

### DIE NEUE GRUNDSTEUER

Grundsteuer zahlt jeder: Hauseigentümer zahlen sie an die Gemeinde. Mieter zahlen sie als Teil der Nebenkosten. Nun hat die Bundesregierung die Berechnungsmethode für die Grundsteuer reformiert. Was kommt künftig auf Eigentümer und Mieter zu?

#### M1 FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR GRUNDSTEUERREFORM

##### ? Was ist die Grundsteuer?

! Jeder, der ein Grundstück oder Gebäude besitzt, muss einmal im Jahr Grundsteuer bezahlen. Somit sind alle Eigentümer von Wohnungen, Häusern, gewerblich genutzten Flächen, nicht bebauten Grundstücken oder auch Acker oder Wald steuerpflichtig. Wie viel Grundsteuer fällig wird, hängt von unterschiedlichen Berechnungsfaktoren ab und ist von Bundesland zu Bundesland und von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

##### ? Warum ist die Steuer so wichtig?

! Die Einnahmen aus der Grundsteuer fließen direkt in die Kassen der Städte und Gemeinden. Das sind etwa 10 bis 15 Prozent vom Gesamtetat der Städte und Gemeinden, insgesamt rund 15 Milliarden Euro im Jahr. Die Grundsteuer zählt deswegen zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Mit den Einnahmen können zum Beispiel Schulen, Kitas, Schwimmbäder, Parks oder Büchereien finanziert, Radwege gebaut oder Straßen und Brücken repariert werden.

##### ? Warum wurde die Grundsteuer jetzt reformiert?

! Die Grundsteuer wurde nach Grundstückswerten aus dem Jahr 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland berechnet (den sogenannten Einheitswerten). Inzwischen haben sich die Grundstückswerte jedoch stark geändert. In den meisten Regionen sind sie gestiegen, in anderen jedoch gefallen. Die Grundsteuerzahlungen haben sich somit im Laufe der Jahrzehnte von den tatsächlichen Werten der Immobilien abgekoppelt. Für heute gleichartige Grundstücke in benachbarter gleichwertiger Lage werden unterschiedlich hohe Grundsteuern erhoben. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass dies gegen das im Grundgesetz verankerte **Gebot der Gleichbehandlung** verstößt.

##### ? Welche Ziele verfolgt die Grundsteuerreform?

! Die Gesamtsumme soll **aufkommensneutral** sein: Städte und Gemeinden bekommen weiter die nötigen Einnahmen in gleicher Höhe, die Bürger zahlen in ihrer Gesamtheit nicht mehr als vorher.

- ! Die Grundsteuer soll sich nach dem Wert der Immobilie richten. Ein Grundstück im Zentrum einer gefragten Großstadt wird höher bewertet als eines in einer strukturschwachen Kleinstadt.
- ! Sozialer Wohnungsbau oder kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften werden begünstigt.
- ! Eine Öffnungsklausel gibt den Bundesländern das Recht, eigene Berechnungsregeln festzulegen, beispielsweise die Fläche statt den Grundstückswert als Grundlage für den sogenannten **Grundsteuerwert**. Dafür musste das Grundgesetz geändert werden.

##### ? Wie wirkt sich die Grundsteuerreform für die Steuerzahler aus?

- ! Das lässt sich pauschal nicht beantworten (siehe oben: Öffnungsklausel). Die Hebesätze (siehe **M2**) zur Berechnung werden nicht von der Bundesregierung festgesetzt, sondern allein von den Kommunen, auf sie kommt es an. Doch die Kommunen können erst entscheiden, nachdem der Wert der Grundstücke neu berechnet wurde.
- ! Für Besitzer von klassischen Einfamilienhäusern werden im Verhältnis höhere Grundsteuern fällig, insbesondere in begehrten Wohnlagen.
- ! Mieter von großen Mehrfamilienhäusern werden verhältnismäßig weniger Grundsteuern über ihre Wohnnebenkosten bezahlen, da der Steuerbetrag auf das Grundstück durch alle Mieter geteilt wird.
- ! Wer ein unbebautes Grundstück hält, wird mehr Grundsteuer bezahlen. Das soll der **Grundstücksspekulation** vorbeugen und Grundstückseigentümer motivieren, ihre Flächen zu bebauen. Dies soll helfen, den Wohnungsmangel in Ballungsgebieten zu entschärfen.
- ! Grundstücke in Großstädten werden eher höher bewertet werden.
- ! Grundstücke in strukturschwachen Gegenden werden zukünftig geringer bewertet, wenn die Immobilien an Wert verloren haben.
- ! Eine erhöhte Grundsteuer könnte zu höheren Mietnebenkosten führen.



