



Finanzamt Pankow/Weißensee, 10431 Berlin (Postanschrift)

ID-Nr:
Aktenzeichen/
Steuernummer:
Bearbeiter:
Dienstgebäude:

Zimmer:
Telefon:
Direktwahl:
E-Mail:

poststelle@fa-pankow-
weissensee.verwalt-berlin.de

13129 Berlin

Datum: **09.12.2022**

Einspruchsentscheidung

Der Einspruch vom 01.11.2022
der _____, 13129 Berlin
gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert auf den 01.01.2022 vom
14.10.2022
wird als unbegründet zurückgewiesen.

Gründe

Die Einspruchsführerin (Ef) ist Eigentümerin eines 606 m² großen mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks im _____ in 13129 Berlin. Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage bzw. Siedlungsanlage Blankenburg 5.

Das Grundstück befindet sich in einer weiträumigen Bodenrichtwertzone, die sich von der Südgrenze an der Eberswalder Straße (Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark) bis zur Schönerlin-der Chaussee an der Berliner Stadtgrenze erstreckt. Diese Bodenrichtwertzone umfasst eine Vielzahl von gebietstypischen Nutzungen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten. Darunter die Bodenrichtwertnummer 40420 (Sonderbaufläche Wochenendhäuser 40 € pro m² und Wohnbaufläche 450 € pro m²).

Mit Bescheid vom 14.10.2022 setzte das Finanzamt den Grundsteuerwert zur Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 auf : _____ 100 € fest. Dabei wich es hinsichtlich des Bodenrichtwertes von den erklärten 40 € pro m² ab und setzte einen Wert von 450 € pro m² an.

Verkehrsverbindungen
S-Bahn S8+S9+S41+S42
Landsberger Allee
Bus 156
Straßenbahn M5, M6, M8

Sprechzeiten
Bitte beachten Sie die geänderten Öffnungszeiten während der Coronapandemie. Die aktuellen Öffnungszeiten finden Sie unter www.berlin.de

Kreditinstitut
IBAN
BIC

Berliner Sparkasse
DE94 1005 0000 6600 0464 63
BELADEBEXX

Postbank Berlin
DE09 1001 0010 0691 5551 00
PBNKDEFFXXX

Internet
Telefax

www.berlin.de/sen/finanzen
030/9024-33900

Datenschutzhinweis

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Hiergegen wendet sich die Ef mit ihrem Einspruch vom 01.11.2022, zu dessen Begründung sie vorträgt, das Grundstück befinde sich in einer gemischten Erholungsanlage bzw. Siedlungsgebiet und der Bodenrichtwert sei bei BORIS (Internetabfrage für Bodenrichtwerte in Berlin) mit 40 €/m² angegeben. Es handle sich um ein nicht komplett erschlossenes Gebiet (das Abwasser werde in einer Fäkaliengrube gesammelt), es gebe keine befestigten Straßen, sondern nur Sandwege, es handle sich nicht um Bauland weil keine bauliches Veränderungen vorgenommen werden dürfen und die Eigenheime dürfen nicht frei verkauft werden, da das Land Berlin ein Vorkaufsrecht habe.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem das Land Berlin in der Verordnung vom 27.06.2017, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 17 vom 11.07.2017, das Vorkaufsrecht zu seinen Gunsten im Rahmen vorbereitender Untersuchungen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB angeordnet hat.

Eine aktueller Grundbuchauszug weist für das streitgegenständliche Grundstück keinen Entwicklungsvermerk im Sinne des § 165 Abs. 9 BauGB aus (Eintragung der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme)

Der Einspruch ist zulässig, aber unbegründet.

