



## Grundsteuer-Info und FAQs

Die Umsetzung der Grundsteuerreform geht in ihre **letzte Phase**. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz haben in den vergangenen zwei Jahren ihre **Grundsteuerwertbescheide (Grundbescheid)** erhalten. Im Oktober 2024 wird nunmehr mit dem Druck der **Folgebescheide - Grundsteuermessbetrags- und Grundsteuerbescheide** - begonnen. Der Versand soll bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Für Grundbesitz, bei dem im Jahr 2024 ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer die Folgebescheide zu Beginn des Jahres 2025.

In dem Grundsteuerbescheid ist die ab dem 01.01.2025 geltende Grundsteuer festgesetzt. Der Bescheid enthält den Jahresbetrag und die Verteilung auf die vierteljährlichen Vorauszahlungen. **Die erste Quartalszahlung wird zum 15.02.2025** fällig.

Für die Berechnung wurde der **neue Grundsteuerwert** mit der **neuen Steuermesszahl** multipliziert. Das Ergebnis wurde schließlich mit dem **abgesenkten Hebesatz** in Höhe von 470 % multipliziert. Daraus ergibt sich die folgende Formel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times 4,7 \text{ (Hebesatz)}$$

Mit dem Berliner Grundsteuermesszahlengesetz wurden für Berlin folgende Messzahlen festgelegt:

- für **unbebaute Grundstücke 0,45 Promille**
- für **Wohngrundstücke** (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser) **0,31 Promille**
- für **Nichtwohngrundstücke** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige Grundstücke) **0,45 Promille**.

Bei der Umsetzung der Grundsteuerreform war es uns in Berlin ein besonderes Anliegen, dass diese **aufkommensneutral** ist und durch die neue Grundsteuer niemand um seine Existenz fürchten muss.

Schon durch die **starke Absenkung des Hebesatzes von 810 % auf 470 %** wird für die allermeisten Fälle eine übermäßige Grundsteuerbelastung verhindert. Zusätzlich haben wir für etwaige Einzelfälle im neuen Grundsteuergesetz eine **spezielle Härtefallregelung** für selbst genutzte Wohngrundstücke geschaffen.



## 10 Hinweise und FAQs

### **I. Warum fällt bei einigen Eigentümerinnen und Eigentümern die neue Grundsteuer höher aus und bei einigen niedriger als zuvor?**

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber aufgetragen, einheitliche Maßstäbe bei der Bewertung der Grundstücke anzulegen und die Höhe der Grundsteuer für vergleichbare Grundstücke einander anzugleichen. Diese Angleichung hat zwingend zur Folge, dass einige Eigentümerinnen und Eigentümer weniger, andere aber auch mehr Grundsteuer zahlen müssen.

Grundsteuerhöhungen können insbesondere dadurch entstehen, dass zuvor eine geringere Steuer gezahlt wurde, als es dem Wert des Grundstückes tatsächlich entsprochen hätte, aber auch weil 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.

### **II. Kann gegen den Grundsteuerbescheid Einspruch eingelegt werden? Muss die Grundsteuer in diesem Fall dann trotzdem gezahlt werden?**

Wurde bereits gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt, sind Einsprüche gegen Folgebescheide (Grundsteuermessbetrags- oder Grundsteuerbescheid) mit gleicher Begründung nicht notwendig. Eine Änderung des Grundsteuerwertbescheides (= Grundlagenbescheid) führt in jedem Fall zu einer Änderung der Folgebescheide. Einwendungen gegen den Grundsteuermessbetragsbescheid können sich daher nur auf eine neue Begründung stützen. Diese könnte z.B. in einer fehlerhaften Anwendung der Messzahlen (§ 15 Grundsteuergesetz und § 1 Berliner Grundsteuermesszahlengesetz) liegen. Einsprüche können **nicht** damit begründet werden, dass die im Grundsteuerwertbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind. Gegen den Grundsteuerwertbescheid hätte im Rahmen der - der Rechtsbehelfsbelehrung zu entnehmenden - Einspruchsfrist Einspruch eingelegt werden müssen.

Auch wenn ein Einspruch eingelegt worden ist, müssen die angeforderten Beträge fristgemäß gezahlt werden, es sei denn, dass die Vollziehung des Bescheids ausgesetzt worden ist. Eine Aussetzung der Vollziehung kommt nicht in Betracht, wenn der Einspruch ausschließlich mit der behaupteten Verfassungswidrigkeit begründet wurde.



### III. Wie kann die Härtefallregelung beantragt werden, wenn die Eigentümerinnen oder Eigentümer die Grundsteuer nicht zahlen können?

Mit § 2 des Berliner Grundsteuermesszahlengesetzes (BlnGrStMG) soll verhindert werden, dass durch die Festsetzung der neuen Grundsteuer die Existenz der Eigentümerinnen und Eigentümer gefährdet wird. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann die Grundsteuer niedriger festgesetzt werden. Folgende Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt sein:

- Es liegt ein Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus oder Wohnungseigentum vor.
- Das Gebäude wird vollständig selbst genutzt.
- Die Erhebung der Steuer ist unbillig. Unbilligkeit liegt insbesondere vor, wenn die Steuererhebung die persönliche Existenz vernichten oder ernstlich gefährden würde. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Steuerpflichtigen müssen so beschaffen sein, dass die Grundsteuer für ihn eine unzumutbare Belastung darstellt und ihre Erhebung **ursächlich** für eine Existenzgefährdung ist. Da das Finanzamt die gesamte wirtschaftliche und persönliche Lage prüfen muss, sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse vollständig darzulegen.

