Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Eckpunkte zur neuen Grundsteuer ab 2025 – Hebesatz in Berlin wird nahezu halbiert

21.02.2024 Fachinformation

Das Land Berlin möchte den Grundsteuer-Hebesatz deutlich senken - von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent, wie die Senatsverwaltung für Finanzen am 21. Februar 2024 mitteilte. Auch bei den sogenannten Messzahlen wird das Land Berlin die Handlungsmöglichkeiten nutzen, um das Wohnen nicht zu verteuern. Finanzsenator Stefan Evers hat dazu heute die Eckpunkte mit den konkreten Zahlen vorgestellt.

Weitere Details zur neuen Grundsteuer:

Anpassung der Steuermesszahl zugunsten von Wohngrundstücken
Die Auswertung aller Grundsteuerwerte hat gezeigt, dass die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Messzahlen in Berlin zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken führen würden. Um das zu vermeiden, wird die Steuermesszahl zu Gunsten der Wohngrundstücke angepasst. Für Wohngrundstücke wird die Steuermesszahl 0,31 Promille betragen und für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,45 Promille.

Absenkung des Hebesatzes von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent
Damit die Grundsteuer nicht zur untragbaren Belastung für die Berlinerinnen und Berliner wird, werden wir den Hebesatz für bebaute und bebaubare Grundstücke ab dem 01.01.2025 von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent stark absenken, also nahezu halbieren.

Schaffung einer Härtefallklausel
Niemand soll aufgrund der neuen Grundsteuer um seine Existenz fürchten müssen. Schon durch die starke Absenkung des Hebesatzes wird für die allermeisten Fälle eine übermäßige Grundsteuerbelastung verhindert. Für etwaige Einzelfälle, in denen trotzdem Grundsteuern entstehen, die den jeweiligen Eigentümer in seiner Existenz gefährden würden, werden wir zusätzlich eine Härtefallklausel schaffen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Grundsteuer für selbst genutzte Wohngrundstücke abzusenken. Ob eine existenzbedrohenden Belastung vorliegt, wird im Einzelfall anhand entsprechender Nachweise des Antragstellers entschieden.
Weitere Informationen auch zur Berechnung der neuen Grundsteuer finden Sie im Eckpunktepapier: https://www.berlin.de/grundsteuer/ablauf/artikel.1419206.php

Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.

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). Diese Werte wurden nie angepasst. Damit berücksichtigt die Grundsteuer bisher weder den unterschiedlichen Anstieg der Grundstückswerte noch veränderte Bebauungen der Grundstücke (z.B. Anbauten, Wintergärten, Dachgeschossausbau). Das bedeutet, dass gegenwärtig für vergleichbare Immobilien erheblich unterschiedliche Grundsteuern zu zahlen sind. Die Grundstückseigentümer werden somit ungleich behandelt. Entsprechend hat der Bund eine Reform der Grundsteuer vorgenommen, die auch Berlin aktuell umsetzt.