



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An  
alle Grundsteuerzahlerinnen und  
Grundsteuerzahler

## Informationen zur neuen Grundsteuer

Berlin, 12. Oktober 2023

Liebe Berlinerinnen und Berliner,

viele Grundstückseigentümer haben in den letzten Monaten einen Bescheid über den neuen Grundsteuerwert erhalten. Hierzu nehme ich vermehrt die Sorge wahr, dass sich die Grundsteuer nun aufgrund der neuen Werte massiv erhöhen würde.

An dieser Stelle kann ich Sie aber beruhigen:

- **Der neue Grundsteuerwert enthält noch keine Aussage über die zukünftige Steuerhöhe. Diese wird von weiteren Faktoren (Steermesszahl und Steuerhebesatz) bestimmt, die wir anpassen werden.**
- **Zwar wird sich die zu zahlende Grundsteuer verändern, sie kann sowohl niedriger als auch höher als bisher ausfallen. Eine flächendeckende Erhöhung der Grundsteuer wird es in Berlin aber nicht geben.**
- **Die Abweichungen der Grundsteuern werden so gering wie möglich gehalten. Auf keinen Fall werden die Grundsteuern so stark ansteigen, wie der festgestellte Grundsteuerwert.**

Zum Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden, 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), die nie angepasst wurden. Damit berücksichtigt die Grundsteuer bisher weder den unterschiedlichen Anstieg der Grundstückswerte noch veränderte Bebauungen der Grundstücke (z.B. Anbauten, Wintergärten, Dachgeschossausbau). Das

veränderte Bebauungen der Grundstücke (z.B. Anbauten, Wintergärten, Dachgeschossausbau). Das bedeutet, dass gegenwärtig für vergleichbare Immobilien erheblich unterschiedliche Grundsteuern zu zahlen sind und die Grundstückseigentümer damit ungleich behandelt werden.

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

Diese steigenden Grundsteuerwerte werden wir aber ausgleichen:

- Ein wesentlicher Faktor der Grundsteuerberechnung, die Steuermesszahl, wurde bereits deutlich abgesenkt.
- Den zweiten wesentlichen Faktor der Grundsteuerberechnung, den Steuerhebesatz, werden wir ebenfalls anpassen. Eine Entscheidung über die konkrete Absenkung werden wir Anfang 2024 treffen, sobald für alle Berliner Grundstücke Grundsteuerwerte vorliegen.

Ziel ist, dass im Durchschnitt aller Grundstücke die Steuerhöhe gleichbleibt (so genannte „Aufkommensneutralität“). Für die einzelnen Grundstücke können sich zwar trotzdem Veränderungen der zu zahlenden Grundsteuer ergeben, eine flächendeckende Erhöhung der Grundsteuer wird es in Berlin aber nicht geben.

- Sollte die Grundsteuer dennoch im Einzelfall unverhältnismäßig hoch ausfallen, werden wir individuell prüfen, ob Billigkeitsmaßnahmen in Betracht kommen. Wichtig ist uns: Niemand soll aufgrund dieser notwendigen Reform finanziell überfordert werden.

Erst nach den endgültigen Entscheidungen über Steuermesszahl und Hebesatz können die neuen Grundsteuerbescheide, die Steuerhöhe ab 2025 enthalten, versandt werden. Daher bitten wir Sie noch um ein wenig Geduld.

Sollten Sie in der Zwischenzeit Fragen zu Ihrer Grundsteuer und insbesondere den neuen Grundsteuerwerten haben, können Sie sich selbstverständlich jederzeit an Ihr zuständiges Finanzamt wenden. Auch unsere Webseite [www.berlin.de/grundsteuer](http://www.berlin.de/grundsteuer) haben wir für Sie aktualisiert. Darüber hinaus wird zu Anfang des kommenden Jahres in den Finanzämtern ein „Tag der Grundsteuer“ stattfinden, bei dem Sie zu allen Einzelheiten informiert und Ihre Fragen beantwortet werden. Das genaue Datum finden Sie zeitnah auf den Webseiten der Finanzämter.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Evers