



Steigende Grundsteuerlast in Berlin?

Untersuchung der Grundsteuerentwicklung für Berlin

Von Jakob Grimm

Einführung

Die Grundsteuer gehört zu den zentralen Einnahmequellen der deutschen Kommunen und erzielt jährlich über 15 Milliarden Euro. Sie wird auf Grundbesitz erhoben und umfasst Grundstücke, Gebäude sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Mit diesen Einnahmen finanzieren die Städte und Gemeinden Infrastrukturen wie Schulen, Straßen oder Kitas. Trotz ihrer Bedeutung wurde das bisherige System der Grundsteuererhebung aufgrund jahrzehntelanger Bewertungsgrundlagen vom Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 als verfassungswidrig eingestuft. Das Gericht forderte eine grundlegende Reform, um steuerliche Gleichbehandlung sicherzustellen.

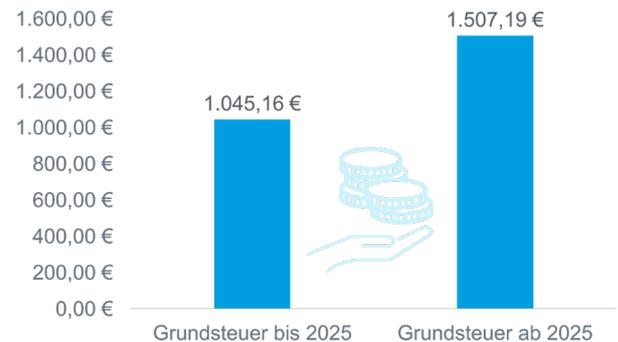
Die Politik hat im öffentlichen Diskurs das Ziel der Aufkommensneutralität zu einem zentralen Aspekt der Reform der Grundsteuer gemacht. Das bedeutet, dass das Gesamtsteueraufkommen der Kommunen durch die Reform nicht steigen soll. Die Reform soll also nicht darauf abzielen, zusätzliche Einnahmen für die Städte und Gemeinden zu generieren, sondern lediglich die Verteilung der Steuerlast gerechter zu gestalten, wie es das Bundesverfassungsgericht gefordert hat.

In dieser Studie wurde die Höhe der jährlichen Grundsteuer von insgesamt 301 Berliner Mitgliedern ab 2025 ausgewertet und mit der derzeitigen Steuerlast verglichen, um zu prüfen, ob die Absenkung des Hebesatzes von 810 Prozent auf 470 Prozent und die reduzierte Steuermesszahl im Mittel zur Aufkommensneutralität der Steuerlast für Wohneigentum führt und kommt zu dem Ergebnis,

dass die Steuerlast im Mittel deutlich zunehmen wird.

Berlin eignet sich besonders für die Untersuchung der Grundsteuerentwicklung, da es frühzeitig nahezu alle Grundsteuerwertbescheide versandt und bereits abgesenkte Hebesätze für 2025 festgelegt hat. Diese frühe Umsetzung erlaubt es, die Auswirkungen der Reform detailliert zu analysieren.

Grafik 1: Entwicklung der durchschnittlichen Grundsteuer in Berlin



Gründe für die Reform

Die bisherige Berechnung basierte auf sogenannten Einheitswerten, die im Westen Deutschlands aus dem Jahr 1964 und im Osten sogar aus dem Jahr 1935 stammten. Das Bundesverfassungsgericht entschied, dass diese Werte die aktuellen Immobilienpreise nicht widerspiegeln und forderte daher eine Neuregelung. Mit der Reform der Grundsteuer, die ab dem 1. Januar 2025 versucht die Politik der Kritik des Bundesverfassungsgerichts gerecht zu werden.

Das neue Bundesmodell sieht vor, dass die Bewertung des Grundbesitzes anhand neuer Kriterien erfolgt. Zu den relevanten Faktoren zählen Bodenrichtwerte, Nettokaltmieten, Grundstücksfläche, Gebäudealter und die Nutzung des Grundstücks.

Auf die tatsächliche Höhe der Grundsteuer hat der Bund keinen Einfluss, da die Kommunen die Hebesätze eigenständig festlegen können und diese die Höhe der Grundsteuer final bestimmen.

Trotz des Bundesmodells haben einige Bundesländer von der sogenannten Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. Diese ermöglicht es den Ländern, eigene Regelungen einzuführen. So haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen eigenständige Modelle entwickelt, während die meisten anderen Länder dem Bundesmodell folgen.



Kritik an der Reform

Die Reform der Grundsteuer in Deutschland löste viel Kritik aus. Ein zentrales Problem ist die Verwendung von Bodenrichtwerten und pauschalen Mietansätzen im Bundesmodell, die zu erheblichen Ungenauigkeiten bei der Grundstücksbewertung führen können. Diese Methodik wurde bereits vom Finanzgericht Rheinland-Pfalz als verfassungsrechtlich bedenklich eingestuft.

Angesichts dieser Bedenken unterstützen Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler mehrere Musterklagen gegen die neue Grundsteuerbewertung nach dem Bundesmodell. Ziel ist es, die Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vom Bundesverfassungsgericht prüfen zu lassen.

Zusammenfassend kritisiert Haus & Grund Deutschland die Grundsteuerreform aufgrund methodischer Schwächen bei der Bewertung, der Nichterreichung der Aufkommensneutralität und der daraus resultierenden sozialen Ungerechtigkeiten. Die laufenden Musterklagen sollen dazu beitragen, diese Probleme juristisch zu klären und eine gerechtere Lösung zu finden.

Praktische Umsetzung der Reform

Die praktische Umsetzung der Reform stellte für viele Eigentümer eine Herausforderung dar. Bis zum Stichtag 1. Januar 2022 mussten sämtliche Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Eigentümer waren verpflichtet, ihre Steuererklärung elektronisch abzugeben. Verzögerungen oder Versäumnisse konnten zu Schätzungen durch die Finanzämter und potenziellen Sanktionen führen. Aktuell beschließen die Kommunen die neuen Hebesätze, auf deren Basis die Grundsteuerbescheide für 2025 ausgestellt werden.

Die Grundsteuerreform in Berlin

Berlin hat die Reform der Grundsteuer bereits weitgehend umgesetzt und bis Ende 2023 nahezu alle neuen Grundsteuerwertbescheide ausgestellt.

Damit ist Berlin Vorreiter in der bundesweiten Umsetzung der Reform.

Laut der Senatsverwaltung in Berlin ist das Ziel der Reform, eine gerechte und sozial ausgewogene Grundsteuererhebung sicherzustellen, ohne dabei eine flächendeckende Steuererhöhung zu verursachen. Im Mittelpunkt steht dabei insbesondere die Entlastung von Wohngrundstücken.

Anpassung der Steuermesszahl

Die Analyse der neuen Grundsteuerwerte zeigte, dass die bundesweit vorgegebenen Steuermesszahlen in Berlin zu einer überproportionalen Belastung von Wohngrundstücken führen könnten. Um dies zu vermeiden, nutzt Berlin die sogenannte Öffnungsklausel und passt die Steuermesszahlen zugunsten von Wohngrundstücken an. Ab 2025 beträgt die Steuermesszahl für Wohngrundstücke 0,31 Promille und für Nichtwohngrundstücke sowie unbebaute Grundstücke 0,45 Promille.

Senkung des Hebesatzes

Ein zentrales Element der Reform ist die deutliche Senkung des Hebesatzes. Der bisherige Satz von 810 Prozent wird ab 2025 auf 470 Prozent reduziert, was nahezu einer Halbierung entspricht. Diese Maßnahme trägt der Tatsache Rechnung, dass die neuen Grundsteuerwerte in vielen Fällen deutlich höher ausfallen als die bisher genutzten Einheitswerte. Ziel ist es, die Belastung der Steuerzahler trotz gestiegener Grundstückswerte moderat zu halten.

In der Vorliegenden Arbeit wurde untersucht, ob die Anpassung der Steuermesszahl und das Absenken des Hebesatzes für Berlin ausreichende Maßnahmen darstellen, um die Belastung der Eigentümer auf einem konstanten Niveau zu halten.

