

BERLIN | 11.04.2024

Reform der Grundsteuer

Information zur geplanten
Anpassung



Historie

BERLIN



Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018:

Die bisherige Erhebung der Grundsteuer ist **grundgesetzwidrig**. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, die Grundsteuer **neu zu regeln**.

Begründung:

Der zu besteuerte Grundstückswert war nicht mehr realitätsgerecht:

- Grundstückswerte beruhen auf unterschiedlichen Bewertungsverfahren (insb. Ost/West)
- Grundstückswerte wurden über Jahrzehnte nicht angepasst (z.B. an Wertsteigerungen und veränderte Bebauung)

Damit besteht eine Ungleichbehandlung von Eigentümern vergleichbarer Grundstücke, die im Widerspruch zu Art. 3 GG (Gleichbehandlungsgebot) steht.

Stand der Auswertung

BERLIN



- Bis zum 08.01.2024 wurden ca. 840.000 Grundsteuerwertbescheide erlassen. Damit eine Erledigungsquote von ca. 97 %.
- Berlin ist es damit als erstem Bundesland gelungen, für fast alle Grundstücke neue Grundsteuerwertbescheide zu erteilen. Dies ist dem hohen Engagement der Berliner Finanzämter zu verdanken!
- Auf dieser Grundlage haben wir die Veränderungen der Grundsteuerbelastung analysiert und berechnet.

		Alte Grundstückswerte (Stand 01.01.2024)		Neue Grundstückswerte* (Stand 08.01.2024)	
		Fallzahl	Durchschnittliche Grundsteuer pro Fall	Fallzahl	Durchschnittliche Grundsteuer pro Fall
Wohnen	Wohnungseigentum	575.085	276 €	558.581	527 €
	Einfamilienhäuser	138.453	487 €	142.095	1.272 €
	Zweifamilienhäuser	11.447	848 €	12.716	1.685 €
	Mietwohngrundstücke	44.672	5.611 €	33.190	11.057 €
Nichtwohnen	Geschäftsgrundstücke	44.839	6.280 €	10.727	27.184€
	Teileigentum (Unterscheidung neu)	0	0 €	51.898	559 €
	gemischt genutzte Grundstücke	12.594	5.624 €	7.719	10.360 €
	Sonstige bebaute Grundstücke	44.540	106 €	5.420	2.009 €
Unbebaut	Unbebaute Grundstücke	25.591	480 €	17.483	3.248 €

*Höhe der Grundsteuer nach neuem Recht ohne Anpassung der Messzahl, mit altem Hebesatz i.H.v. 810 %

Durch die Neufestsetzung der Grundsteuerwerte verschiebt sich bei den Gesamteinnahmen die Steuerlast zwischen den Grundstücksarten (bei Beibehaltung der Bundesmesszahlen).

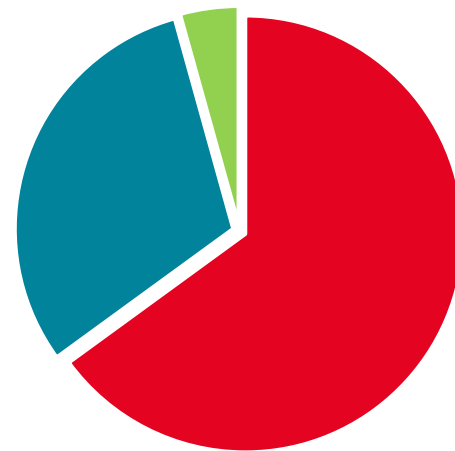
- Anteil Wohngrundstücke steigt von 57 % auf ca. 65 %
- Anteil unbebauter Grundstücke steigt von 1 % auf ca. 4 %
- Anteil Nichtwohngrundstücke sinkt von 42 % auf ca. 31 %

Vor Neufestsetzung



■ Wohnen ■ Nichtwohnen ■ unbebaute Grundstücke

Nach Neufestsetzung



■ Wohnen ■ Nichtwohnen ■ unbebaute Grundstücke

➤ Beispiele nach bisherigem Recht



- Grundstückswerte sind im Rahmen der Neufestsetzung häufig gestiegen (z.B. wegen Wertsteigerungen und veränderter Bebauung)
- Ohne Eingriff würde sich die Grundsteuer daher deutlich erhöhen.

	Beispiel 1: Wohnung mit 74 qm in Friedrichshain-Kreuzberg	Beispiel 2: Einfamilienhaus mit 120 qm In Treptow-Köpenick
Grundsteuer • nach altem Recht	263,30 €	427,36 €
Grundsteuer • nach Neufestsetzung des Grundsteuerwerts • bei Hebesatz 810%	486 € (Grundsteuerwert: 192.000 €)	771,36 € (Grundsteuerwert: 307.200 €)

Geplante Änderungen

BERLIN



- Auswertung aller Grundsteuerwerte zeigt, dass die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Messzahlen in Berlin zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken führen würden.
- Um dies zu vermeiden, wollen wir die Steuermesszahl zu Gunsten der Wohngrundstücke anpassen.

- Geplante Steuermesszahlen:

Wohngrundstücke:	0,31 Promille
Nichtwohngrundstücke	0,45 Promille
unbebaute Grundstücke	0,45 Promille

~~810%~~



470%

- Zum Ausgleich der gestiegenen Grundstückswerte wollen wir den Berliner Grundsteuer Hebesatz von derzeit 810 % deutlich absenken.
- Maßstab ist das Versprechen der Aufkommensneutralität. Wir passen so an, dass gleiches Steuervolumen wieder erreicht wird.
- Geplanter Hebesatz:

470 %

Anhand dieser Informationen kann bereits jetzt für jeden Einzelfall die neue Grundsteuer, die ab dem 01.01.2025 erhoben wird, berechnet werden. Notwendig ist nur der Grundsteuerwert, der dem Grundsteuerwertbescheid zu entnehmen ist.

Die Berechnungsformel lautet:

Grundsteuerwert x 0,00031 (Steuermesszahl) x 4,7 (Hebesatz) = neue Grundsteuer

	Beispiel 1: Wohnung mit 74 qm in Friedrichshain-Kreuzberg	Beispiel 2: Einfamilienhaus mit 120 qm In Treptow-Köpenick
Grundsteuer • nach altem Recht	263,30 €	427,36 €
Grundsteuer • nach Neufestsetzung des Grundsteuerwerts • bei Hebesatz 810 %	486 € (Grundsteuerwert: 192.000 €)	771,36 € (Grundsteuerwert: 307.200 €)
Neue Grundsteuer • nach Neufestsetzung des Grundsteuerwerts • bei Hebesatz 470 %	282 € (Grundsteuerwert: 192.000 €)	447,58 € (Grundsteuerwert: 307.200 €)

- Schon die starke Absenkung des Hebesatzes verhindert für die allermeisten Fälle eine übermäßige Grundsteuerbelastung.
- Für etwaige Einzelfälle, in denen trotzdem Grundsteuern entstehen, die den jeweiligen Eigentümer in seiner Existenz gefährden würden, werden wir zusätzlich eine Härtefallklausel schaffen.
- Nach dem geplanten § 2 Berliner Grundsteuermesszahlengesetz (GrStMG Bln) kann die Grundsteuer für eigengenutzte bebaute Grundstücke niedriger festgesetzt werden, wenn die Steuererhebung den Steuerpflichtigen ernstlich in seiner Existenz gefährden würde.

- Aus der Grundsteuer für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundsteuer A) erhält Berlin keine nennenswerten Einnahmen. Dies umfasst auch Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz, deren Gartenhäuschen eine überdachte Fläche von 24 qm nicht übersteigen.
- Dem steht aber ein unverhältnismäßig hoher Aufwand für die Festsetzung und Erhebung gegenüber.
- Planung daher:

Hebesatz für die Grundsteuer A von 0 %

Weiteres Vorgehen

BERLIN



- **1. Quartal 2024:** Beginn der Verwaltungsbeteiligung
- **2. Quartal 2024:** Senatsbeschluss und Einbringen des GE im Abgeordnetenhaus
- Ab **01.01.2025:** Erhebung der neuen Grundsteuer

- Brief von Senator Evers an alle Grundsteuerzahlerinnen und Grundsteuerzahler
- Informationsangebot der Website wird aktualisiert (ww.berlin.de/grundsteuer)
- Jederzeit zu den Öffnungszeiten der Finanzämter vor Ort



Senatsverwaltung für Finanzen Berlin

Klosterstraße 59 | 10179 Berlin

T +49 30 9020 8000

stefan.evers@senfin.berlin.de

