

MERKBLATT: Einheitswerte

Der Einheitswert eines Grundstücks bildet die Grundlage für den Hebesatz zur Berechnung der Abgabe, welche die Grundeigentümer in einem ISG-Gebiet zu leisten haben. Für die Abgabenerhebung ist derjenige Einheitswert maßgeblich, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung einer ISG gestellt worden ist, wirksam ist (§ 8 Abs. 4 BIG). Der Einheitswert eines Grundstücks unterliegt dem Steuergeheimnis. Dieser Datenschutz erfordert das folgende Verfahren:

Regelung zur Mitteilung der Einheitswerte an Einzeleigentümer

Der Einheitswert für das Grundstück liegt in der Regel jedem Eigentümer vor. Sofern ein Eigentümer diesen nicht (mehr) kennt, ist für das eigene Grundstück eine individuelle Abfrage beim jeweils zuständigen Lagefinanzamt (Bewertungsstelle) möglich. Das jeweils zuständige Finanzamt kann unter www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/finanzaemter gefunden werden.

Aufgrund des Steuergeheimnisses dürfen die Finanzämter diese Angaben ohne Einwilligung durch den oder die Eigentümer nicht an ISG-Gründungsinitiativen oder Aufgabenträger weiterleiten. Aufgabenträger erhalten die voraussichtliche Gesamthöhe der Einheitswerte erst bei Vorliegen der erforderlichen Antragsberechtigung vom zuständigen Bezirksamt (siehe unten).

Für die Einheitswerte in Berlin existieren zwei Feststellungszeitpunkte: 01.01.1935 für das Beitrittsgebiet (Ost-Berlin sowie Staaken-West), 01.01.1964 für West-Berlin.

Empfehlung: Um ungleiche Ermittlungsmaßstäbe innerhalb einer ISG zu vermeiden, sollte sich die räumliche Abgrenzung einer ISG nur über ein Gebiet mit gleichen Feststellungszeitpunkten erstrecken.

Regelung zur Mitteilung der Einheitswerte an den Aufgabenträger

In der Vorbereitungsphase einer ISG kann eine grobe Spannweite des maximalen Abgabenaufkommens ermittelt werden, indem Grundstückseigentümer dem Aufgabenträger auf freiwilliger Basis den Einheitswert ihres Grundstücks benennen. Amtlicherseits kann dem Aufgabenträger die voraussichtliche Gesamthöhe der Einheitswerte und der voraussichtliche Mittelwert erst dann mitgeteilt werden, wenn das 15-Prozent-Antragsquorum nachgewiesen wird und der öffentliche Erörterungstermin durchgeführt wurde (§ 6 Abs. 6 BIG). Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Aufgabenträger vor der Antragstellung die Gesamthöhe der Einheitswerte und den voraussichtlichen Mittelwert beim zuständigen Bezirksamt abfragen.

siehe auch MERKBLATT Verfahrensschritte des Bezirksamtes

Sollte nach der Mitteilung der Gesamthöhe der Einheitswerte eine Änderung des ISG-Gebietes erfolgen, kann für den geänderten Gebietszuschnitt ein weiterer Gesamtbetrag der Einheitswerte nur dann an den Aufgabenträger übermittelt werden, wenn aus der Differenz der mitgeteilten Gesamtbeträge keine Rückschlüsse auf die Einheitswerte einzelner Grundstücke möglich sind und das Steuergeheimnis nicht verletzt wird. Von dieser strengen Anwendung des Datenschutzes kann abgewichen werden, wenn der betroffene Grundstückseigentümer die Beteiligten ausdrücklich davon befreit.

Stand: Oktober 2015