

Kernpunkte der neuen Grundsteuer für Berlin ab dem 01.01.2025

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Entsprechend hat der Bund eine Reform der Grundsteuer vorgenommen, die auch Berlin aktuell umsetzt. Mittlerweile hat Berlin für fast alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Berlin neue Grundsteuerwertbescheide erteilt. Damit ist es Berlin als erstes Bundesland gelungen, zum Ende des Jahres 2023 nahezu alle Grundsteuerwertbescheide zu erlassen.

Auf Grundlage dieser Werte haben wir die Veränderungen der Grundsteuerbelastung analysieren und berechnen können. Das Ergebnis macht deutlich, dass konsequentes Handeln erforderlich ist, um untragbare Grundsteuerbelastungen in Berlin zu vermeiden. Ziel ist und bleibt, eine flächendeckende Erhöhung der Grundsteuer zu vermeiden und die Belastung, insbesondere für Wohnimmobilien, so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund werden wir ein Gesetzesvorhaben mit den folgenden Kernpunkten auf den Weg bringen:

I. Anpassung der Steuermesszahl zu Gunsten von Wohngrundstücken

Die Auswertung aller Grundsteuerwerte hat gezeigt, dass die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Messzahlen in Berlin zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken führen würde. Um solche Belastungsverschiebungen zu vermeiden, macht Berlin von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und wird die Steuermesszahl zu Gunsten der Wohngrundstücke anpassen.

Für Wohngrundstücke wird die Steuermesszahl 0,31 Promille betragen und für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,45 Promille.

II. Absenkung des Hebesatzes von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent

Wir werden für Berlin ab dem 01.01.2025 den Hebesatz für bebaute und bebaubare Grundstücke von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent stark absenken und fast halbieren.

Im Rahmen der Umsetzung der neuen Grundsteuer wurden in Berlin anhand neuer, einheitlicher Maßstäbe die aktuellen Grundstückswerte festgelegt. Da der Wert der Grundstücke oft stark angestiegen ist und sich in einigen Fällen auch die Bebauung auf den Grundstücken verändert hat, sind die neuen Grundsteuerwerte in der Regel deutlich höher als bei der alten Grundsteuer. Damit die Grundsteuer nicht zur untragbaren

Belastung für die Berlinerinnen und Berliner wird, werden wir den Hebesatz stark, auf 470 Prozent, absenken und damit fast halbieren.

III. Einführen einer neuen Härtefallregelung in Grundsteuergesetz

Bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist es uns in Berlin ein besonderes Anliegen, dass durch die neue Grundsteuer niemand um seine Existenz fürchten muss.

Schon durch die starke Absenkung des Hebesatzes wird für die allermeisten Fälle eine übermäßige Grundsteuerbelastung verhindert. Zusätzlich werden wir für etwaige Einzelfälle im neuen Grundsteuergesetz eine spezielle Härtefallregelung für selbst genutzte Wohngrundstücke schaffen.

Diese Härtefallregelung ermöglicht eine Steuersenkung für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, wenn die Zahlung der Grundsteuer im Einzelfall zu einer existenzbedrohenden Belastung des Steuerzahlers führen würde. Aus Gründen der Steuergerechtigkeit kann hierüber nur im Einzelfall anhand entsprechender Nachweise des Antragstellers entschieden werden.

IV. Streichung der Grundsteuer für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundsteuer A)

Zur Reduzierung unverhältnismäßig großen Verwaltungsaufwandes soll der Hebesatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundsteuer A) auf 0 Prozent herabgesetzt werden.

Die Einnahmen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind in Berlin bisher sehr gering. Dieses niedrige Steueraufkommen für diese Grundstücksart steht einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand für Feststellung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer A gegenüber.

Kleingärten in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG), deren Gartenhäuschen eine überdachte Fläche von 24 m² nicht übersteigen, werden nach der Grundsteuer A besteuert und können daher ebenfalls von dieser Änderung profitieren. Damit setzt die Änderung auch ein wichtiges Zeichen zugunsten der Berliner Kleingärtnerinnen und Kleingärtner.

Weitere Schritte zur Umsetzung der neuen Grundsteuer

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der Grundsteuerreform planmäßig voranschreiten kann, werden wir kurzfristig einen entsprechenden Gesetzentwurf auf den Weg bringen.

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

Berechnung der neuen Grundsteuer

Anhand der angepassten Messzahl und dem abgesenkten Hebesatz kann die geplante Grundsteuer bereits heute berechnet werden.

Für die Berechnung muss der neue Grundsteuerwert mit der neuen Steuermesszahl (für Wohngrundstücke beträgt diese 0,31 Promille) multipliziert werden. Das Ergebnis wird schließlich mit dem abgesenkten Hebesatz in Höhe von 470 Prozent multipliziert. Daher ergibt sich die folgende Formel:

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