Senatsverwaltung für Finanzen

BERLIN

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit
die Bezirksämter
die Sonderbehörden
die nicht rechtsfähigen Anstalten
die Eigenbetriebe

nachrichtlich
die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist,
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen
des öffentlichen Rechts
den Hauptpersonalrat

Geschäftszeichen (bitte angeben)
IV B 18 - TLSD 3160
Herr Graf

Tel. +49 30 9020 4212
Andreas.Graf@Senfin.Berlin.de
www.berlin.de/sen/finanzen
elektronische Zugangseröffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
poststelle@senfin.berlin.de
De-Mails richten Sie bitte an
post@senfin.berlin.de-mail.de

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

26. April 2023

Rundschreiben SenFin IV Nr. 26/2023

Steuerlicher Mietwert von Dienstwohnungen
hier: Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 14.03.2023

Rundschreiben Inn V 97/1996, ZS 45/1999, Q 102/2001, SenFin IV Nr. 20/2018

Anlage: Kappungsgrenzenverordnung vom 14.03.2023, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 9/2023 vom 25.03.2023, Seite 112

Inhalt:

- Hinweise für die hausverwaltenden Stellen

- weiterhin Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent bis einschließlich 10.05.2028

Für die Ermittlung des steuerlichen Mietwertes von Dienstwohnungen gelten weiterhin die vorgenannten Rundschreiben.

Gesetzliche Vorgaben für die Erhöhung der Grundmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete enthalten die §§ 558 ff. BGB. Die sogenannte **„Kappungsgrenze“** (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB) besagt, dass die Miete grundsätzlich **innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent** erhöht werden darf. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen) sind auch darüber hinaus gehende Mieterhöhungen zulässig.

§ 558 Absatz 3 Sätze 2 und 3 BGB besagen weiterhin: „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt **15 vom Hundert**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“

Der Berliner Senat hatte erstmalig im Jahr 2013 und erneut 2018 von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Die Kappungsgrenzenverordnung vom 10.04.2018 trat am 11.05.2018 in Kraft (GVBl. Nr. 12 vom 05.05.2018, S. 370). Darin wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Verordnung mit der Folge der Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent gilt bis zum 10.05.2023 (vgl. Rundschreiben SenFin IV 20/2018 vom 17.05.2018).

In der Senatssitzung vom 14.03.2023 wurde eine **neue Kappungsgrenzenverordnung** beschlossen und im GVBl. Nr. 9/2023 vom 25.03.2023 auf Seite 112 veröffentlicht. Berlin ist damit weiterhin eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB, in der die **Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent bis einschließlich 10.05.2028** Anwendung findet. Mit Ablauf des 10.05.2028 tritt die vorgenannte Verordnung außer Kraft.

Im Auftrag

Neidenberger

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin
barrierefreier Zugang über Rolandufer, Hof 1
Verkehrsverbindungen:
U-Bahnlinie 2 Klosterstraße
U-Bahnlinie 8 und S-Bahnlinien 5, 7, 75, 9 Jannowitzbrücke