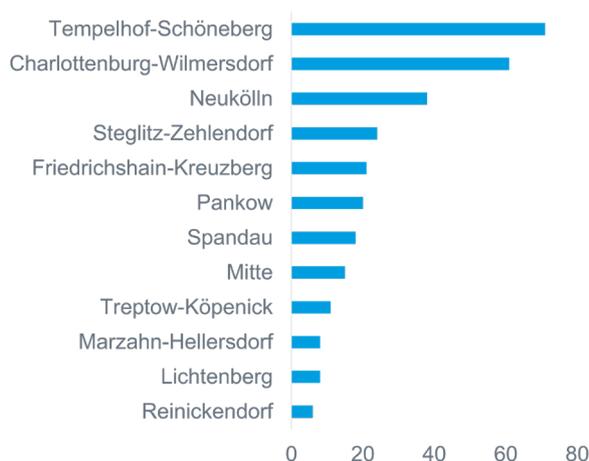
Berechnung der Grundsteuerentwicklung in Berlin

Für die zugrundeliegende Studie wurde die jährliche Grundsteuerlast von 301 Berliner Haus & Grund Mitgliedern untersucht, um die Auswirkungen der Reform und der Absenkung des



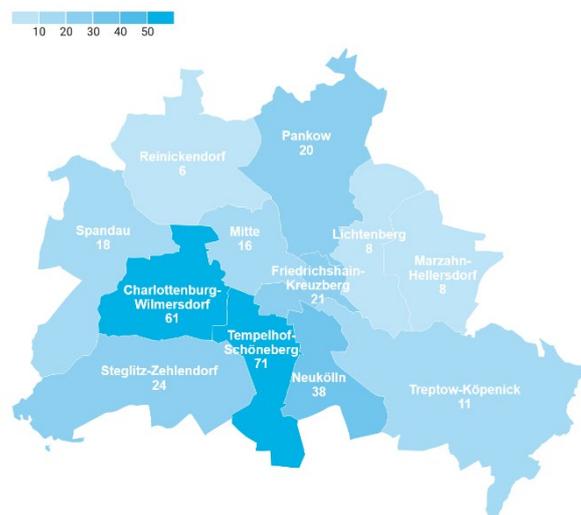
Hebesatzes von 810 Prozent auf 470 Prozent zu analysieren. Mit dem Vergleich galt es, zu prüfen, ob die Reform zur angestrebten Aufkommensneutralität führt. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass dieses Ziel weit verfehlt wurde. Über alle Fälle hinweg ergab die Analyse einen durchschnittlichen Anstieg der Grundsteuerlast um 77,3 Prozent. Während in 57 Fällen eine Reduktion der Steuerlast festgestellt wurde – mit Rückgängen von bis zu 66,7 Prozent –, waren 233 Fälle von teils erheblichen Erhöhungen betroffen. Die stärksten Anstiege erreichten bis zu 565,7 Prozent. In nur 10 Fällen blieb die Grundsteuerlast mit Abweichungen von maximal plus minus 5 Prozent nahezu gleich.

Grafik 2: Zahl der Grundsteuerfälle



Ein Blick auf die Verteilung der Fälle zeigt, dass sich die Veränderungen in allen Bezirken Berlins manifestieren. Die teils extremen Steigerungen deuten auf eine drastische Neubewertung der Grundstücke und Immobilien hin, die weitreichende finanzielle Konsequenzen für die betroffenen Eigentümer und Mieter mit sich bringt, da die Grundsteuer zu den umlegbaren Betriebskosten gehört. Für viele von ihnen bedeutet dies eine erhebliche Belastung, die sich nicht nur auf die eigene Kostenplanung, sondern auch auf mögliche Mietsteigerungen auswirken könnte.

Grafik 3: Verteilung der Grundsteuerfälle nach Bezirken



Diese Karte zeigt die Verteilung der Grundsteuerfälle nach Bezirken.
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Erstellt mit Datawrapper

In den westlichen Bezirken Berlins, wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau, wurden teils erhebliche Steigerungen der Grundsteuer verzeichnet. Doch auch in den östlichen Bezirken wie Pankow und Treptow-Köpenick kam es teils zu extremen Steigerungen.

Die ausgewerteten Fälle verdeutlichen, dass die Grundsteuerreform zu erheblichen Belastungen für Eigentümer und Mieter in ganz Berlin führt.

