

# AKT 06 2024

## Grundsteuer

### Der **Hebesatz** der Grundsteuer in Berlin fast halbiert.

Berlin ist auf Platz 1! Als erstes Bundesland ist es in Berlin gelungen, fast alle Grundsteuerwertbescheide zu erteilen. Auf dieser Grundlage hat die Finanzverwaltung seit Anfang des Jahres Veränderungen der Grundsteuerbelastung genau analysiert und berechnet. Die Zahlen zeigen: Es besteht dringend Handlungsbedarf. Zur Erinnerung: Der rot-rot-grüne Vorgängersenat hatte sich entschieden, das viel kritisierte „Scholz -Modell“ zur Berechnung der Grundsteuerwerte zu nutzen. Viele Eigentümer haben deshalb Bescheide erhalten, die einen vielfach höheren Wert als bisher aufweisen. Wenn jetzt nicht gegengesteuert wird, würde sich auch die Grundsteuer in Berlin massiv erhöhen. Das will der schwarz -rote Senat aber ausdrücklich nicht. Berlin soll durch die Reform der Grundsteuer nicht mehr Geld einnehmen als vorher. Deshalb hat der neue Berliner Finanzsenator Stefan Evers (CDU) kürzlich vorgeschlagen, den Berliner Hebesatz für die Grundsteuer nahezu zu halbieren, von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent. Zum Vergleich: In vielen anderen Kommunen wurden die Hebesätze gerade erhöht. Berlin geht ausdrücklich einen anderen Weg. Auch die sogenannten „Messzahlen“ will der Senator anpassen, um zusätzliche Belastungen für Wohngrundstücke zu verhindern. Berlin schafft damit als erstes Bundesland Klarheit und Planungssicherheit für alle. Die Grundsteuer betrifft jeden Grundstückseigentümer und Mieter. Das Medienecho für den Berliner Weg ist positiv: „Berlin gibt bei der neuen Grundsteuer die Richtung vor“ (FAZ) oder „Halbiert – eine runde Sache“ (B.Z.). Der Senat musste an die Grundsteuer ran, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherige Grundsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt hat. Sie beruhte auf völlig veralteten Grundstückswerten. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber aufgetragen, einheitliche Maßstäbe zu entwickeln und die Höhe der Grundsteuer für vergleichbare Grundstücke anzugleichen. Das hat zur Folge, dass künftig einige Eigentümerinnen und Eigentümer weniger, andere aber auch mehr Grundsteuer zahlen müssen. Grundsteuerhöhungen können insbesondere dadurch entstehen, dass bisher eine geringere Steuer gezahlt wurde als andere Eigentümer sie für ein gleichwertiges Grundstück zahlen mussten. Änderungen können sich auch dadurch ergeben, dass bauliche Veränderungen am Grundstück vorgenommen wurden und sich z.B. durch einen An- oder Ausbau die Wohnfläche vergrößert hat. Diese Veränderungen wurden bei der bisherigen Grundsteuererhebung oft nicht berücksichtigt. 06-2024 3 Dass es diese Fälle gibt, ist eine direkte Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts. Mit der Beinahe Halbierung des Hebesatzes und der Anpassung der Steuermesszahl zugunsten der Wohngrundstücke hat der Finanzsenator die beschriebenen Veränderungen aber soweit wie möglich abgefedert. Zusätzlich will der Senat im neuen Grundsteuergesetz eine spezielle Härtefallregelung für selbst genutzte Wohngrundstücke schaffen. Diese Härtefallregelung ermöglicht eine Steuersenkung, wenn die Zahlung der Grundsteuer im Einzelfall zu einer existenzbedrohenden Belastung des Steuerzahlers führen würde. Aus Gründen der Steuergerechtigkeit kann hierüber aber nur im Einzelfall anhand entsprechender Nachweise entschieden werden. Abschließend entscheidet über die künftigen Regelungen nicht der Senat, sondern das Abgeordnetenhaus. Der notwendige Gesetzentwurf soll jetzt kurzfristig auf den Weg gebracht werden, um die Veränderung der Messzahlen, die Senkung des Hebesatzes und die Einführung der Härtefallklausel umzusetzen und damit endgültig Klarheit für Eigentümer und Mieter zu schaffen.

Olaf Schenk (2. Vorsitzender