

Der Bundesrat hat der Grundsteuer-Reform zugestimmt. 2025 tritt das Gesetz in Kraft. Die Länder können entscheiden, ob sie das Bundesmodell nutzen oder eine eigene Berechnungsmethode entwickeln. Wie teuer die Steuer künftig für Hauseigentümer und Mieter wird, hängt letztlich von den Kommunen ab.

Die Berechnungsmethode von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) stützt sich weiterhin auf den Wert und auf die Fläche einer Immobilie, deshalb müssen ab 2022 alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden, danach alle sieben Jahre. Auch die durchschnittliche Mieten in der betreffenden Wohnlage sollen nach dem Scholz-Modell, das die Finanzminister der Länder bei einem ersten Treffen im Februar 2019 in einem [Eckpunkte-Papier](#) festgehalten hatten, einfließen.

Den Ländern steht es mit der sogenannten Öffnungsklausel jedoch frei, ob sie Scholz folgen oder eigene Berechnungsmethoden entwickeln wollen. Bayern hat bereits angekündigt, alleine die Fläche der Immobilie für die Berechnung heranzuziehen. Welche Methode am Ende die bessere ist, bleibt umstritten. Zum ersten Mal erhoben wird die neue Grundsteuer im Jahr 2025.

Immobilienbranche rechnet mit Steuererhöhungen

Gezahlt wird die Grundsteuer von den Immobilieneigentümern. Sie können die Kosten derzeit über die Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Hier gibt es eine [umstrittene Bundesratsinitiative des Landes Berlin, mit dem erklärten Ziel, die Umlagefähigkeit per Gesetz bundesweit abschaffen zu wollen](#).

Offen bleibt, wie teuer am Ende die Steuer für Hausbesitzer und Mieter ausfallen wird. Großen Einfluss darauf werden nach wie vor die Kommunen behalten, die mit ihren Hebesätzen letztlich die Höhe der Abgabe bestimmen. So kann sich die Grundsteuer für die gleiche Immobilie je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro unterscheiden. Eigentümer von Mietshäusern müssen oft vierstellige Beträge berappen. Endgültig feststehen wird die Höhe der Steuer erst in einigen Jahren. Die Kommunen können ihre Hebesätze außerdem jederzeit ändern.

Scholz setzt darauf, dass die Kommunen ihre Hebesätze so anpassen, dass die Bürger im Schnitt nicht mehr Steuern zahlen müssen. Zwingen können wird der Bund die Kommunen aber nicht. Der Deutsche Städtetag versicherte, dass es nicht zu höheren Einnahmen kommen werde. Das sieht die Immobilienwirtschaft mit Skepsis.

"Finanzklamme Gemeinden werden ihren Hebesatz keineswegs so weit herabsetzen, dass der Anstieg der Grundstückswerte ausgeglichen wird." Jürgen Michael Schick, Präsident des Branchenverbands IVD

Wäre die Reform nicht vor Jahresende beschlossen worden, [wie vom Bundesverfassungsgericht verlangt](#), hätten die Kommunen in Deutschland ab 2020 gar keine Grundsteuer mehr erheben dürfen. Zuletzt kassierten die Kommunen insgesamt zirka 14 Milliarden Euro Grundsteuer pro Jahr. Das deckt 15 Prozent der Steuereinnahmen der deutschen Kommunen.

"Wir haben den jahrzehntelangen Stillstand aufgelöst und damit Städten und Gemeinden Milliardenereinnahmen dauerhaft gesichert." Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD)

Kommunen könnten über einen Hebesatz Null aber auch festlegen, dass die Einwohner überhaupt keine Grundsteuer zahlen müssen. Auch steigende Immobilienpreise könnten sie durch niedrigere Hebesätze ausgleichen.



Bild: Michael Bamberger

Städte und Gemeinden sollen künftig einen erhöhten Satz auf baureife Grundstücke erheben dürfen

Grundsteuer C: Zu viel Ermessensspielraum für die Kommunen?

Den Kommunen hat Scholz mit der Wiedereinführung der Grundsteuer C zudem ein "Druckmittel" für den Wohnungsneubau an die Hand gegeben: Sein [Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung](#), wonach Städte und Gemeinden einen erhöhten Satz auf baureife Grundstücke erheben dürfen sollen, wurde vom Bundesrat ebenso beschlossen wie der grundlegende [Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts \(Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG\)](#) und der [Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Grundgesetz-Artikel 72, 105 und 125b](#). Die Änderung des Grundgesetzes ist für die Öffnungsklausel notwendig, die den Ländern eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet – neben der uneingeschränkt konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Regelung der Grundsteuer.