Der Antrag kann formlos gestellt werden. Zum Nachweis der Unbilligkeit ist der Vordruck „Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse“ ausgefüllt beizufügen. Der Vordruck kann unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

<https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/downloads/artikel.9866.php>

Wurde die Grundsteuer niedriger festgesetzt, sind spätere Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unaufgefordert und unverzüglich dem Finanzamt anzuzeigen.

### IV. Wird es in den Finanzämtern spezielle Beratungstermine zur neuen Grundsteuer geben?

Grundsätzlich kann man sich an **jedem Tag** zu den Öffnungszeiten der Infozentralen der Finanzämter umfassend über die Grundsteuer informieren und auch einzelfallbezogene Fragen beantworten lassen. Zusätzlich wird weiterer **Grundsteuer-Informationstag am 05.12.2024** von **12:00 Uhr - 18:00 Uhr** in den Infozentralen stattfinden.

Darüber hinaus können Sie sich jederzeit mit Fragen an Ihr zuständiges Finanzamt wenden.

**Außerdem sind auf der Webseite [www.berlin.de/grundsteuer](http://www.berlin.de/grundsteuer) alle aktuellen Informationen zu finden.** Hier hat die Senatsverwaltung für Finanzen außerdem „Erklärvideos“ hochgeladen, in denen die Grundsteuer nochmal im Detail erklärt wird.



**V. Sind die alten Bescheide zum Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und zur alten Grundsteuer noch relevant?**

Die auf dem alten Einheitswert basierende Grundsteuer ist bis einschließlich 2024 zu zahlen. Einheitswertbescheide und Grundsteuermessbetrags- und Grundsteuerbescheid, die auf dem Einheitswert basieren werden kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

**VI. Wie hoch wird die Grundsteuer 2026 sein?**

Wenn zu ihrem Grundstück keine tatsächlichen Änderungen eingetreten sind und die bisher geltenden Grundsteuermessbeträge und Hebesätze für Berlin in der Zukunft nicht geändert werden, ist die Grundsteuer auch für 2026 fortfolgende Jahre in der Höhe zu zahlen wie für 2025. Dies ist im Grundsteuerbescheid für 2025 entsprechend aufgeführt.

**VII. Wie wird der sich stetig verändernde Bodenrichtwert bei der Grundsteuer berücksichtigt?**

Gemäß § 227 BewG gelten die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt - aktuell zum 01.01.2022 - für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum (sieben Jahre), also bis 31.12.2028. Aufgrund der Veränderungen der Bodenrichtwerte werden die Grundsteuerwerte in Zukunft turnusmäßig alle sieben Jahre neu festgestellt. Die nächste Hauptfeststellung wird demnach zum 01.01.2029 stattfinden. Dann auch anhand der jeweiligen aktuellen Bodenrichtwerte auf den 01.01.2029.

**VIII. Was ist, wenn auf meinem Grundstück Veränderungen auftreten werden?**

Jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirkt oder zu einer erstmaligen Feststellung führt, muss dem Finanzamt angezeigt werden (§ 228 Bewertungsgesetz, § 19 Grundsteuergesetz).

Hierzu zählen insbesondere die folgenden Änderungen:

- Änderungen, die den Grundsteuerwert beeinflussen (z. B. An- und Ausbauten, Abriss, Neubau, Kernsanierung, Verkauf eines Teilgrundstücks)
- Änderungen, die die Grundstücksart beeinflussen,
- Änderungen, die zu einer erstmaligen Feststellung führen (z. B. Wegfall einer Steuerbefreiung),
- Änderungen bei Ermäßigungen der Steuermesszahl (Denkmalschutz, geförderter Wohnraum)



Geht das Grundvermögen z. B. durch einen Verkauf auf einen neuen Eigentümer über, ist diese Änderung nicht anzeigepflichtig. Die Finanzverwaltung erhält hierüber bereits durch andere Behörden Kenntnis.

### **IX. Zu wann muss ich Veränderungen an meinem Grundstück mitteilen?**

Grundsätzlich ist die Änderung bis zum 31. Januar des Jahres anzuzeigen, dass auf das Jahr folgt, in dem die Änderung eingetreten ist. Eingetretene Änderungen in den Jahren 2022 und 2023 können jedoch bis zum 31.12.2024 angezeigt werden. Änderungen zu Steuerbefreiungen müssen bereits innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung angezeigt werden.

Die Anzeige kann über die Steuer-Onlineplattform "Mein ELSTER" durch Abgabe einer neuen Erklärung zur Feststellung des Grundbesitzwertes oder als sonstige Nachricht erfolgen. Vorteil der Anzeige über "Mein ELSTER" ist der Erhalt des Übermittlungsnachweises unmittelbar nach der Übersendung. Alternativ kann die Anzeige schriftlich an das zuständige Finanzamt gesendet werden. Dazu können Sie das Formular Grundsteuer-Änderungsanzeige nutzen, das mit einer Ausfüllanleitung auf der Internetseite <https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-/faq-steuern/artikel.9031.php> unter der gleichlautenden Frage zum Download bereitsteht.

### **X. Wie kann die neue Grundsteuer gezahlt werden**

Die Finanzämter bieten die Teilnahme am **SEPA-Lastschriftmandat** an. Hierzu ist es erforderlich, dem zuständigen Finanzamt ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Den hierfür erforderlichen Vordruck ist beim zuständigen Finanzamt erhältlich oder im Internet unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/326135>.

Wurde bereits ein SEPA-Lastschrift-Mandat zur Abbuchung der Grundsteuer erteilt, bleibt dieses weiterhin gültig.