### AUF EINEN BLICK

#### + GRUNDSTEUERBERECHNUNG VORHER – NACHHER

##### Alte Bemessung

$$\text{Einheitswert} \times \frac{(\text{Steuermesszahl } 0,35)}{100} \times \frac{\text{Hebesatz}}{100}$$

##### Neue Bemessung

$$\text{Grundsteuerwert} \times \frac{(\text{Steuermesszahl } 0,034)}{100} \times \frac{\text{Hebesatz}}{100}$$

### DIE NEUE GRUNDSTEUER

#### M2: DIE BERECHNUNG DER GRUNDSTEUER

Die individuelle Grundsteuer wird nach dem alten und dem neuen Verfahren in drei Schritten festgesetzt:

#### STRUKTUR DER GRUNDSTEUERERMITTLUNG

**1 Bewertung Grundbesitz**  
(Grundsteuerwert)



**2 Steuermesszahl**  
(Grundsteuermessbetrag)



**3 Hebesatz der Gemeinde**



= **Höhe der Grundsteuer**

Quelle: Bundesministerium der Finanzen

#### Schritt 1: Die Gemeinden berechnen die Grundstückswerte neu

Ein Kraftakt, denn insgesamt müssen 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten neu bewertet werden. Der Grundstückswert hängt von verschiedenen Faktoren ab. Das sind vor allem der Wert des Bodens (**Bodenrichtwert**) und die statistische **Nettokaltmiete**. Aber auch Grundstücksfläche, Immobilienart und Alter des Gebäudes zählen. Das jeweils zuständige Finanzamt bestimmt diesen Grundsteuerwert des Objekts. Wichtig für die Grundsteuer ist also in einem ersten Schritt die Bewertung der Grundstücke durch die Länder.

#### Schritt 2: Der Bund senkt die Steuermesszahl

Je nach Nutzung wird der Grundstückswert mit einem Faktor, der **Steuermesszahl**, multipliziert. Daraus ergibt sich der **Grundsteuermessbetrag**. Da die Immobilienwerte im Schnitt stark gestiegen sind, senkt der Bund die Steuermesszahl auf nur noch ein Zehntel des alten Wertes: von 0,35 Prozent auf 0,034 Prozent\*. Für den sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau gibt es einen zusätzlichen Abschlag auf die Steuermesszahl von 25 Prozent. Für denkmalgeschützte Gebäude gibt es einen Abschlag von 10 Prozent.

\* für Wohneigentum

#### Schritt 3: Die Gemeinden passen ihre Hebesätze an

Der Hebesatz ist der Berechnungsfaktor der Kommunen. Dieser ist in den 11.000 deutschen Gemeinden sehr unterschiedlich. Er liegt derzeit zwischen null und 1.050 Prozent. Für gleichwertige Häuser wurde also möglicherweise in einer Gemeinde 100 Euro, in einer anderen 1.000 Euro verlangt. Als Faustregel gilt: in ländlichen oder strukturschwachen Gegenden ist der Hebesatz niedriger, in Ballungszentren höher. Ausschließlich die Gemeinden haben das Recht, den Hebesatz festzulegen. Sie müssen nun ihre Hebesätze an die neuen Grundsteuerwerte der Immobilien und das sich daraus ergebende Steuermessbetragsvolumen anpassen. Unterm Strich sollten die Grundsteuereinnahmen der Kommunen gleichbleiben.



#### WEITERDENKEN

1. Erläutere in eigenen Worten die **blau gefetteten** Begriffe, recherchiere dazu gegebenenfalls im Internet. Lege dar, worum es sich handelt und welche Bedeutung/Funktion sie in der Grundsteuerreform haben.
2. a) Begründe, warum die alte Form der Grundsteuer laut Bundesverfassungsgericht gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstößt. Entwickle ein fiktives Beispiel dafür.  
b) Arbeite heraus, welche einzelnen Faktoren und Grundsätze der Reform für soziale Gerechtigkeit bzw. Gleichbehandlung sorgen.  
c) Grundsteuer nach Fläche oder nach Wert der Immobilie? Diskutiere mit deinem Sitznachbarn, welches Berechnungsprinzip dir gerechter erscheint.
3. Wie wird sich die Grundsteuerreform in eurer Region vermutlich auswirken? Sammelt Kommentare und Einschätzungen aus der Lokalpresse zum Thema. Präsentiert eure Ergebnisse in der Lerngruppe.

#### WEITERKLICKEN

Informationen des Bundesministeriums der Finanzen unter: [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)

Monatsbericht Juli 2019: Grundsteuerreform –  
verfassungsfest, einfach und sozial gerecht



Die neue Grundsteuer –  
Fragen und Antworten