Eine Grundsteuer C gab es schon einmal, sie wurde in den 1960er Jahren abgeschafft. Die Wiedereinführung hatten Union und SPD aber bereits im [Koalitionsvertrag](#) vereinbart. Im neuen Gesetz soll der Anwendungsbereich nun über Gebiete mit Wohnungsmangel hinaus noch erweitert werden. Insbesondere dieses Vorhaben wird von der Immobilienwirtschaft kritisch gesehen.

"Dem Ermessen der Gemeinden wird hierdurch ein viel zu großer und nicht zu rechtfertigender Handlungsspielraum eingeräumt." Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des Ausschusses Steuerrecht beim Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA

Man könne nur an die Gemeinden appellieren, sich bei ihrer Ermessensausübung die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit der Bürger immer wieder vor Augen zu führen, sagte Volckens.

Wertermittlung: Es bleibt kompliziert

Welche Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen werden, steht noch nicht fest. In den Ländern wird noch berechnet, wie sich die Reform in dieser oder einer anderen Form auswirken würde. Der Eigentümerverband Haus & Grund Hessen und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) appellierten an die hessische Landesregierung, dem Aufruf von Bayern zu folgen.

"Die Grundsteuerberechnung darf nicht so kompliziert sein, dass sie zum Bürokratiemonster wird." Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest

Bayern hatte die Bundesländer bereits vor der Abstimmung im Bundesrat dazu aufgefordert, vom Scholz-Modell Abstand zu nehmen, das neben der Grundstücksfläche und der Gebäudeart, auch das Baujahr der Immobilie, den Bodenrichtwert und die Höhe der statistisch ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmiete einbezieht. Das mache die Wertermittlung zu kompliziert, sagte Hans Michelbach (CSU), finanzpolitischer Sprecher der Union bei der Beratung der Gesetzentwürfe im Bundestag.

Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU) bestätigte nach dem Votum des Ländergremiums noch einmal, dass sein Bundesland auf ein "wertunabhängiges Einfach-Grundsteuermodell" setzen werde. Im Gegensatz zu dem vom Bund vorgesehenen Modell komme es so bei steigenden Immobilienpreisen nicht automatisch "alle paar Jahre" zu einer Erhöhung der Grundsteuerlast und dadurch auch der Mieten. Auch die Immobilienbranche bevorzugt das Flächenmodell, das von der reinen Grundstücksfläche ausgeht, weil es als einfacher und "bürokratieärmer" gilt, da viele Daten bereits anderen Behörden vorliegen, etwa den Liegenschafts-, Grundbuch- und Bauämtern.

"Nur durch ein einfaches Modell auf Länderebene kann der Verwaltungsaufwand für die Steuerpflichtigen und die Finanzverwaltung im Rahmen gehalten werden." Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des Ausschusses Steuerrecht beim Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA

Intensive Beratungen zwischen den Ländern würden bereits geführt, so Volckens weiter. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens habe es erfreulicher Weise auch Vereinfachungen am Bundesmodell gegeben.

Problemfall Länderfinanzausgleich

So fügten etwa die Regierungsparteien vor der Abstimmung im Bundestag am 18. Oktober einen Passus in den GrStRefG-Entwurf ein, wie er insbesondere von den Liberalen gefordert worden war und von der Immobilienbranche begrüßt wird: Bei der Nutzung eines eigenen

Ländermodells muss das jeweilige Bundesland keine zusätzlichen Berechnungen nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs vornehmen.

Die Bundesregierung kündigte außerdem an, bis zur erstmaligen Anwendung des neuen Grundsteuerrechts die Steuermesszahl anhand der dann tatsächlichen Berechnungen noch einmal evaluieren und gegebenenfalls anpassen zu wollen.

"Die nun verabschiedete Regelung wird in der Praxis ... viele Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung nach sich ziehen. Auch wird sich zeigen, ob das Bundesmodell überhaupt einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhalten wird." Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht

Aktuell werden Grundstückswerte von 1935 in Ostdeutschland und von 1964 in Westdeutschland genutzt: Erst wird der Wert eines Gebäudes oder Grundstücks ermittelt, dann der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl und dann mit dem von den Kommunen festgelegten Hebesatz multipliziert. Im Scholz-Modell kommen Bodenrichtwert, Nettokaltmiete, Grundstücksfläche, Immobilienart, Immobilienbaujahr hinzu; die Steuermesszahl soll reduziert werden, um Wertsteigerungen auszugleichen. Im Idealfall, so Scholz' Wunsch, passen die Kommunen ihre Hebesätze tatsächlich so an, dass Steuerzahler entlastet werden.