Nach § 196 Baugesetzbuch sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Dieser Verpflichtung ist der Gutachterausschuss Berlin nachgekommen und hat für die Bodenrichtwertzone, in der sich das streitgegenständliche Grundstück befindet, durch Auswertung von Grundstücksverkäufen Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei konnte der Gutachterausschuss der fraglichen Zone wegen derer gemischter Struktur keine ausgeprägte Nutzungsart zuordnen und hat dieser Zone deshalb verschiedene Bodenrichtwertnummern zugeordnet:

<u>Bodenrichtwertnummer</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	
40420	LF-A	3,8	Land+Forstwirtschaft Acker
40421	SF-KGA	10	sonstige Flächen KGA
40422	SF	15	sonstige Flächen
40423	LF-F	0,6	Land+Forstwirtschaft
40424	S-WO	40	Sonderbaufläche Wochenendhäuser
40425	SF-SPO	40	sonstige Flächen Sportfläche
40426	G-FZT	380	gewerbliche Baufläche- Freizeit und Touristik
40427	G	160	gewerbliche Baufläche
40428	W	450	Wohnbaufläche

Diese Vielzahl von verschiedenen Nutzungen sind in der Bodenrichtwertzone in ihrer ungewöhnlichen räumlichen Ausbreitung tatsächlich vorhanden. Dass es diese unterschiedliche Nutzungsarten auch in der „Anlage Blankenburg“ gibt, ist nicht erforderlich.

Welche Nutzungsart und damit welche Bodenrichtwertnummer zutreffend ist, hängt von den individuellen Gegebenheiten des Grundstücks ab. Dabei ist grundsätzlich die Nutzbarkeit eines unbebauten Grundstücks maßgebend, also wie das Grundstück genutzt, welches Maß der Bebauung zulässig ist.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet einer ehemaligen Kleingartenanlage, die durch Straßen erschlossen ist und mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB ist, inwieweit die aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, läge nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wäre damit bebauungsrechtlich Außenbereich.

Bei dem streitgegenständlichen Grundstück verhält es sich anders. Das Grundstück ist nicht so groß, dass es als Freifläche den Bebauungszusammenhang stören würde. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Es kann dabei offen bleiben, ob sich der Bebauungszusammenhang auf der anderen Seite der Heinersdorfer Straße, an der sich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, und den im Süden befindlichen Kleingartenanlagen fortsetzt, denn der Siedlungsbereich hat für sich gesehen ein entsprechendes städtebauliches Gewicht, so dass hier nicht von einem Siedlungssplitter sondern von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausgegangen werden muss. Die Zulässigkeit der Bebauung würde sich folglich nach § 34 (1) BauG richten. Da die Umgebungsbebauung von Einfamilienhäusern geprägt ist, könnte Wohnbebauung nicht versagt werden.

Selbst wenn es sich entgegen dieser Rechtsauffassung um einen sogenannten Außenbereich handeln sollte, könnte eine Wohnbebauung nach § 35 Abs. 2 BauG nicht versagt werden. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Auch hier ist die Umgebungsbebauung Entscheidungskriterium.

Zumindest eine Ersatzbebauung des Grundstücks mit gleicher Kubatur wird genehmigungsfähig sein.

Dass sich das Grundstück in einem Gebiet befindet, in dem das Land Berlin vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vornimmt, hat hier wegen der wegen des fehlenden förmlichen Festlegung als Entwicklungsbereich (noch) keine Auswirkungen. Auch das vorhandene Vorkaufsrecht des Landes Berlin hat keinen wertmindernden Einfluss.

Nach alledem kommt hier nur die Bodenrichtwertnummer 40428 - Wohnbaufläche - mit einem Bodenrichtwert i.H.v. 450 € pro m² in Frage.

Der Einspruch konnte nach alledem keinen Erfolg haben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg

Postfach 100465
03004 Cottbus

oder

Von-Schön-Straße 10
03050 Cottbus

schriftlich oder als elektronisches Dokument einzureichen oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären. Sie ist gegen das Finanzamt Pankow / Weißensee zu richten.

Die Frist für die Erhebung der Klage beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem diese Einspruchsentscheidung bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass diese