

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden. Eigentümer zahlen sie - anders als die Grunderwerbsteuer - jedes Jahr. Vermieter können sie über die Nebenkostenabrechnung auf ihre Mieter umlegen. Die Grundsteuer kommt *ausschließlich den Gemeinden zugute und ist eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen*. Im Jahr 2018 betrug das Grundsteueraufkommen der deutschen Gemeinden etwa 14,2 Milliarden Euro.

Warum muss die Grundsteuer neu geregelt werden?

Bislang berechnen die Finanzbehörden die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von Einheitswerten, die in den alten Bundesländern aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1935 stammten. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln.

Was hat die Bundesregierung beschlossen?

Das Gesetzespaket besteht aus drei miteinander verbundenen Gesetzentwürfen:

1. Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
3. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Das Wesentliche in Kürze:

- Oberstes Ziel der Neuregelung ist es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungskonform und möglichst unbürokratisch umsetzbar auszugestalten. Denn die Grundsteuer muss als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben.
- Das heutige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt erhalten. Die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht erfolgt erstmals zum 1. Januar 2022. Die heutigen Steuermesszahlen werden so abgesenkt, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.
- Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte "Grundsteuer C" soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.
- Um die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht abzusichern, soll das Grundgesetz (Art. 72, 105 und 125b) geändert werden.

Wann tritt die Regelung in Kraft?

Bis zum 31. Dezember 2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer - entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich - gelten dann ab 1. Januar 2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter.