10%
2019	13%	12%
2020	8%	15%
2021	14%	9%
2022	10%	10%
2023	9%	7%
2024	7%	7%

zu a) und b) Die „im Ausland ansässigen Personen“ umfassen natürliche und juristische Personen. Zu den Auswertungsergebnissen ist einschränkend zu beachten, dass die Felder „Land Erwerber“ und „Land Veräußerer“ in der Kaufpreissammlung in vielen Fällen nicht belegt gewesen sind und Firmen nur dann als „ausländisch“ erfasst wurden, wenn diese im Kaufvertrag eine ausländische Adresse angegeben hatten.

4. Wie verteilen sich die Immobilientransaktionen mit im Ausland ansässigen Personen in Berlin
- a) nach Bezirken,
 - b) nach Objektart (z. B. Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus, Gewerbeimmobilie) und
 - c) nach Kaufpreis-Kategorien (z. B. <500 Tsd. €, 500 Tsd.–1 Mio. €, >1 Mio. €)?

Zu 4.: a) Die folgende Tabelle enthält die Verteilung der Immobilientransaktionen mit im Ausland ansässigen Personen in Berlin nach Bezirken:

Amtliche Bezirksnummer	Gesamt 2010-2024	Veräußernde Ausland 2010-2024		Erwerbende Ausland 2010-2024	
		Anzahl	%	Anzahl	%
1	46.862	5.214	11%	6.945	15%
2	36.558	4.456	12%	5.176	14%
3	52.059	3.826	7%	3.348	6%
4	53.004	5.122	10%	5.105	10%
5	22.101	1.248	6%	722	3%
6	40.999	2.066	5%	1.371	3%
7	36.708	3.110	8%	2.264	6%
8	24.062	1.897	8%	1.581	7%
9	35.405	664	2%	762	2%
10	14.323	497	3%	260	2%
11	17.941	591	3%	787	4%
12	22.744	995	4%	840	4%
Gesamt	402.766	29.686	7%	29.161	7%

Die einschränkenden Hinweise zu den Auswertungsergebnissen bei Frage 3. gelten hier fort.

b) und c): Die erforderlichen Auswertungen wären außerordentlich zeitintensiv und waren daher in dem vorgegebenen Zeitrahmen nicht realisierbar.

5. Wie viele der seit 2010 in Berlin an Immobilientransaktionen beteiligten im Ausland ansässigen
a) natürlichen Personen und
b) juristischen Personen
waren zum Zeitpunkt der Transaktion bereits mit einer Steuernummer bei der Berliner
Steuerverwaltung erfasst?

Zu 5.: Die Anzahl der im Ausland ansässigen natürlichen und juristischen Personen, die im Zeitpunkt einer Immobilientransaktion bereits mit Steuernummer in Berlin erfasst waren, liegt dem Senat nicht vor. Gesonderte Aufzeichnungen werden hierzu nicht geführt. Für die Festsetzung und Erhebung von Ertragsteuern im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen im Ausland ansässiger Personen ist es unerheblich, ob diese im Zeitpunkt der Immobilientransaktion bereits aus anderen unmittelbar steuerlich relevanten Gründen mit Steuernummer erfasst waren. Eine Erfassung mit regulärem Steuerkonto oder Überwachungskonto (Ü-Konto) erfolgt jedenfalls spätestens mit Bekanntwerden der Immobilientransaktion bei Eingang der Veräußerungsanzeige.

6. In wie vielen Fällen wurde für im Ausland ansässige Erwerbende oder Veräußernde in Berlin seit 2010 ein Ü-Konto angelegt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu 6.: Das Ü-Konto wurde in Berlin am 05.08.2019 eingeführt. Für Zeiträume vor der Einführung liegen dem Senat daher keine belastbaren Daten vor.

Zum Stichtag 30.04.2025 belief sich die Gesamtzahl der aktiven Ü-Konten mit dem Anlagegrund „Veräußerungsmittelungen für Grundstücke“ in Berlin auf 22.052. Davon wurden 3.673 Ü-Konten durch das für die Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger Personen zuständige Finanzamt Berlin International bzw. das vor dem 04.12.2024 zuständige Finanzamt Neukölln angelegt.

Eine weitergehende jahresweise Aufschlüsselung oder eine Differenzierung nach seit dem Jahr 2010 bzw. ab 2019 angelegten Ü-Konten von im Ausland ansässigen Erwerbenden oder Veräußernden liegt nicht vor und kann in der erfragten Form nicht erhoben werden.

7. Welche internen Vorgaben bestehen in der Berliner Steuerverwaltung dazu,
a) bei Grundstückserwerben durch im Ausland ansässige Personen ein Ü-Konto anzulegen, sofern keine unmittelbare ertragsteuerliche Relevanz vorliegt, und
b) bei Eingang von Veräußerungsanzeigen für bisher steuerlich nicht geführte Fälle ein Ü-Konto anzulegen?

Zu 7.: a) und b) Ein Ü-Konto ist regelmäßig anzulegen und zu führen, wenn Informationen zu einer steuerlich nicht oder nicht mehr geführten Person vorliegen, diese jedoch noch nicht für die Neuanlage eines regulären Steuerkontos ausreichen bzw. derzeit keine steuerrechtlich relevanten Konsequenzen zu ziehen sind. Außerdem sind die Angaben der Veräußerungsanzeige in den Festsetzungsnahen Daten „Grundstück“ aufzunehmen.

Die Prüfung, ob ein Grunderwerbsvorgang einen steuerlich relevanten Sachverhalt für die Anlage eines Steuerkontos begründet, erfolgt durch das jeweils originär zuständige Finanzamt bzw. den zuständigen Veranlagungsbereich der steuerpflichtigen Person. Bei im Ausland ansässigen natürlichen Personen mit Grundeigentum ist hierfür in Berlin das Finanzamt Berlin International zuständig (bis zum 04.12.2024 lag die Zuständigkeit beim Finanzamt Neukölln).

8. Wie viele im Ausland ansässige natürliche Personen, die in Berlin ein oder mehrere Grundstücke/Immobilien erworben haben, verfügen nach Kenntnis der Berliner Finanzverwaltung bis heute über keine Steuernummer (bitte nach Anzahl der gehaltenen Objekte und nach Bezirken differenzieren)?

Zu 8.: Zum Stichtag 30.04.2025 bestanden im Finanzamt Berlin International insgesamt 3.673 aktive Ü-Konten mit dem Anlagegrund „Veräußerungsmittelteilungen für Grundstücke“. Diese Ü-Konten betreffen Sachverhalte, in denen (noch) keine reguläre Steuernummer vergeben wurde.

Für Vorgänge, die zeitlich vor der Einführung des Ü-Kontos liegen, wurden die aus der Veräußerungsanzeige hervorgehenden Grundstückserwerbe nach Eingangsprüfung durch das Finanzamt, das für die Besteuerung beschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen zuständig war (seinerzeit Finanzamt Neukölln) entweder einem Steuerkonto zugeordnet oder strukturiert gesammelt, um im Fall einer später eingehenden Grundstücksveräußerungsanzeige eine Fallzuordnung vornehmen und die Steuerpflicht prüfen zu können. Gehen Veräußerungsanzeigen für Immobilien im Ausland ansässiger natürlicher Personen ein, für die noch kein Ü-Konto eingerichtet wurde, kann über diese Ablagen auch ohne Ü-Konto geprüft werden, ob z. B. ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG oder ein anderer steuerlich relevanter Vorgang vorliegt, und somit die zutreffende Besteuerung sichergestellt werden. Die Erfassung aller zurückliegender Grundstückserwerbe durch nachträgliche Einrichtung von Ü-Konten ist aufgrund der begrenzten personellen Ressourcen nicht durchgehend umsetzbar.

9. Wie viele Fälle von privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 EStG bei beschränkt Steuerpflichtigen mit in Berlin belegenen Immobilien wurden seit 2010 in Berlin erfasst (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu 9.: Die folgende Tabelle enthält die Anzahl der Einkommensteuerveranlagungen beschränkt steuerpflichtiger Personen mit Einkünften aus privater Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten im Sinne des § 23 EStG. Da die Belegenheit der veräußerten Immobilie für ertragsteuerliche Zwecke nicht maschinell hinterlegt wird, können Grundstücke innerhalb und außerhalb Berlins umfasst sein. Den in der Tabelle ausgewiesenen Fällen liegen ausschließlich Einkünfte natürlicher Personen zugrunde, denn nur solche Personen können nach § 49 Absatz 1 Nummer 8a EStG in Verbindung mit § 22 Nummer 2 EStG und § 23 EStG derartige beschränkt steuerpflichtige Einkünfte erzielen. Die Bearbeitungsweise des für die Veranlagung beschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen zuständigen Berliner Finanzamts ist seit Einführung des Ü-Kontos unverändert.

Veranlagungszeitraum	Anzahl der Veranlagungen
2010	277
2011	168
2012	323
2013	236
2014	284
2015	386
2016	252
2017	212
2018	189
2019	201
2020	212
2021	275
2022	204
2023	90
2024	34

10. In wie vielen dieser Fälle wurden Veräußerungsgewinne tatsächlich besteuert, und welches steuerpflichtige Gewinnvolumen sowie welches Steueraufkommen ergab sich daraus (bitte nach Jahren)?

Zu 10.: Zur Höhe privater Einkünfte aus Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten im Sinne des § 23 EStG in den zu Nummer 9 gezählten Fällen wird auf folgende Tabelle verwiesen.

Veranlagungszeitraum	Höhe der Einkünfte aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
2010	2.304.338 €

2011	6.365.080 €
2012	11.818.095 €
2013	6.788.156 €
2014	10.370.669 €
2015	40.334.702 €
2016	11.900.049 €
2017	15.776.401 €
2018	15.185.069 €
2019	17.034.483 €
2020	16.990.292 €
2021	21.479.481 €
2022	17.731.208 €
2023	4.533.952 €
2024	1.940.196 €

Aufzeichnungen zum tatsächlichen Steueraufkommen speziell aus Veräußerungsgewinnen im Sinne des § 49 Abs. 1 Nummer 8 Buchstabe a EStG in Verbindung mit § 22 Nummer 2 und § 23 EStG werden nicht geführt. Die Höhe dieses Steueraufkommens ist dem Senat daher nicht bekannt.

11. In wie vielen Fällen wurde in Berlin seit 2010 ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft bei einem im Ausland ansässigen Veräußernden festgestellt, aber
- a) nicht veranlagt oder
 - b) im weiteren Verfahrensverlauf nicht zur endgültigen Steuerfestsetzung geführt
- (bitte jeweils nach Gründen für die Nichtbesteuerung differenzieren, soweit statistisch erfassbar)?

Zu 11.: Die Anzahl festgestellter, aber wegen Geringfügigkeit der Einkünfte bzw. aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht veranlagter Veräußerungseinkünfte im Sinne des § 49 Abs. 1 Nummer 8 Buchstabe a EStG in Verbindung mit § 22 Nummer 2 und § 23 EStG oder nicht endgültig festgesetzter Ertragsteuern aus solchen Veräußerungseinkünften, liegt dem Senat nicht vor. Aufzeichnungen hierzu werden nicht geführt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine pflichtwidrige Nichtveranlagung bzw. Nichtfestsetzung in solchen Fällen vor.

12. Welche Einschätzung hat der Senat zur Größenordnung der in Berlin entgangenen Steuereinnahmen aus nicht oder zu spät besteuerten Spekulationsgewinnen im Bereich beschränkt Steuerpflichtiger (bitte ggf. als Schätzung mit Begründung darstellen)?

Zu 12.: Da steuerstatistische Daten zu nicht oder zu verspätet besteuerten Spekulationsgewinnen im Bereich beschränkt Steuerpflichtiger nicht erhoben werden, liegen keine validen Daten für eine Schätzung von möglicherweise entgangenen Steuereinnahmen vor. Eine entsprechende

Schätzung ist daher nicht möglich.

13. Wie viele notarielle Veräußerungsanzeigen mit Bezug zu in Berlin belegenen Grundstücken sind in den Jahren 2010 bis 2024 bei den Berliner Grunderwerbsteuerstellen eingegangen (bitte nach Jahren)?

Zu 13.: Die Anzahl der eingegangenen Veräußerungsanzeigen über in Berlin belegene Grundstücke liegt dem Senat nicht vor. Sie ergibt sich insbesondere nicht aus der Anzahl der Grunderwerbsteuerfälle, da auf Grundlage einer einzelnen Veräußerungsanzeige je nach Sachverhalt entweder ein oder mehrere Steuerkonten zu eröffnen sind.

14. In wie vielen dieser Anzeigen fehlte bei im Ausland ansässigen Beteiligten die Angabe der
a) steuerlichen Identifikationsnummer (IdNr) und/oder
b) des Geburtsdatums
obwohl diese Daten nach § 20 Abs. 1 GrEStG anzugeben sind?

Zu 14.: Die Anzahl der Anzeigen, bei denen zu im Ausland ansässigen Beteiligten die Angabe der steuerlichen Identifikationsnummer bzw. des Geburtsdatums fehlte, wird maschinell nicht erfasst und liegt dem Senat daher nicht vor.

15. In welchem Umfang fordern die Berliner Grunderwerbsteuerstellen fehlende IdNr-Angaben bei Notariaten
a) nach (bitte Zahl der Nachforderungsfälle seit 2015) und
b) führen wegen anhaltend unvollständiger Anzeigen ggf. Maßnahmen gegenüber Notariaten durch (z. B. Beanstandungen, Rückmeldungen an Notarkammer, andere aufsichtsrechtliche Schritte)?

Zu 15.: a) Der Grunderwerbsteuerstelle im Finanzamt Spandau stehen Vorlagen für entsprechende Anschreiben an die Notariate zur Verfügung. Angaben zu der Anzahl der insgesamt seit 2015 versendeten Anschreiben liegen dem Senat nicht vor.

b) In der Vergangenheit hat sich das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit der Bundesnotarkammer (BNotK) über die Anzeigepflichten der Notare nach §§ 18 und 20 Grunderwerbsteuergesetz ausgetauscht und beraten, wie die Qualität der Veräußerungsanzeigen verbessert werden kann. Das BMF wies die BNotK ausdrücklich darauf hin, dass für eine vollständige Veräußerungsanzeige die Angabe der Identifikationsnummern des Veräußernden und des Erwerbenden notwendig sind.

16. Welche Vorgaben, Rundschreiben oder Hinweise hat die Berliner Finanzverwaltung seit 2015 an Notariate und/oder die Notarkammern mit der Bitte um konsequente Angabe der IdNr in Veräußerungsanzeigen übersandt (bitte nach Datum, Adressat*innen und Kernaussagen darstellen)?

Zu 16.: Neben den gesetzlichen Regelungen wird den Notariaten ein Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notare auf den Gebieten der

Grunderwerbsteuer, der Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) und der Ertragsteuern zur Verfügung gestellt. Dort wird u. a. in Tz. 4.2.1 darauf hingewiesen, dass die Identifikationsnummer gemäß § 139b AO in der Anzeige enthalten sein muss und diese Angabe entsprechend der Tz. 4.6 notwendig für eine vollständige Anzeige ist.

17. Wie ist in Berlin der Verfahrensablauf gestaltet, um sicherzustellen, dass Veräußerungsanzeigen mit Beteiligten im Ausland
- a) zeitnah bei den zuständigen Veranlagungsstellen für beschränkt Steuerpflichtige eingehen,
 - b) auf mögliche steuerpflichtige Spekulationsgeschäfte hin überprüft und
 - c) ggf. an andere zuständige Finanzämter weitergeleitet werden?

Zu 17.: a) Die Veräußerungsanzeigen werden nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Erwerbsvorgangs an die zuständigen nachgelagerten Stellen (Bewertungsstelle, Wohnsitzfinanzamt des Veräußernden und Wohnsitzfinanzamt des Erwerbenden) weitergeleitet.

Zur Sicherung des Steueranspruchs bei beschränkt steuerpflichtigen Einkünften, kann das Finanzamt des Vergütungsgläubigers i. S. d. § 50a Absatz 7 EStG den Steuerabzug individuell anordnen. In Berlin sind das Finanzamt Berlin International sowie das Finanzamt für Körperschaften III für die Besteuerung der beschränkt Steuerpflichtigen zentral zuständig. Sie können gegenüber dem Erwerbenden eines Grundstücks einen Sicherungseinbehalt anordnen. Zur Unterstützung dieser Tätigkeit übermittelt die Grunderwerbsteuerstelle schnellstmöglich nach Eingang einer Veräußerungsanzeige, bei der beschränkt Steuerpflichtige die Veräußernden sind, entsprechende Kontrollmitteilungen per E-Mail an die zuständige Veranlagungsstelle für beschränkt Steuerpflichtige.

b) Im Hinblick auf den Sicherungsmechanismus des § 50a Absatz 7 EStG prüfen die Veranlagungsstellen für beschränkt steuerpflichtige Personen unmittelbar nach Eingang eine Steuerpflicht und ordnen zur Sicherung des Steueranspruchs ggf. einen Steuerabzug vom Kaufpreis an.

c) Stellen die Veranlagungsstellen für beschränkt steuerpflichtige Personen fest, dass ein anderes Finanzamt zuständig ist, leiten sie die Veräußerungsanzeigen mit Hinweis auf die Prüfung des Steuerabzugsverfahrens nach § 50a Absatz 7 EStG umgehend an das zuständige Finanzamt im Bundesgebiet weiter.

Die Veranlagungsstellen für beschränkt steuerpflichtige Personen sind für diese Thematik sensibilisiert.

18. Welche Durchschnittszeiten liegen in Berlin aktuell zwischen
- a) Eingang der Veräußerungsanzeige bei der Grunderwerbsteuerstelle,
 - b) Erstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung und
 - c) Zuleitung an die zuständige Veranlagungsstelle für beschränkt Steuerpflichtige?

Zu 18.: a) und b) Die Grunderwerbsteuerstelle erteilt die Unbedenklichkeitsbescheinigung grundsätzlich nach der vollständigen Zahlung der Grunderwerbsteuer und versendet sie an das Notariat. Durchschnittszeiten zwischen dem Eingangsdatum und dem Versand der Unbedenklichkeitsbescheinigung liegen dem Senat nicht vor.

c) Siehe Antwort zu Nummer 17. Durchschnittszeiten zwischen dem Eingangsdatum und der Zuleitung an die zuständige Veranlagungsstelle für beschränkt Steuerpflichtige liegen dem Senat nicht vor.

19. Inwieweit nutzt die Berliner Steuerverwaltung das länderübergreifende Namensabfrage-Verfahren (z. B. LUNA) systematisch, um zu prüfen, ob für im Ausland ansässige Beteiligte bereits eine Steuernummer oder ein Ü-Konto besteht?

Zu 19.: Die Neuanlage eines Ü-Kontos ist programmtechnisch nur nach Durchführung einer vorherigen Suche in der „Überwachungskonto-Suche“ möglich. Im Rahmen dieser Suche werden bundesweit geführte Ü-Konten einschließlich des jeweiligen Anlagegrundes sowie Veranlagungs-Steuerkonten berücksichtigt.

Darüber hinaus kann die Suche auf die Identifikationsnummern-Datenbank des Bundeszentralamts für Steuern (BZSt; Meldedaten-BUND) ausgeweitet werden. Dabei werden neben der Identifikationsnummer (IdNr.) auch Angaben zur aktuell steuerlichen Zuständigkeit in Form der Steuernummer oder der Ü-Kontonummer im Suchergebnis angezeigt.

Eine bundesweite Suche über das Verfahren LUNA ist daher regelmäßig nicht erforderlich und wird somit nur nach Ermessen der zuständigen Dienstkräfte durchgeführt.

20. Welche Rolle nimmt das Land Berlin im Projekt zur elektronischen Übermittlung und Weiterleitung notarieller Veräußerungsanzeigen ein (z. B. Pilotland, Teilnehmerland, reine Nutzerrolle)?

Zu 20.: Berlin ist im KONSENS-Verbund ein auftraggebendes Land. Mit der Entwicklung und Pilotierung neuer Verfahren ist die Steuerverwaltung Berlins in der Regel nicht befasst. Das durch das auftragnehmende Land Nordrhein-Westfalen entwickelte Verfahren zur elektronischen Übermittlung von Veräußerungsanzeigen wird durch die Berliner Steuerverwaltung übernommen und eingesetzt werden.

21. Welchen Projektstand sieht der Senat zum Zeitpunkt der Beantwortung der Anfrage, und welche Zeitplanung besteht für

a) die Pilotphase,

b) den Übergang in den Regelbetrieb und

c) die vollständige Ablösung der papiergebundenen Veräußerungsanzeigen in Berlin?

Zu 21.: a) Nach den dem Senat vorliegenden Informationen hat die Pilotphase in Nordrhein-Westfalen im Juli 2025 begonnen, in Hessen wurde das Verfahren seit September 2025 pilotiert. Diese Pilotierungen sind erfolgreich verlaufen.

b) und c) Eine Gesetzesänderung, die eine verpflichtende elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeigen vorsieht, ist bisher nicht erfolgt. Der u.a. die verpflichtende elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeigen vorsehende Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare wurde am 05.11.2025 von der Bundesregierung beschlossen und befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage dazu getroffen werden, ab wann Veräußerungsanzeigen in Papierform vollständig abgelöst werden. Die Berliner Steuerverwaltung wird voraussichtlich Ende des 1. Halbjahres 2026 die Veräußerungsanzeigen, die Notare freiwillig elektronisch übermitteln, empfangen und weiterbearbeiten können.

22. Setzt sich der Senat in den fachlichen Bund-Länder-Gremien dafür ein, dass
- a) die Angabe der IdNr in der elektronischen Veräußerungsanzeige als verbindliches Pflichtfeld ausgestaltet wird und
 - b) bei fehlender IdNr gleichzeitig die automatisierte Zuteilung einer IdNr (z. B. im Rahmen des VIFA-Verfahrens) angestoßen wird?
- Falls nein, aus welchen Gründen nicht?

