

Grundsteuer-Reform beschlossen

Die von Bundestag und Bundesrat beschlossene Reform der Grundsteuer enthält ein starkes Bekenntnis zu Föderalismus und zur kommunalen Selbstverwaltung. Besonders wichtig war der CDU/CSU-Bundestagsfraktion eine umfassende Öffnungsklausel für die Bundesländer. Sie ermöglicht den Ländern passgenaue Lösungen für die unterschiedlichen Gegebenheiten zwischen Stadtstaaten und Flächenländern, Ballungszentren und ländlichen Räumen. **Stand: 24. September 2020**

Das ist der aktuelle Stand:

- Die Grundsteuer wird auf Grundbesitz erhoben, also auf Grundstücke und Gebäude. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümern. Vermieter können die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen.
- Neben Wohngrundstücken unterliegen auch gewerblich genutzte Grundstücke und Flächen in der Land- und Forstwirtschaft der Grundsteuer.
- Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu und lagen im Jahr 2017 bei rund 14,8 Milliarden Euro.
- In der Koalition besteht Einigkeit darüber, dass durch die Reform das Gesamtaufkommen der Grundsteuer weder steigen noch sinken soll.

Das ist bisher passiert:

- Die Notwendigkeit einer Grundsteuerreform ergab sich durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Dieses hatte das derzeitige System wegen völlig veralteter Bewertungsgrundlagen – in Westdeutschland von 1964 und in Ostdeutschland sogar von 1935 – für verfassungswidrig erklärt.
- Die Reform hat für die Kommunen herausragende Bedeutung, da die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen zählt und zur Finanzierung ihrer Aufgaben unverzichtbar ist. Das Grundgesetz sieht schon heute vor, dass die Kommunen ihre Hebesätze selbst bestimmen können. Diese Sätze sind in den rund 11.000 deutschen Gemeinden sehr unterschiedlich: Derzeit liegen sie zwischen 0 und 995 Prozent.

- Da strittig war, ob der Bund die Grundsteuer noch regeln darf, setzte sich im Verlauf der Verhandlungen der Vorschlag durch, dem Bund zur Sicherheit diese Gesetzgebungskompetenz durch eine entsprechende Grundgesetz-Änderung zu geben. Andernfalls drohte nach verbreiteter Einschätzung die Gefahr, dass die Reform der Grundsteuer vor Gericht nachträglich scheitern könnte.
- Die Reform der Grundsteuer wurde am 18. Oktober 2019 im Deutschen Bundestag beschlossen. Der Bundesrat hat der Grundsteuerreform am 8. November 2019 zugestimmt.

Das wird kommen:

- Die Regelungen der Grundsteuerreform treten zum 1. Januar 2025 in Kraft.
- Das Bundesmodell zur Grundsteuerreform sieht ein wertabhängiges Modell zur Ermittlung der Grundsteuer vor. Demnach bemisst sich die Höhe der Grundsteuer nicht nur nach dem Grundstück, sondern auch nach dem darauf stehenden Gebäude.
- Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt auch nach der Reform weiter in drei Schritten:
 1. Bewertung des inländischen Grundbesitzes (Grundsteuer A: vereinfachtes und typisiertes Ertragswertverfahren; Grundsteuer B: Ertragswert- oder Sachwertverfahren)
 2. Multiplikation mit der Steuermesszahl
 3. Multiplikation mit dem kommunalen Hebesatz

- Für die Bewertung von Wohngrundstücken (Grundsteuer B) müssen im Rahmen des Bundesmodells zukünftig folgende Angaben gemacht werden:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes
- Mietniveaustufe

- Für denkmalgeschützte Gebäude wurde zudem ein Abschlag auf die Steuermesszahl vereinbart. Dadurch wird den besonderen baulichen Eigenschaften dieser Gebäude Rechnung getragen, ohne dass die Bewertung im Rahmen der Grundsteuer verkompliziert wird.

- Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Grundsteuer A) richtet sich die Bewertung nach dem Reinertrag der Fläche, der jeweiligen Nutzungen, Nutzungsarten und der Nebenbetriebe.

Die verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sind:

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Forstwirtschaftliche Nutzung
- Weinbauliche Nutzung
- Gärtnerische Nutzung
- Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Nutzungsarten sind:

- Abbauand
- Geringstland
- Unland
- Hofstelle

- Die erste Bewertung der Grundstücke nach dem Bundesmodell soll zum 1. Januar 2022 erfolgen. Anschließend erfolgt alle sieben Jahre eine Neubewertung.
- Außerdem beinhaltet die Grundsteuerreform auf Bundesebene die Einführung einer sogenannten Grundsteuer C. Mit dieser wird es Gemeinden ermöglicht, für bestimmte Gebiete aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz festzulegen. Flächen, die im bewertungsrechtlichen Sinne dem land- und forstwirtschaftlichem Vermögen zugerechnet werden, unterliegen nicht der Grundsteuer C.
- Nach intensiven Diskussionen setzte die Union zudem eine Öffnungsklausel durch, die es den Ländern ermöglicht, ihre eigenen Gesetze für die Grundsteuer zu schaffen. CDU und CSU war dieser Punkt in den Verhandlungen besonders wichtig, denn nur so werden passende Lösungen für unterschiedliche Gegebenheiten und damit auch für den föderalen Wettbewerb möglich. Dabei handelt es sich jedoch um keinen Wettbewerb auf Kosten von anderen, sondern um einen Wettbewerb um das beste Modell. Die Grundsteuer soll so möglichst einfach ausgestaltet sein und damit auch unnötige Bürokratie vermeiden.