Gründe für die Steigerungen

Die Ursachen für die deutlichen Veränderungen liegen vor allem in den neuen Bewertungsgrundlagen. Die bisherigen Einheitswerte, die auf alten Bewertungsstichtagen von 1964 im Westen und 1935 im Osten basierten, wurden durch ein Ertragswertverfahren ersetzt. Dieses berücksichtigt Bodenrichtwerte, die statistisch ermittelten Nettokaltmieten, Grundstücksart und -fläche sowie das Gebäudealter. Besonders die stark gestiegenen Bodenrichtwerte, die auf den Marktpreisniveaus basieren, haben in Berlin zu einer erheblichen Erhöhung der Grundsteuerwerte geführt. Die Marktpreise spiegeln allerdings nicht den Sachwert oder tatsächlichen Nutzen des Grundstücks wider, sondern eher spekulative Entwicklungen und kurzfristige Preistreiberien. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland in Kombination mit wachsender Nachfrage



treibt die Preise in Ballungsräumen wie Berlin zusätzlich in die Höhe. Diese Entwicklungen zeigen, dass die angestrebte Neutralität der Reform insbesondere in stark nachgefragten Städten wie Berlin nicht erreicht werden konnte, sondern vielmehr zu einer erheblichen Mehrbelastung für viele Eigentümer führt.

Sowohl Ost- als auch Westberliner Bezirke werden erhebliche Steigerungen der Grundsteuer erleben. Bezirke im Westen wie Charlottenburg-Wilmersdorf haben beispielsweise eine lange Tradition als Wohngebieten mit hohem Wert, was zu einer intensiveren Neubewertung führen könnte, während in Ostberliner Bezirken wie Pankow eine zunehmende Nachfrage und damit einhergehende Wertsteigerungen für die hohen Steueranpassungen verantwortlich sein könnten.

Mögliche Schwächen der Studie

Eine mögliche Schwäche der vorliegenden Studie könnte in der Auswahl der Daten liegen, da ausschließlich Haus & Grund-Mitglieder befragt wurden. Dies birgt die Gefahr eines gewissen Bias, da die Mitgliederstruktur möglicherweise nicht die gesamte Breite der Eigentümerlandschaft widerspiegelt. Zudem könnte vermutet werden, dass vorzugsweise diejenigen Mitglieder ihre Daten eingereicht haben, die von Steuersteigerungen betroffen sind, was die Ergebnisse verzerren könnte. Dem lässt sich jedoch entgegenhalten, dass die Erhebung weitestgehend vor dem Versand der tatsächlichen Grundsteuerbescheide durchgeführt wurde. Die Berechnungen basierten auf den Werten aus den Grundsteuerwertbescheiden, sodass die Eigentümer zum Zeitpunkt der Datenerhebung keine Kenntnis darüber hatten, wie sich ihre individuelle Steuer entwickeln würde.

Darüber hinaus umfassen die ausgewerteten Fälle sowohl Steuererhöhungen als auch Steuersenkungen, was ebenfalls gegen einen systematischen Bias spricht. Die Stichprobengröße von 301 Fällen ist außerdem ausreichend groß, um eine belastbare Aussagekraft zu gewährleisten und den potenziellen Einfluss individueller Abweichungen zu minimieren. Insgesamt bietet die Studie trotz der genannten Einschränkungen eine solide

Grundlage, um erste Rückschlüsse auf die Auswirkungen der Grundsteuerreform in Berlin zu ziehen.

Fazit

Die Grundsteuerreform zielt auf eine gerechtere Verteilung der Steuerlast, zeigt jedoch deutliche Schwächen in der Umsetzung. Wie die zugrundeliegenden Berechnungen in Berlin zeigen, führt die Neubewertung von Grundstücken hier zu erheblichen Steuererhöhungen, während die angestrebte Aufkommensneutralität zumindest für Wohnimmobilien weitgehend verfehlt wurde. Insgesamt zeigt sich, dass die Reform Anpassungen erfordert, um soziale Gerechtigkeit und finanzielle Tragbarkeit für Eigentümer und Mieter sicherzustellen.

Quellennachweis

Berlin, Senatsverwaltung für Finanzen; Kernpunkte der neuen Grundsteuer für Berlin ab dem 01.01.2025: <https://www.berlin.de/grundsteuer/ablauf/artikel.1419206.php>

Bundesministerium für Finanzen; Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>