Zu 22.: a) Der Senat setzt sich dafür ein, dass die Eingabe der IdNr. bei der elektronischen Veräußerungsanzeige grundsätzlich verpflichtend ist. Soweit einer Person keine IdNr. erteilt wurde, soll dies durch den Notar in der elektronischen Veräußerungsanzeige vermerkt werden.

b) Fehlt die IdNr. gegenwärtig in einer Veräußerungsanzeige, ist zum Zeitpunkt der Bearbeitung durch die Grunderwerbsteuerstelle die Zuteilung einer IdNr. nicht vorgesehen. Nach den dem Senat vorliegenden Informationen ist auch bei der elektronischen Veräußerungsanzeige eine parallele automatisierte Zuteilung einer IdNr. nicht vorgesehen.

Grundsätzlich sind Notare jedoch verpflichtet, im Rahmen der Veräußerungsanzeige die steuerliche IdNr. sowohl des Veräußernden als auch des Erwerbenden mitzuteilen (§ 20 GrEStG). Liegt durch den steuerpflichtigen Erwerb erstmals in Deutschland eine Steuerpflicht vor, ist die erstmalige Vergabe der IdNr. sowie deren Mitteilung vom Erwerbenden oder ggf. vom bevollmächtigten Notar grundsätzlich beim BZSt zu beantragen. Gleiches kann für die Mitteilung einer bereits vergebenen IdNr. erfolgen.

Soweit insbesondere bei im Ausland ansässigen Personen keine IdNr.-Anforderung durch den Notar beim BZSt erfolgt ist, kann das Finanzamt im Einzelfall eine Vergabe über das VIFA-Verfahren nach § 139a Abs. 2 AO veranlassen. In diesen Fällen übernehmen die Finanzämter die Pflege der entsprechenden Daten in der IdNr.-Datenbank. Vor diesem Hintergrund ist bei

der erstmaligen Vergabe eine Feststellung der Identität anhand geeigneter Unterlagen vorgesehen.

Auch in automatisierten Zuteilungs- bzw. Vergabeverfahren, die ausschließlich auf den im Rahmen der Veräußerungsanzeige übermittelten Personen- und Adressdaten beruhen, wären diese Daten insbesondere im Hinblick auf die Qualität der Angaben fachlich zu prüfen.

23. Nutzt die Berliner Finanzverwaltung bereits heute Daten aus den Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte, um
- a) Eigentümer ohne IdNr,
 - b) Eigentümer ohne Steuernummer oder Ü-Konto und
 - c) Eigentümer mit Wohnsitz im Ausland
- zu identifizieren und steuerlich zu erfassen? Wenn ja, wie ist das Verfahren konkret ausgestaltet?

Zu 23.: Nein. Daten aus den Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte werden in Berlin hierfür nicht ausgewertet und genutzt.

24. Ist dem Senat das vom Bundesrechnungshof (Bericht vom 19.1.2024) erwähnte Modell eines Landes bekannt, das Grundsteuerwert-Daten zur Identifizierung ausländischer Eigentümer und zur Zuordnung von IdNr und Steuernummer einsetzt, und prüft Berlin eine Übernahme dieses Modells oder eines ähnlichen Ansatzes?

Zu 24.: Der Bundesrechnungshof schlägt in seinem Bericht vom 19.01.2024 vor, in Fällen, in denen Immobilien bereits im Besitz von im Ausland ansässigen Personen ohne IdNr., Steuernummer oder Ü-Konto sind (Bestandsfälle) Angaben aus den Feststellungserklärungen der Grundstückswerte zu nutzen. Hierfür käme auch eine listenmäßige Auswertung in Betracht. Eine solche Liste könne alle Grundstücke ausweisen, die mindestens einen ausländischen (Mit-)Eigentümer zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 aufweisen incl. Steuernummer oder IdNr., falls letztere im Grundsteuerwertprogramm mangels verpflichtender Angabe überhaupt vorlägen.

Eine Übernahme dieses oder eines ähnlichen Modells ist in Berlin derzeit nicht beabsichtigt. Insbesondere erschließt sich der informative Mehrwert einer solchen listenmäßigen Auswertung incl. nachfolgender personeller Abarbeitung in den für beschränkt steuerpflichtige Personen zuständigen Finanzämtern nicht. Zum Einen werden in Berlin ohnehin seit 05.08.2019 flächendeckend Ü-Konten genutzt, falls bei Grundstückserwerb durch eine auslandsansässige natürliche Person eine steuerliche Relevanz (noch) nicht vorliegt. Bei Nutzung der Daten auf den 01.01.2022 ist daher mit Dopplungen, also mit Ausgabe bereits maschinell erfasster Fälle, zu rechnen. Zum Anderen liegen Veräußerungsanzeigen für Vorzeiträume in Papierform vor und können im Veräußerungsfall (innerhalb der Spekulationsfrist) für Zwecke der Steuerfestsetzung gezogen werden. Da die steuerliche Erfassung zur Überwachung für Neufälle durch Ü-Konto und für Bestandsfälle durch strukturierte Ablage der Veräußerungsanzeigen sowie

