



Foto: Rainer Gödde

## Was Sie jetzt zur Grundsteuerreform wissen müssen

**Bis Ende 2019 muss der Gesetzgeber eine neue Regelung zur Berechnung der Grundsteuer festlegen. Dafür müssen sich Bundestag und Bundesrat auf ein neues Modell einigen. Nachdem es monatelang Uneinigkeiten innerhalb der Großen Koalition gab, hat diese sich nun auf einen Gesetzesentwurf geeinigt. Wir fassen zusammen, was Eigentümer jetzt wissen müssen.**

### Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Bemessungsgrundlagen sind längst veraltet. Im Westen stammen Sie aus dem Jahr 1964 im Osten sogar aus dem Jahr 1935. Damit ergeben sich starke Ungleichheiten bei der Steuervertei-

lung, was laut Bundesverfassungsgericht gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstößt. Das Gericht setzte als eine Frist: Bis Ende des Jahres muss eine neue Berechnungsgrundlage vorliegen. Ansonsten dürfen Kommunen die Steuern nicht mehr erheben. Dadurch würden ihnen 15 Millionen Steuergelder entgehen. Die neue Berechnungsgrundlage muss allerdings erst 2025 in Kraft treten.

### Was sieht der Gesetzesentwurf der GroKo vor?

Für den Gesetzesentwurf ist Bundesfinanzminister Olaf Scholz zuständig. Er setzte sich für ein wertabhängiges Berechnungsmodell ein, bei dem neben der Grundstücks- und Gebäudefläche auch der Bodenrichtwert, der je nach Lage unterschiedlich ist, und der Ertragswert, der

sich aus (theoretischen) Mieteinnahmen ergibt, in die Berechnung einfließen. Das klingt jetzt vermutlich erst mal kompliziert. Ist es auch – das sagen zumindest Gegner dieses Berechnungsmodells. Allen voran Bayerns Ministerpräsident Markus Söder. Der stellte sich gegen den Gesetzesentwurf von Scholz quer.

Das Resultat: Der Gesetzesentwurf, auf den die GroKo sich geeinigt hat, sieht nun eine Öffnungsklausel für die Bundesländer vor. Bundesländer, die mit dem Modell von Finanzminister Scholz nicht zufrieden sind, können somit ihre eigene Berechnungsgrundlage schaffen. Bayern sieht beispielsweise ein einfaches Flächenmodell vor. Hier sind die Einheitswerte wesentlich

einfacher festzulegen: Entscheidend sind die Grundstücks- und die Gebäudefläche. Damit fallen für hochwertige Immobilien in guter Lage genauso hohe Steuern an wie für ältere Immobilien in schlechterer Lage. Scholz hingegen will mit seinem Modell eine gerechtere Steuerverteilung erwirken: Wer eine teure Immobilie hat, muss auch mehr zahlen. Problematisch wird das allerdings in teuren Städten wie München. Wenn Vermieter die Steuer auf ihre Mieter umlegen, werden die noch stärker belastet.

### Was ändert sich konkret für Eigentümer?

Ziel der Grundsteuerreform ist es nicht, mehr Steuereinnahmen für die Kommu-

nen zu schaffen. Die Berechnung wurde daher so angepasst, dass die Gesamtsteuersumme gleich bleibt – sie wird nur anders auf die einzelnen Immobilienbesitzer verteilt. Demnach lässt sich nicht pauschal sagen, ob in Ihrem konkreten Fall die Steuern steigen oder sinken. Das hängt zum Einen davon ab, wie viel Sie bisher gezahlt haben und zum anderen davon, ob das Bundesland, in dem Sie leben, sich nach der Regelung des Bundes richtet oder ein eigenes Modell einführt.

**Sie wollen wissen, wie viel Ihre Immobilie wert ist? Kontaktieren Sie uns jetzt! Wir ermitteln den Wert gerne für Sie.**