

Senatsverwaltung für Finanzen  
Der Senator



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An  
alle Grundsteuerzahlerinnen und  
Grundsteuerzahler

## Informationen zur neuen Grundsteuer

Berlin, 21. Februar 2024

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mittlerweile haben fast alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer in Berlin einen Bescheid über den neuen Grundsteuerwert erhalten.

Als erstes Bundesland ist es uns in Berlin gelungen, zum Ende des Jahres 2023 nahezu alle Grundsteuerwertbescheide zu erteilen. Auf Grundlage dieser Werte haben wir die Veränderungen der Grundsteuerbelastung analysieren und berechnen können. Ziel ist und bleibt, eine flächendeckende Erhöhung der Grundsteuer zu vermeiden und die Belastung, insbesondere für Wohnimmobilien, so gering wie möglich zu halten.

Dazu planen wir die folgenden Änderungen:

### **1. Anpassung der Steuermesszahl zugunsten von Wohngrundstücken**

Die Auswertung aller Grundsteuerwerte hat gezeigt, dass die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Messzahlen in Berlin zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken führen würden. Um das zu vermeiden, wollen wir die **Steuermesszahl zugunsten der Wohngrundstücke anpassen**.

## 2. Absenkung des Hebesatzes von derzeit 810 % auf 470 %

Damit die Grundsteuer nicht zur untragbaren Belastung für die Berlinerinnen und Berliner wird, werden wir den Hebesatz für bebaute und bebaubare Grundstücke ab dem 01.01.2025 von derzeit 810 % auf 470 % stark absenken, also **nahezu halbieren**.

## 3. Schaffung einer Härtefallklausel

Niemand soll aufgrund der neuen Grundsteuer um seine Existenz fürchten müssen. Schon durch die starke Absenkung des Hebesatzes wird für die allermeisten Fälle eine übermäßige Grundsteuerbelastung verhindert.

Für etwaige Einzelfälle, in denen trotzdem Grundsteuern entstehen, die den jeweiligen Eigentümer in seiner Existenz gefährden würden, werden wir zusätzlich eine Härtefallklausel schaffen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Grundsteuer für selbst genutzte Wohngrundstücke abzusenken. Ob eine existenzbedrohenden Belastung vorliegt, wird im Einzelfall anhand entsprechender Nachweise des Antragstellers entschieden.

Anhand dieser Informationen können Sie **Ihre neue Grundsteuer**, die ab dem 01.01.2025 erhoben wird, **bereits heute berechnen**. Dafür nehmen Sie den Grundsteuerwert (diesen Wert können Sie dem Grundsteuerwertbescheid entnehmen, den sie im vergangenen Jahr von Ihrem Finanzamt erhalten haben) und multiplizieren ihn mit der neuen Steuermesszahl (für Wohngrundstücke beträgt diese 0,31 Promille). Das Ergebnis multiplizieren Sie schließlich noch mit dem neuen abgesenkten Hebesatz i.H.v. 470 Prozent. Die Berechnungsformel lautet dann:

$$\text{Grundsteuerwert} \times 0,00031 \text{ (Steuermesszahl)} \times 4,7 \text{ (Hebesatz)}$$

Rechenbeispiel: Bei einem Grundsteuerwert von 150.000 € würde die jährlich zu zahlende Grundsteuer 218,55 € betragen.

**Zum Hintergrund:** Die Grundsteuerreform wurde notwendig, da das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 entschieden hat, dass die bisherige Erhebung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Die alte Grundsteuer beruht in Berlin aufgrund der früheren Teilung der Stadt auf unterschiedlichen Bewertungsverfahren und auf stark veralteten Grundstückswerten aus den Jahren 1935 (Ost) und 1964 (West). Diese Werte wurden nie angepasst. Damit berücksichtigt die Grundsteuer bisher weder den unterschiedlichen Anstieg der Grundstückswerte noch veränderte Bebauungen der Grundstücke (z.B. Anbauten, Wintergärten, Dachgeschossausbau). Das bedeutet, dass gegenwärtig für vergleichbare

Immobilien erheblich unterschiedliche Grundsteuern zu zahlen sind. Die Grundstückseigentümer werden somit ungleich behandelt.

Um diese Ungleichbehandlung zu beenden, wurde die Grundsteuer vom Bund reformiert. Diese Reform muss Berlin aktuell umsetzen und hat anhand neuer, einheitlicher Maßstäbe die aktuellen Grundstückswerte festgelegt.

Bei der Umsetzung der Grundsteuerreform in Berlin haben folgende Punkte oberste Priorität:

- Das Land Berlin will durch die neue Grundsteuer nicht mehr Geld einnehmen als bisher (Aufkommensneutralität).
- Das Wohnen soll im Durchschnitt nicht teurer werden als zuvor.
- Durch die neue Grundsteuer soll niemand in seiner Existenz gefährdet sein.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer Grundsteuer haben, können Sie sich selbstverständlich jederzeit an Ihr zuständiges Finanzamt wenden. Die Info-Zentralen der Finanzämter stehen Ihnen jeden **Dienstag** und **Mittwoch** von **08:00 bis 14:00 Uhr** sowie jeden **Donnerstag** von **12:00 bis 18:00 Uhr** gern für Fragen zur Verfügung. Auch unsere Webseite **[www.berlin.de/grundsteuer](http://www.berlin.de/grundsteuer)** haben wir für Sie aktualisiert. Dort finden Sie weitere detaillierte Hinweise zur neuen Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Evers