Prüfung einer unmittelbaren steuerlichen Relevanz im Zuge der Ablage gewährleistet ist, ist kaum mit Neuaufgriffen zu rechnen. Eine vollständige Nacherfassung aller - auch letztlich steuerlich unerheblicher - Bestandsfälle, die ohnehin ebenfalls anhand der abgelegten Veräußerungsanzeigen erfolgen könnte, ist personell zudem derzeit nicht leistbar.

25. Wie bewertet der Senat die Einschätzung des BMI, dass Eigentümer im Ausland, die eine inländische Wohnung mit eigenen Möbeln einrichten und regelmäßig zu Urlaubs- oder Behandlungszwecken nutzen, nach § 17 Abs. 1 BMG meldepflichtig sind?

Zu 25.: Die rechtliche Bewertung ist umstritten und begegnet nach Auffassung des Senats rechtlichen Bedenken. Die Meldepflicht für im Ausland wohnende Personen, die eine inländische Wohnung mit eigenen Möbeln einrichten und regelmäßig zu Urlaubs- oder Behandlungszwecken nutzen, richtet sich nach § 27 Absatz 2 Satz 3 Bundesmeldegesetz (BMG).

Demnach müssen Personen, die sonst im Ausland wohnen und im Inland nicht nach § 17 Absatz 1 BMG gemeldet sind und für einen nicht länger als drei Monate dauernden Aufenthalt eine Wohnung beziehen, sich für diese Wohnung weder an- noch abmelden. Die Regelung knüpft an § 27 Absatz 2 Satz 2 BMG an. Danach entsteht eine Anmeldepflicht für Personen, die bereits im Inland gemeldet sind und vorübergehend eine andere Wohnung beziehen erst, wenn sie nach Ablauf von sechs Monaten nicht aus dieser Wohnung ausgezogen sind. Für Personen, die Ausland wohnen, entsteht die Pflicht bereits nach drei Monaten. Maßgeblich dürfte die Zeit des tatsächlichen Aufenthalts im Inland sein auf die Einrichtung der Wohnung oder die subjektive Absicht, die inländische Wohnung aus dem Ausland wieder zu beziehen, kommt es nach dem Wortlaut der Regelung und ihrem Sinn und Zweck nicht an.

26. Hat es in Berlin in der Vergangenheit Fälle gegeben, in denen Meldebehörden die Anmeldung solcher Personen mit Verweis auf die Nutzung als „bloße Ferienwohnung“ abgelehnt haben? Wenn ja, wie wurde diese Praxis nach der Klarstellung des BMI verändert?

Zu 26.: In den Bürgerämtern der Bezirke von Berlin sind keine Fälle bekannt, in denen die Anmeldung von Personen mit Verweis auf die Nutzung als „bloße Ferienwohnung“ abgelehnt wurde.

27. Welche Maßnahmen (z. B. Weisungen, Schulungen, Rundschreiben an Bürgerämter) hat der Senat ergriffen, um sicherzustellen, dass das Melderecht in Bezug auf ausländische Eigentümer mit Ferienwohnungen rechtskonform angewendet wird und die Vergabe einer IdNr nicht durch fehlerhafte Praxis verhindert wird?

Zu 27.: Der Senat ist hierzu im Austausch mit dem BMI und prüft, ob etwaige Maßnahmen zu Einhaltung der Meldepflicht zu treffen sind. Derzeit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass ausländische Eigentümer ihrer melderechtlichen

Verpflichtung nicht nachkommen. Im Übrigen besteht für diese Personen die Möglichkeit der freiwilligen Anmeldung (vgl. 17.1.4 BMGVwV).

28. Inwieweit teilt der Senat die Einschätzung des Bundesrechnungshofes (Bericht vom 19.1.2024), dass es im Bereich der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen im Ausland ansässiger Personen erhebliche Vollzugsdefizite gibt?

Zu 28.: Für Berlin liegen keine Erkenntnisse vor, die aktuell für erhebliche Vollzugsdefizite im Bereich der Besteuerung von Grundstücksveräußerungen im Ausland ansässiger natürlicher Personen sprechen würden. In den letzten Jahren wurden – auch angestoßen durch Feststellungen des Bundesrechnungshofs – zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um den Besteuerungsaufgriff und Besteuerungssicherung in diesem Bereich zu beschleunigen und zu verbessern. Das Problembewusstsein in den betroffenen Stellen der zuständigen Finanzämter ist spürbar gewachsen.

29. Welche konkreten Maßnahmen hat das Land Berlin seit 2013 ergriffen, um
- a) die Erfassung ausländischer Immobilieneigentümer,
 - b) die Besteuerung von Spekulationsgewinnen bei beschränkt Steuerpflichtigen und
 - c) die Nutzung von IdNr, Steuernummern und Ü-Konten zu verbessern?

Zu 29.: Das Land Berlin hat folgende Maßnahmen ergriffen:

- a) Die zentrale Berliner Grunderwerbsteuerstelle im Finanzamt Spandau ist angewiesen, Veräußerungsanzeigen, die im Ausland ansässige Grundstücksveräußernde betreffen, unverzüglich nach Eingang als Kontrollmaterial - anfangs auf dem Postweg, jetzt per E-Mail - an die Berliner Veranlagungsstellen für beschränkt Steuerpflichtige zur Prüfung weiterzuleiten. Konkrete Empfangspersonen in den Berliner Veranlagungsstellen für beschränkt Steuerpflichtige sind benannt und sensibilisiert.
- b) Die fortlaufende Sensibilisierung für die Thematik erfolgt amtsintern durch Schulung und/oder im Einzelfall angestoßen durch die eingehenden Veräußerungsanzeigen. Bei Bedarf wird die Teilnahme an Fortbildungen insbesondere der Bundesfinanzakademie ermöglicht, die regelmäßig auch Themen der beschränkten Steuerpflicht und des Steuerabzugs nach § 50a Abs. 7 EStG umfassen. Begleitend stehen
 - Anweisungen in der EStG-Kartei Berlin und in der AO-Kartei Berlin - Vollstreckung - zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Steuerschuldverhältnis bei beschränkt Steuerpflichtigen nach § 50a Absatz 7 EStG
 - finanzamtsinterne Arbeitshilfen (z.B. FAQ) zum Prüfverfahren bei Eingang von Erwerbs- bzw. Veräußerungsmitteilungen
 - Vorlagen für die Anordnung des Steuerabzugs nach § 50a Absatz 7 EStG
 - Vorlagen/Arbeitshilfen für den Vollstreckungsbereich mit Querverweisen zur Sicherungsmöglichkeit des § 50a Absatz 7 EStG

zur Verfügung.

c) Seit 2013 wurde die Nutzung der steuerlichen IdNr., der Steuernummern sowie von Ü-Konten schrittweise weiterentwickelt, um die Feststellung und Nachverfolgung steuerlich relevanter Sachverhalte und damit die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Besteuerung zu unterstützen.

Seit Einführung des Überwachungskontos (05.08.2019) werden für im Ausland ansässige Immobilieneigentümer regelmäßig Steuer- bzw. Überwachungskonten angelegt. Hierdurch ist eine strukturierte Erfassung und fortlaufende Beobachtung dieser Sachverhalte möglich.

Für Vorgänge, die zeitlich vor der Einführung des Ü-Kontos liegen, wurden im zuständigen Finanzamt strukturierte Sammlungen angelegt. Die dort geführten Unterlagen dienen weiterhin als Grundlage für die Prüfung steuerlich relevanter Vorgänge.

Durch die bis Ende 2027 stufenweise Einführung der Wirtschafts-Identifikationsnummer (W-IdNr.) ist zu erwarten, dass sich insbesondere bei juristischen Personen weitere Verbesserungen bei der Identifizierung sowie bei der automatisierten Verarbeitung steuerlich relevanter Daten ergeben werden.

30. Welche zusätzlichen Maßnahmen plant der Senat für die kommenden Jahre, um die vom Bundesrechnungshof identifizierten Defizite zu beseitigen, und inwiefern sieht der Senat dabei auch Initiativen in der Finanzministerkonferenz oder im Bundesrat als erforderlich an?

Zu 30.: Eine weitere Verbesserung beim Aufgriff und der Besteuerung von Spekulationsgewinnen aus Grundvermögen im Ausland ansässiger natürlicher Personen wird durch die Einführung der elektronischen Veräußerungsanzeige erwartet. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind diesbezüglich derzeit nicht geplant.

Berlin, den 17.12.2025

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen