



*Clipping zur aktuellen Reform des  
Grundsteuergesetzes (GrStG)*



## Inhaltsverzeichnis

<i>Titel</i>	<i>Seite</i>
<b><i>Clipping relevanter Drucksachen</i></b>	<i>2</i>
<i>- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)</i>	<i>3</i>
<i>- Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)</i>	<i>8</i>
<i>- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung</i>	<i>11</i>
<i>- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) – Beschluss</i>	<i>13</i>
<b><i>Clipping von Anfragen</i></b>	<i>14</i>
<i>- Auswirkungen Grundsteuerreform</i>	<i>15</i>
<i>- Grundsteuer, Mietendeckel und der Landeshaushalt</i>	<i>17</i>
<b><i>Presseclipping</i></b>	<i>19</i>
<i>- Leipziger Rathaus rudert bei Grundsteuer zurück</i>	<i>20</i>
<i>- Anstehende Grundsteuerreform für Deutschland</i>	<i>22</i>
<i>- Reform der Grundsteuer</i>	<i>25</i>
<i>- Grundsteuer soll nicht länger Mieter treffen</i>	<i>27</i>
<i>- Nur wenige Länderfinanzminister für Grundsteuer-Befreiung für Mieter</i>	<i>29</i>
<i>- Bundestag verabschiedet Grundsteuerreform</i>	<i>30</i>
<i>- Das bedeutet die Reform der Grundsteuer für Mieter und Eigentümer</i>	<i>31</i>



*Clipping relevanter Drucksachen*



## Clipping Antrag

---

Parlament:	Bundestag	Antragssteller:	Bundesregierung
Ausschuss:	Plenum	Datum:	23.09.19
Antragsnr.:	19/13 453		

### **Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)**

#### A. Problem und Ziel

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebauete Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Der Gesetzentwurf zielt daher auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet deshalb auch, dass Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen.

Um eine wiederkehrende Bewertung der Grundsteuerobjekte zu gewährleisten, sollen die Grundlagen für ein weitgehend automatisiertes und damit zukunftsfähiges sowie einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zur Erhebung der Grundsteuer geschaffen werden.



## B. Lösung

*Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht bleibt in seiner Grundstruktur erhalten und wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts sowie unter weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortentwickelt.*

## C. Alternativen

*Keine*

### II.1. Regelungsinhalt

*Mit dem Regelungsvorhaben soll die Grundsteuererhebung unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018\* verfassungskonform, rechtssicher und zeitgemäß ausgestaltet werden. Damit soll der Erhalt der Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle dauerhaft gewährleistet werden. Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. Der Entwurf enthält Änderungen im Bewertungsgesetz (BewG) und im Grundsteuergesetz (GrStG) sowie etliche flankierende Änderungen in der Abgabenordnung, im Einkommenssteuergesetz, Umsatzsteuergesetz, Gewerbesteuerengesetz und weiteren Gesetzen. Dabei setzt der Entwurf im Wesentlichen das sog. wertabhängige Modell (im Gegensatz zu einem flächenbasierten Modell) um. Eine Öffnungsklausel, die den Ländern eine abweichende Regelung ermöglicht, soll ggfs. separat in Verbindung mit einer Grundgesetzänderung vorgesehen werden. Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Zugleich wird bezweckt, durch eine weitgehende Automation bei der Grundsteuererhebung ein zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren für die Bürger, Wirtschaft und Verwaltung einzuführen. Das dreistufige Besteuerungsverfahren (1. Bewertung / Ermittlung des Grundsteuerwertes, 2. Steuermesszahl, 3. Hebesatz) soll beibehalten werden. Gleiches gilt für die maßgeblichen Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen; Grundvermögen). Da die neuen Berechnungen auch weiterhin am Wert ansetzen, werden neue, entsprechend niedrigere Steuermesszahlen festgesetzt. Zudem werden insbesondere für sozialen Wohnraum Grundsteuervergünstigungen auf Steuermessbetragsebene festgelegt. Das Bundesverfassungsgericht hatte ausgeführt, dass die geschaffenen Bemessungsregeln grundsätzlich geeignet sein müssen, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden. Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise verkehrswertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es in regelmäßigen und nicht zu weit auseinander liegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung. Diese soll nach dem Entwurf daher ab dem Jahr 2022 erneut stattfinden. Mit Blick auf anderenfalls drohende Vollzugsprobleme hatte das Bundesverfassungsgericht die Fortgeltung der Regelungen bis längstens Ende 2019 angeordnet. Zwecks Umsetzung wird eine Fortgeltung der alten Werte für weitere fünf Jahre nach Verkündung der Neuregelung ermöglicht. Die nächste Hauptfeststellung soll zwar ab 2022 vollzogen werden; die alten Einheitswerte sollen jedoch noch bis Ende 2024 fortgelten. In der Zwischenzeit sollen das alte und neue Bewertungsrecht parallel gelten. Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts betreffen zwar nicht ausdrücklich die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Allerdings sind die maßgeblichen Gesichtspunkte auch auf die Beurteilung dieser Vorschriften zu übertragen. Um die*



*Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens transparent und effizient gestalten zu können, soll die Reform dazu genutzt werden, die diesbezügliche Bewertungssystematik weitgehend zu vereinfachen, um diese zukünftig möglichst vollautomatisiert abzuwickeln.*

## *II.2. Erfüllungsaufwand*

### *a) Vorbemerkungen und Grundannahmen der Schätzungen*

*Sämtliche Berechnungen beziehen sich auf den neuen Hauptfeststellungszeitraum von sieben Jahren. Insgesamt geht es um 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten (Fallzahl). Den Schätzungen liegen die Annahmen zugrunde, dass*

- ca. 50 % der Erklärungen elektronisch über das Verfahren ELSTER übermittelt werden und*
- in ca. 70 % der Fälle eine vollmaschinelle Feststellung der Einheitswerte (sog. Autofälle) erfolgen wird.*

*Der Mehraufwand wird zunächst nur für den ersten Hauptfeststellungszeitraum veranschlagt, da ab der zweiten Hauptfeststellung ein vollautomatisiertes, IT-Verfahren zur Anwendung kommen kann, mit der Folge, dass Erklärungen durch die Steuerpflichtigen und ihre entsprechende Bearbeitung durch die Verwaltung entfallen.*

### *b) Im Einzelnen Bürgerinnen und Bürger*

*Im Zusammenhang mit dem ersten Hauptfeststellungszeitraum sowie durch Fortschreibungen, Nachfeststellungen und ggf. Aufhebungen fällt während des ersten Hauptfeststellungszeitraums einmalig ein Zeitaufwand von rund 14,9 Mio. Stunden für die Bürgerinnen und Bürger an. Dies entspricht rund 372 Mio. Euro bei einem angenommenen Stundensatz von 25 Euro. Dieser Aufwand verteilt sich über die Jahre 2022-2028 (durchschnittlich 2,1 Mio. Stunden pro Jahr). Zusätzlich entstehen in diesem Zeitraum Sachkosten von rund 3,1 Mio. (pro Jahr ca. 445.000 Euro) für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen. Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren bis 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist im ersten Hauptfeststellungszeitraum eine umfassende Datenerhebung bei den Bürgerinnen und Bürgern mittels einer (ggfs. elektronischen) Steuererklärung erforderlich. Dabei wird für ein Grundstück mit einem durchschnittlichen Zeitaufwand von 31 Minuten (davon 6 Minuten zur Datenbeschaffung) gerechnet. Der veranschlagte Aufwand unterscheidet sich dabei je nach Art des Grundstücks. Bei den unbebauten Grundstücken wird der Grundsteuerwert grundsätzlich durch Multiplikation von Fläche und Bodenrichtwert ermittelt. Folglich wird bei den betroffenen Steuerpflichtigen nur geringer Aufwand verursacht (durchschnittlicher Zeitaufwand von 16 Minuten). Bei bebauten Grundstücken entsteht dagegen ein höherer Aufwand, da der Steuerpflichtige hierbei folgende Angaben machen muss:*

- Immobilienart (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus)*
- Alter des Gebäudes*
- Wohnflächen*
- Grundstücksfläche*
- Bodenrichtwert (u. a. online abrufbar)*
- Mietniveau (in der Verordnung zur Durchführung des § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes festgelegte Mietstufen für die einzelnen Kommunen).*



*Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern wird mit circa einer halben Stunde Zeitaufwand gerechnet. Höheren Aufwand verursachen Mietwohngrundstücke (eine knappe Stunde) und gemischt genutzt Grundstücke (rund 1,25 Stunden). Die Schätzung des Zeitaufwands ist aus NKR-Sicht vergleichsweise niedrig angesetzt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass den Bürgern sämtliche Daten problemlos vorliegen. Das gilt etwa für Bodenrichtwerte, die beim Bürger erfragt werden, obwohl sie der Verwaltung ohnehin vorliegen dürften. Demgegenüber wurde dem NKR jedoch nachvollziehbar vermittelt, dass aufgrund bisheriger Versäumnisse im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer vollautomatisierten Umsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit vertretbarem Aufwand für die Steuerverwaltung keine andere Möglichkeit mehr besteht.*

#### *Wirtschaft*

*Für die erste Hauptfeststellung entsteht einmalig im Zeitraum von 2022-2028 ein Erfüllungsaufwand von insgesamt rund 709 Mio. Euro. Von den pro Jahr gerechnet circa 101 Mio. Euro entfallen rund 8,9 Mio. Euro auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 92,3 Mio. Euro auf die übrige Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von ca. 1,3 Mio. Euro für eine eventuelle Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen. Es handelt sich bei sämtlichen Kosten um Bürokratiekosten aus Informationspflichten. Hintergrund des Aufwands ist, dass ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren zum 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann. Folglich ist auch für die Wirtschaft zunächst, d. h. für die erste Hauptfeststellung, eine umfassende Datenerhebung mittels einer (elektronischen) Steuererklärung erforderlich. Die Durchführung der Hauptfeststellung ab 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge ab 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über die Jahre 2022-2028. Folglich verteilt sich der Erfüllungsaufwand im neuen Hauptfeststellungszeitraum auf diesen Zeitraum. Da für die danach folgenden Hauptfeststellungen eine vollautomatisierte Erhebung ermöglicht werden soll, soll durch die getroffenen Neuregelungen danach kein zusätzlicher Aufwand mehr entstehen. Für gewerblich genutzte Einheiten soll nur noch ein Sachwertverfahren angewandt werden. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den erzielbaren Erträgen, sondern nach den Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten (Sachwert). Auf eine vorherige Prüfung, ob eine Ermittlung im Ertragswertverfahren möglich ist, soll daher nun verzichtet werden. Dies ist aus NKR-Sicht aus Gründen einer bürokratiearmen Umsetzung positiv. Der Erfüllungsaufwand unterscheidet sich je nach Fallgestaltung: Bei Mietwohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken wird mit einem durchschnittlichen Zeitaufwand von circa drei Stunden gerechnet. Der jeweils veranschlagte Kostenaufwand liegt bei Geschäftsgrundstücken höher, da hier höhere Lohnsätze anzunehmen sind. Für gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke ist mit einem Zeitaufwand von gut zwei Stunden zu rechnen. Die Schätzungen bzw. Personalkostensätze basieren auf entsprechenden Tabellen des statistischen Bundesamtes. Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten der Land- und Forstwirtschaft soll nach dem Gesetzentwurf bundeseinheitlich auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form einer standardisierten Bewertung der Flächen sowie gegebenenfalls der vorhandenen Hofstellen mit einem typisierenden Ertragswert erfolgen. Nach der bisherigen Rechtslage ergaben sich komplizierte Abgrenzungen und Zu- und Abschläge dadurch, dass die land- und forstwirtschaftlichen Flächen je nach Nutzung unterschiedlich bewertet wurden. Aufgrund der Notwendigkeit einer Vereinfachung soll künftig auf eine vergleichende Bewertung verzichtet werden; stattdessen wird unmittelbar für jede Nutzung ein Reinertrag ermittelt. Die Ertragswertansätze werden aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft abgeleitet. Dadurch soll bei jeder*



*Hauptfeststellung auf kontinuierliche Daten zurückgegriffen werden können. Für die im ehemals westdeutschen Gebiet liegenden Grundstücken wird mit einem Zeitaufwand von 122 Minuten gerechnet; in den sog. neuen Bundesländern wird aufgrund der anderen Ausgangslage hinsichtlich der Ertragswertansätze nur ein geringer Zeitaufwand von 31 Minuten zugrunde gelegt. Die Fallzahl liegt bei rund 4,4 Mio. Einheiten. Dem NKR liegen keine Anhaltspunkte für eine mangelnde Plausibilität vor.*

#### *Verwaltung (Länder/Kommunen)*

*Insgesamt ist mit einem einmaligen Personalaufwand von rund 538 Mio. Euro für den ersten Hauptfeststellungszeitraum zu rechnen. Dabei handelt es sich um den Aufwand, der in den Steuerverwaltungen der Länder für die Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit der ersten Hauptfeststellung nach neuem Recht entsteht. Davon entfallen rund 462 Mio. Euro des Personalaufwands auf die Fachbereiche. Daneben entsteht ein Aufwand von circa 76 Mio. Euro im sog. Intendantzbereich, d. h. in den Sachgebietsleitungen, Geschäftsstelle, IT-Stelle und sonstiger Verwaltungstätigkeiten. Die Durchführung des gesamten Verfahrens erstreckt sich über die Jahre 2022-2028, sodass sich der personelle Mehraufwand entsprechend aufteilt. Daneben entsteht im Zusammenhang mit der Vorbereitung der notwendigen IT-Umsetzung im Bereich KONSENS einmaliger Sachaufwand von rund 20 Mio. Euro. Unabhängig von der Hauptfeststellung entsteht der Verwaltung Aufwand bei den vorgesehenen Wertfortschreibungen (§ 222 BewG). Diese sind vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass der aktuelle Wert vom zuletzt ermittelten Wert um mindestens 15.000 Euro abweicht. Daneben sind Nachfeststellungen nötig in Fällen, bei denen eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht bzw. grundsteuerpflichtig wird (§ 223 BewG); der damit zusammenhängende Aufwand fällt aktuell jedoch bereits in ähnlicher Weise an. Gleiches gilt für Erfüllungsaufwand der Verwaltung im Zusammenhang mit der Aufhebung von Grundsteuerwerten bei Wegfall einer Steuerpflicht (vgl. § 224 BewG). Die Länder wurden im Rahmen der Schätzungen beteiligt. Dem NKR liegen keine Anhaltspunkte für eine mangelnde Plausibilität vor. Allerdings liegen der Schätzung einige Annahmen zugrunde. Sofern diese nicht wie erwartet eintreten, kann aus Sicht des NKR ein erheblich größerer Aufwand entstehen: Für die Abschätzung des personellen Vollzugsaufwands in den Finanzämtern wird angenommen, dass die Durchführung des Gesamtverfahrens weitgehend vollmaschinell erfolgt, d. h., dass die Erklärungen elektronisch eingehen oder gescannt sowie rein automationsgestützt weiterverarbeitet werden können und eine papierbasierte Aktenführung nicht erforderlich ist. Dennoch entsteht der Verwaltungsaufwand durch die Bearbeitung der eingehenden Steuererklärungen; im Falle einer Papierübersendung müssen die Erklärungen zusätzlich eingescannt bzw. digital eingegeben und dann weiterverarbeitet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist zudem noch nicht abzusehen, ob die automationstechnische Unterstützung innerhalb der Steuerverwaltungen der Länder für eine weitere Hauptfeststellung bereits hinreichend fortgeschritten sein wird. Aus NKR-Sicht ist noch fraglich, inwieweit die Landessteuerverwaltungen zum Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung mit externen Behörden IT-technisch vernetzt sein werden. Der NKR kritisiert, dass die langfristigen Folgen der Grundsteuerreform nicht vollumfänglich transparent sind; schließlich resultiert diese Unsicherheit aus den beschriebenen Versäumnissen von Bund und Ländern.*





## Clipping Antrag

---

Parlament:	Bundesrat	Antragssteller:	Berlin
Ausschuss:	Plenum	Datum:	20.09.19
Antragsnr.:	434/19		

### **Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz)**

#### A. Problem

Die bei den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen erhobene Grundsteuer wird üblicherweise als Teil der Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Die Betriebskosten sind ein relevanter Kostenfaktor für Mieterinnen und Mieter neben dem starken Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland (2017 bis 2018: 4 bis 5,3 Prozent), der deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung (2017 bis 2018: 1,9 bis 2 Prozent) lag. Vielen Haushalten ist so in den letzten Jahren durch steigende Mieten, reale Kaufkraft verloren gegangen.

#### B. Lösung

Mit Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird die Umlagefähigkeit abgeschafft und werden 36,4 Millionen Menschen (57,9 Prozent der Haushalte), die zur Miete wohnen, entlastet. Für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden sind, gilt eine Übergangsfrist. Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter folgt dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ und entlastet die Mieterinnen und Mieter

#### C. Alternativen

Keine.

#### D. Kosten

Mindereinnahmen der Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer sind nicht genau bezifferbar.

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### **Artikel 1**

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches § 556 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst: „Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten, mit Ausnahme der Grundsteuer, trägt.“



## **Artikel 2**

*Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) geändert worden ist, wird folgender § 50 angefügt:*

*„§ 50 Übergangsvorschrift zum Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz vom ... Auf Mietverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens] entstanden sind, ist § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches in seiner bis dahin geltenden Fassung bis zum 31. Dezember 2020 anzuwenden.“*

## **Artikel 3**

*Inkrafttreten Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.*

*Begründung:*

### A. Allgemeiner Teil

*Die Nebenkosten sind heute schon zur „Zweitmiete“ geworden, besonders in Regionen mit ohnehin schon angespannter Wohnungslage und hohen Mieten. Es sind vor allem die Eigentümerinnen und Eigentümer, die von einer intakten kommunalen Infrastruktur profitieren, welche auch mittels der Grundsteuer finanziert wird. Dies trägt zum Werterhalt, zur Wertsteigerung ihrer Immobilien bei und beeinflusst auch die zu erzielende Miethöhe. Deswegen soll mit dem Gesetzentwurf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter beendet werden. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).*

### B. Besonderer Teil

*Zu Artikel 1*

*Artikel 14 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes besagt „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Daher sollen Lasten und Kosten, die unmittelbar an das Grundeigentum (und nicht an seine Nutzung durch Vermietung von Wohnungen) anknüpfen, künftig nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Das gilt konkret für die Grundsteuer, die nach der Definition von § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Nummer 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten gehört. Der Vermieter oder die Vermieterin profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er oder sie dadurch eine entsprechende Miete bzw. im Verkaufsfall einen höheren Kaufpreis verlangen kann. Dennoch müssen die Mieterinnen und Mieter die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten wirtschaftlich tragen. Daher soll die Umlagefähigkeit für Mietverträge über Wohnraum beendet werden.*



*Zu Artikel 2*

*Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit wird festgelegt, dass der Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter mit einer Übergangsfrist versehen wird. Für Mietverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits entstanden waren, gilt § 556 BGB in seiner bis dahin geltenden Fassung bis zum 31.12.2020.*

*Zu Artikel 3*

*Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.*

<b>Treffergrund</b>	<b>Charakter der Anträge</b>
Allgemein	Handlungsauftrag

<b>Antragsstatus</b>	Überwiesen in Rechtsausschuss
----------------------	-------------------------------



## Clipping Antrag

---

Parlament:	Bundestag	Antragssteller:	Bundesregierung
Ausschuss:	Plenum	Datum:	27.09.19
Antragsnr.:	19/13 456		

### **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

*Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen. Federführend ist das Bundesministerium der Finanzen.*

#### *A. Problem und Ziel*

*Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Wertentwicklung von Grundstücken wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Diese Grundstücke werden nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung werden diese Grundstücke nicht zugeführt. Trotz des damit vorhandenen Baulands wird der erforderliche Wohnungsbau ausgebremst.*

*Ziel des Gesetzes ist es, den Kommunen zu ermöglichen, steuerliche Anreize bei der Grundsteuer zu setzen und damit baureife Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisieren.*

#### *B. Lösung*

*Es wird für die Gemeinden die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke eingeführt. Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen. Der rein finanzielle Nutzen der Grundstücke als Spekulationsobjekte soll mittels des besonderen Hebesatzes auf baureife Grundstücke verringert werden.*

#### *C. Alternativen*

*Keine.*

#### *D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand*

*Inwieweit von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C durch die Gemeinden Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht eingeschätzt werden. Daher sind die finanziellen Auswirkungen auf das Steueraufkommen nicht ermittelbar.*



*E. Erfüllungsaufwand der Verwaltung*

*Inwieweit von der Möglichkeit zur Erhebung der Grundsteuer C durch die Gemeinden Gebrauch gemacht wird, kann im Voraus nicht eingeschätzt werden. Daher sind die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand der Verwaltung nicht ermittelbar.*

*F. Weitere Kosten*

*Die Prüfungen zu den weiteren Kosten sind noch nicht abgeschlossen.  
Eine Preiswirkung auf die Gesamtkosten von Bauvorhaben kann nicht ausgeschlossen werden.*

<b>Treffergrund</b>	<b>Charakter der Anträge</b>
Allgemein	Handlungsauftrag

<b>Antragsstatus</b>	Noch im Ausschuss
----------------------	-------------------



## *Clipping* Beschluss

---

*Parlament: Bundesrat  
Ausschuss: Plenum  
Antragsnr.: 500/19*

*Antragssteller: Berlin  
Datum: 20.09.19*

### ***Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG)***

*Der Bundesrat hat in seiner 982. Sitzung am 8. November 2019 beschlossen, dem vom Deutschen Bundestag am 18. Oktober 2019 verabschiedeten Gesetz gemäß Artikel 105 Absatz 3 des Grundgesetzes zuzustimmen.*



*Clipping von Anfragen*



## **Clipping** Schriftliche Anfrage

---

Parlament: AGH Berlin  
Ausschuss: Plenum  
Drucksachennr.: 18/20 770

Anfragensteller: Czaja & Gräff (CDU)  
Datum: 09.09.19

### **Auswirkungen Grundsteuerreform**

1. *Wie ist der Stand des Verfahrens zu geplanten Änderungen an der Grundsteuer im Zuge des Grundsteuer-Reformgesetzes?*

*Zu 1.: Der Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 21.06.2019 befindet sich im 1. Durchgang des Bundesrats, der hierzu am 20.09.2019 einen Beschluss fassen wird.*

2. *Welche Auswirkungen sind durch die Reform für die Berlinerinnen und Berliner zu erwarten?*

*Zu 2.: Der Senat strebt eine aufkommensneutrale Reform an. Daher ist beabsichtigt, den Hebesatz zur Grundsteuer B ab dem Inkrafttreten der reformierten Grundsteuer im Jahr 2025 entsprechend anzupassen. Ent- und Belastungen im Einzelfall werden sich daher im überschaubaren Rahmen halten, sind aber aufgrund der verfassungsrechtlichen Vorgaben unvermeidbar.*

3. *Welche Modelle/ Modellausprägungen wurden durch den Senat geprüft?*

*Zu 3.: Der Senat hat in den vergangenen Jahren sowohl wertabhängige als auch wertunabhängige Modelle geprüft. Im Hinblick auf den erforderlichen Gesetzesbeschluss vor Ablauf des 31.12.2019 prüft der Senat keine weiteren Modelle mehr. Ohne das Gesetz würde die Grundsteuer ab dem Jahr 2020 entfallen.*

4. *Welches Modell wird aus welchem Grund durch den Senat favorisiert?*

*Zu 4.: Der Senat unterstützt den Gesetzentwurf der Bundesregierung.*

5. *Welche Komponenten werden danach bei der Berechnung der Grundsteuer herangezogen?*

*Zu 5.: Für Wohngrundstücke wird die Bemessungsgrundlage in einem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelt (Gebäudeertragswert und Bodenwert). Für gewerblich genutzte Grundstücke wird ein vereinfachtes Sachwertverfahren angewandt (Gebäudesachwert und Bodenwert).*

6. *Sind Verschiebungen bei der Höhe der Grundsteuer zwischen Ost- und West-Berlin zu erwarten (sofern verfügbar bitte Beispielerrechnungen für verschiedene Stadtteile)?*

7. *Falls ja, wie hoch werden diese für Mieter bzw. Eigentümer in Ost-/ West-Berlin differenziert nach den derzeit in Prüfung befindlichen Modellen ausfallen?*





8. Welche maximalen Steigerungen wären differenziert nach den Modellen die Folge?

9. Welche Auswirkungen erwartet der Senat (differenziert nach entsprechenden Modellen) beispielhaft für Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf?

Zu 6.-9.:

Da bereits für das geltende Recht amtliche statistische Daten und Mikrodaten zur Belastung durch die Grundsteuer fehlen, sind repräsentative Simulationsrechnungen für (verschiedene) Grundsteuerreformmodelle auf der Ebene einzelner Steuerpflichtiger bzw. -bestimmter Grundstücksgruppen in Ortsteilen bzw. Stadtgebieten nicht möglich.

Die Aufkommensneutralität (für das Aufkommen in Berlin insgesamt) wird dazu führen, dass die durchschnittliche Belastung gleichbleibt. Für den Gesetzentwurf der Bundesregierung (wertabhängiges Modell) ist zu erwarten, dass es sowohl in den Bezirken des ehemaligen Westteils als auch in den Bezirken des ehemaligen Ostteils Berlins im Einzelfall zu Abweichungen im Sinne von Mehr- und Minderbelastungen kommen wird. Die Belastungsverschiebungen sind im Einzelfall unvermeidliche Folge des vom Bundesverfassungsgericht festgestellten gleichheits- und deshalb verfassungswidrigen Zustands.

10. Wann wird sich der Senat unter der Voraussetzung einer Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes bis Ende 2019 auf ein Modell verständigen und einen Entwurf eines Landesgesetzes vorlegen

Zu 10.: Bei Verabschiedung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung erübrigt sich die Vorlage des Entwurfs für ein Landesgesetz.



## Clipping Schriftliche Anfrage

---

Parlament: AGH Berlin  
Ausschuss: Plenum  
Drucksachennr.: 18/20 834

Anfragensteller: Sibylle Meister (FDP)  
Datum: 18.09.19

### **Grundsteuer, Mietendeckel und der Landeshaushalt**

1. Wie bewertet der Senat den vorgelegten Entwurf zur Grundsteuer durch den Bundesfinanzminister?

Zu 1.: Der Senat unterstützt den Gesetzentwurf der Bundesregierung.

2. Wie bewertet der Senat die Absicht des Bundesgesetzgebers, die Besteuerungsobjekte regelmäßig neu zu bewerten?

Zu.2.: Das Bundesverfassungsgericht hat in dem Urteil vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14 - u.a.) festgestellt, dass die Aussetzung der periodischen Hauptfeststellungen bei der Grundsteuer seit dem Jahr 1964 zwangsläufig in zunehmenden Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen geführt hat. Daher seien regelmäßige Neufeststellungen wesentlich für die Funktionsfähigkeit des Bewertungssystems. Der Senat teilt die Auffassung des Bundesverfassungsgerichts.

3. Welcher Mehraufwand entstände der Finanzverwaltung des Landes, wenn der Entwurf unverändert umgesetzt würde und Berlin die Öffnungsklausel nicht nutzt (bitte für die Jahre 2019 bis 2024 darstellen)?

Zu 3.: Der Gesetzentwurf der Bundesregierung enthält eine Abschätzung des Erfüllungsaufwands der Verwaltung und geht für die Jahre 2019 bis 2024 von einem bundesweiten Personalmehrbedarf von rd. 2.200 Vollzeitäquivalenten aus. Für Berlin wird für ca. drei Jahre ein anteiliger Mehrbedarf ab dem Jahr 2021 von ca. 110 Beschäftigten erwartet.

4. Beabsichtigt der Senat, die Öffnungsklausel zu nutzen? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, in welcher Form?

Zu 4.: Berlin unterstützt das Grundsteuer-Reformmodell des Bundes. Es besteht keine Veranlassung, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen.

5. Wie bewertet der Senat ein wertunabhängiges Flächenmodell zur Berechnung der Grundsteuer?

Zu. 5.: Das wertunabhängige Flächenmodell ist nicht vereinbar mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts (Urteil vom 10.04.2018 -1 BvL 11/14 - u.a.). Danach muss die Bemessungsgrundlage geeignet sein, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden. Dies ist bei der Flächensteuer offenkundig nicht der Fall, da sie jede gleichgroße Wohn- und Gewerbefläche mit gleichhoher Grundsteuer belastet. Sie widerspricht damit dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit, da sie z.B. Grundstücke in Top-Lagen (Villa im Grunewald) mit der gleich hohen



*Grundsteuer (je m<sup>2</sup>) besteuert wie z.B. eine Wohnung in einer Großsiedlung (z.B. Märkisches Viertel oder Marzahn/Hellersdorf).*

*6. Wie bewertet der Senat den vorgelegten Entwurf des Bundesfinanzministers zur Grundsteuer im Zusammenhang mit dem geplanten Mietendeckel?*

*7. Wie würde sich der geplante Mietendeckel auf die Grundsteuereinnahmen auswirken?*

*Zu 6.-7.: Der Senat sieht keinen Zusammenhang zwischen der Reform der Grundsteuer und dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“).*

*8. Inwieweit beeinflusst der geplante Grundsteuerwert der Grundsteuer die Entwicklung des Erbschaftsteueraufkommens?*

*a. Stimmt der Senat zu, dass der geplante Mietendeckel zu niedrigeren Erbschaftsteuereinnahmen führt? Wenn ja, warum, wenn nein, warum nicht?*

*b. Wie passen laut Senat diese Entwicklungen zusammen?*

*Zu. 8.: Der Grundsteuerwert hat ebenso wie der „Mietendeckel“ keinen Einfluss auf die Höhe des Erbschaftsteueraufkommens. Die Grundstückswerte für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sind nach dem 6. Abschnitt des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Die Grundsteuerwerte werden nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung im 7. Abschnitt des Bewertungsgesetzes geregelt.*

*9. Mit welchen Änderungen des Grunderwerbsteueraufkommens rechnet der Senat nach Einführung eines Mietendeckels?*

*Zu 9.: Die Einführung des Mietendeckels hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Somit wird es auch keine unmittelbare Auswirkung auf das Grunderwerbsteueraufkommen geben. Inwieweit sich die Deckelung der Mieten auf die Kaufpreise für Mietwohngrundstücke auswirken und somit indirekt das Grunderwerbsteueraufkommen beeinflussen wird, ist nicht verlässlich zu prognostizieren.*



*Presseclipping*



## Clipping Leipzig August 2019

Publikation: Leipziger Volkszeitung

Autor: Jens Rometsch

Treffergrund: Allgemein

Datum: 08.08.19

Link: <https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/Leipziger-Rathaus-rudert-bei-Grundsteuer-zurueck>

### **Leipziger Rathaus rudert bei Grundsteuer zurück**

Nach massiven Protesten legt die Leipziger Stadtverwaltung nun eine Kehrtwende beim Thema Grundsteuer hin. Finanzbürgermeister Bonew versicherte, es werde nach der Grundsteuerreform des Bundes „keine zusätzlichen Belastungen für die Leipziger“ geben.

Es hat mehrere Tage gedauert, bis sich das Rathaus zu einer Stellungnahme zum Thema Grundsteuer in der Lage sah. Auf LVZ-Anfrage verschickte es nun am Donnerstag eine schriftliche Erklärung von Finanzbürgermeister Torsten Bonew (CDU). Demnach soll die für Herbst bundesweit geplante Reform der Grundsteuer „keine zusätzlichen Belastungen für die Leipziger“ bringen.

### **Bonew: „Auch keine versteckte Steuererhöhung“**

Es werde auch nicht zu einer „versteckten Steuererhöhung“ kommen, versicherte Bonew. „Eine Mehrbelastung für die Leipziger Stadtbewohner möchte ich im Zuge der Grundsteuerreform vermeiden und dabei die Eigentümer sowie die Mieter von höheren Zahlungen verschonen.“ Die sich aus der Neufassung des Gesetzes ergebenden Änderungen des Grundsteueraufkommens könnten durch Anpassung der kommunalen Hebesätze ausgeglichen werden. „Ziel ist, dass dabei keine weiteren Sonderbelastungen für die Bürgerinnen und Bürger entstehen.“

### **Andere Aussage bei Umfrage von Haus & Grund**

Keine Erklärung lieferte Bonew zu der Frage, warum sein Dezernat den Sachverhalt in einer Umfrage des Eigentümerverbandes Haus & Grund jüngst anders dargestellt hatte. [Wie berichtet, schloss die Stadt Leipzig in ihrer schriftlichen Antwort an diesen Verband – als einzige Gemeinde in Sachsen – eine Änderung ihres Hebesatzes nach der Grundsteuerreform aus.](#) Zitat: „Nein, die Stadt Leipzig beabsichtigt nicht, nach einer Grundsteuerreform den Hebesatz anzupassen.“

### **Heftige Kritik von Linken, FDP, SPD und CDU**

Dies führte zu heftigen Protesten von Linken, FDP, SPD und CDU. Zum Beispiel wies Sozialdemokrat Christian Schulze darauf hin, [dass der Hebesatz der Grundsteuer B in der Messestadt schon seit 2011 mit 650 Prozent besonders hoch liege, der sächsische Durchschnitt derzeit nur bei 420 Prozent.](#) Durch die vom Bund geplante, veränderte Berechnungsmethode würden sich für die Stadt Leipzig wahrscheinlich noch viel höhere Einnahmen ergeben, wenn sie ihren Hebesatz nicht absenkt, insistierten am Donnerstag auch der Bundestagsabgeordnete Jens Lehmann sowie mehrere Landtagsmitglieder der Leipziger CDU. „Die Kommune muss dafür Sorge tragen, dass durch die Reform keine zusätzliche Belastungen für Wohneigentümer und Mieter entstehen. Es kann nicht sein, dass die Verwaltung die Reform nutzt, um



*Mehreinnahmen zu generieren“, forderten sie. Sowohl Bonew als auch Oberbürgermeister Burkhard Jung (SPD) sind derzeit noch im Urlaub.*



## Clipping Leipzig August 2019

Publikation: Leipziger Internet Zeitung

Autor: Ralf Julke

Treffergrund: Allgemein

Datum: 08.08.19

Link: <https://www.l-iz.de/politik/leipzig/2019/08/SPD-Fraktion-lehnt-stures-Festhalten-an-hohen-Grundsteuer-Hebesaetzen-in-Leipzig-ab-289454>

### Anstehende Grundsteuerreform für Deutschland

#### SPD-Fraktion lehnt stures Festhalten an hohen Grundsteuer-Hebesätzen in Leipzig ab + Update

Noch ist die neue Grundsteuer vom Bundestag nicht beschlossen. Und selbst wenn sie beschlossen wird, bleibt es trotzdem noch jedem Bundesland überlassen, eine eigene Regelung zu finden. Und schon jetzt ist klar, dass Bayern das erste sein wird, das es eben nicht so macht, wie von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) ausgedacht. Deswegen klang es sehr voreilig, als die LVZ mit Berufung auf die Leipziger Stadtverwaltung verkündete, die Grundsteuerhebesätze würden auch nach der Grundsteuerreform so bleiben wie gehabt. Die SPD im Stadtrat rebelliert schon jetzt.

Laut LVZ beabsichtigt die Leipziger Stadtverwaltung in Sachen Grundsteuer keine Anpassung der Berechnungsgrundlage vorzunehmen, wenn die Grundsteuerreform beschlossen ist. Das kann gut sein. Denn mit den hohen Grundsteuerhebesätzen sichert sich die Stadt zusätzliche Einnahmen von rund 20 Millionen Euro im Jahr. 20 Millionen Euro, die erst jene kleinen Spielräume ergeben, mit denen Leipzig sich überhaupt wieder nennenswerte Investitionsspielräume verschafft hat. Insgesamt spülte die Grundsteuer 2018 fast 100 Millionen Euro in den Leipziger Haushalt, genauer: 97,5 Millionen.

Nur ist die Grundsteuer natürlich ein Politikum, denn sie belastet Grundstückseigentümer und auch Mieter.

Eine Erhebung des Eigentümerverbands „Haus und Grund“, auf die sich die LVZ bezog, wäre aber nicht hieb- und stichfest, erklärt SPD-Finanzpolitiker Christian Schulze. Denn noch sei nicht bekannt, wie das Gesetz Bundestag und Bundesrat verlassen wird. Dennoch bietet die Aussage der Stadtverwaltung für ihn Grund zur Kritik:

„Wir halten eine Anpassung der kommunalen Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer für zwingend geboten, wenn die Reform in Bundestag und Bundesrat grünes Licht bekommen hat. Es ist nicht Sinn und Zweck der Reform, die Leipzigerinnen und Leipziger im Anschluss daran stärker zur Kasse zu bitten“, sagt SPD-Stadtrat Christian Schulze.

Denn Leipzig hat seit acht Jahren besonders hohe Grundsteuerhebesätze. Die Stadt Leipzig hat im Zuge der Haushaltskonsolidierung im Jahr 2011 ihren Hebesatz auf 650 Prozent angehoben und liegt damit aktuell sehr deutlich über dem sächsischen Durchschnitt, der bei rund 420 Prozent liegt. Und das funktioniert auch nur, weil Leipzig als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort trotzdem Investoren und neue Mieter anzieht. Gleichzeitig war das Mietniveau bislang so niedrig, dass die Umlage im Rahmen der Betriebskosten bislang eher kaum zum Mietkostenanstieg beitrug.



*Bislang ist die Grundsteuerreform allerdings im Bundestag und im Bundesrat noch nicht bestätigt worden. Aber in den Vorschlägen von Olaf Scholz stecken einige Tücken.*

*„Wir finden es wichtig, dass die Stadtverwaltung hier nicht mauert, sondern, wie ein Großteil der Kommunen, Änderungen beim Hebesatz in Betracht zieht. Wir lehnen es ab, wenn die Bürgerinnen und Bürger nach der Grundsteuerreform über Gebühr belastet werden, weil man die Berechnungsgrundlage nicht anpassen möchte“, sagt Schulze. „Auch wenn die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen von Kommunen ist, dürfen die Menschen deshalb nicht überstrapaziert werden. Wir fordern, dass die kommunale Berechnungsgrundlage so angepasst wird, dass die neue Grundsteuer für die Stadt aufkommensneutral ist und im Umkehrschluss für die Leipzigerinnen und Leipziger nicht teurer wird.“*

*Denn das, was Scholz vorgeschlagen hat, könnte gerade in den inneren Stadtbereichen für recht ungemütliche Grundsteuererhöhungen sorgen.*

*Zur Erinnerung – hier einmal aus dem „Spiegel“ vom 17. Juni 2019 zitiert: „Notwendig wurde die Reform, weil das Bundesverfassungsgericht im vergangenen Jahr die Ermittlung der Einheitswerte für Gebäude und Grundstücke, auf deren Grundlage die Steuer bislang ermittelt wird, verwarf. Im Westen galten Ansätze aus den Sechzigerjahren, im Osten sogar aus den Dreißigerjahren. Sie mussten aktualisiert werden.“*

*Es ging also um die geradezu archaischen Wertermittlungen. Etlichen Bundesländern und Kommunen war die jetzt auftauchende Herausforderung, aktuellere Werte für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln, zu aufwendig. Dem Bundesfinanzminister prasselten also lauter Forderungen auf den Tisch, die Länder und Kommunen mit einem Gesetzentwurf bitteschön vor so einem Arbeitsaufwand zu verschonen.*

*Aber das Ergebnis liest sich dann laut „Spiegel“ so: „Den Plänen von Scholz zufolge sollen bei der Berechnung der wichtigen Steuer grundsätzlich der Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete eine Rolle spielen. Die Bundesländer dürfen aber von dieser Regelung abweichen und eigene Berechnungsmodelle einführen. Bayern zum Beispiel will allein die Größe des Grundstücks zugrunde legen. Für die Neuregelung soll das Grundgesetz an zwei Stellen geändert werden.“*

*Aber der „Wert des Bodens“ ist selbst wieder eine ziemlich variable Größe. In Leipzig setzt sich jedes Jahr der Grundstückverkehrsausschuss zusammen und versucht aus allen Kaufverträgen des vergangenen Jahres einen neuen aktuellen Bodenrichtwert für jedes einzelne Stück Stadtgebiet zu ermitteln. Das heißt: Die Bodenrichtwerte spiegeln auch in nicht unerheblichem Maße die wilden Zuckungen eines Immobilienmarktes wider, der jetzt schon in vielen deutschen Großstädten „heißläuft“, wie es so schön heißt. Manche Preise haben nichts mehr mit der lokalen Kaufkraft oder der Leistungsfähigkeit der lokalen Wirtschaft und der Mieter zu tun.*

*Die Menschen, die in Gegenden mit höheren Bodenrichtwertzahlen leben, profitieren zwar irgendwie von der Attraktivität ihrer Wohnlage. Aber wenn sich das zum Teil obskure Niveau der Bodenrichtwerte dann auch noch auf die Grundstückssteuer auswirkt, werden solche innerstädtischen Lagen für immer mehr Niedrig- und Normalverdiener nicht mehr erschwinglich sein. Wenn dann auch noch die Mieten ringsum*





*deutlich über dem Stadtdurchschnitt liegen, zahlen auch die Mieter in Wohnungen mit geringeren Mieten über die Nebenkosten drauf, also quasi eine „Ortsgebühr“ dafür, dass sie in einem teuren Viertel wohnen.*

*Der „Spiegel“ attestiert Scholz zwar bei diesem komplizierten Vorschlag einen sozialdemokratischen Denkansatz: „Das lag daran, dass Scholz die Gelegenheit nutzen wollte, um ein Exempel praktizierter sozialdemokratischer Steuergerechtigkeit zu statuieren.“*

*Aber sozialdemokratisch ist an dem Vorschlag eigentlich nichts. Er steckt zutiefst im radikalen Marktdenken, ganz nach dem Motto: Leute, die in teuren Gegenden wohnen können, können sich auch höhere Grundsteuern leisten. Was in Städten wie Leipzig so völlig dem Versuch widerspricht, die Verdrängung von Niedrig- und Normalverdienern aus attraktiven Innenstadtquartieren möglichst zu verhindern.*

*Und ob Leipzig dann, sollte der Vorschlag von Scholz so beschlossen werden, bei den 650 Prozent Hebesatz bleibt, entscheidet eh der Leipziger Stadtrat, der auch 2011 der deutlichen Erhöhung zustimmen musste. Finanzbürgermeister Torsten Bonew (CDU) wäre also gut beraten, sich frühzeitig mit dem Finanzausschuss des Stadtrats zu beraten und neue Hebesätze vorzuschlagen, wenn die Scholz-Lösung kommt und für die Leipziger zu einer spürbaren Mehrbelastung zu werden droht.*

#### **Update, 8. August: Die Stellungnahme des Dezernats Finanzen zum Thema Grundsteuer**

##### **Keine zusätzlichen Belastungen für die Leipziger**

*Die Bundesregierung hat mit dem Gesetzesentwurf die Reform zur Grundsteuer auf den Weg gebracht. Dazu erklärt Finanzbürgermeister Torsten Bonew: „Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Stadt Leipzig und kommt den Bürgerinnen und Bürgern zugute. Mit den Grundsteuereinnahmen wird die kommunale Infrastruktur, unter anderem Kitas, Schulen und Straßen, finanziert. Eine Mehrbelastung für die Leipziger Stadtbewohner möchte ich im Zuge der Grundsteuerreform vermeiden und dabei die Eigentümer sowie die Mieter von höheren Zahlungen verschonen.“*

*Die Neuregelung soll außerdem zu keiner versteckten Steuererhöhung führen. Das neue Grundsteuergesetz muss weiterhin die Finanzkraft der Stadt sichern. Die sich aus der Novellierung des Gesetzes ergebenden Änderungen des Grundsteueraufkommens können durch Anpassung der kommunalen Hebesätze ausgeglichen werden. Ziel ist es, dass dabei keine weiteren Sonderbelastungen für die Bürgerinnen und Bürger entstehen.*

*Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der Grundsteuerreform ist erst nach Vorlage des tatsächlichen Gesetzesentwurfs und der darauf basierenden Wertermittlungen möglich. Derzeit liegt der Entwurf zur Beratung im Bundestag. Anschließend muss der Bundesrat den Gesetzen zustimmen.*

*Wird das Grundsteuergesetz nicht bis Ende dieses Jahres verabschiedet, fehlt ab dem 1. Januar 2020 die Rechtsgrundlage für eine Abgabe der Grundsteuer. Ein Wegfall dieser Steuer würde gravierende Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt haben.*



## Clipping Marzahn-Hellersdorf August 2019

Publikation: Berliner Woche  
Treffergrund: Allgemein

Autor: Harald Ritter  
Datum: 11.08.2019

### Reform der Grundsteuer

#### Mieter zahlen voraussichtlich weniger

**Bis Jahresende wird die Grundsteuer bundesweit reformiert. Die Finanzminister der Bundesländer haben sich geeinigt und in der Senatsfinanzverwaltung wird jetzt noch gerechnet.**

Diese Berechnungen haben Bedeutung für jeden Berliner, auch und besonders für Eigentümer und Mieter in Marzahn-Hellersdorf. Der bisherigen Berechnung der Grundsteuer liegen sogenannte Einheitswerte zu Grunde, die in den alten Bundesländern zuletzt 1964 festgesetzt worden. Im Osten gelten Einheitswerte von 1935. Da gab es den Bezirk noch nicht. Er war in weiten Teilen landwirtschaftlich geprägt. Die Großsiedlungen entstanden auf der „grünen Wiese“ erst zwischen den 1970er- und 1980er-Jahren.

Für Haus- und Grundbesitzer in den Siedlungsgebieten ist der Verlauf der Diskussion um die Grundsteuer besonders interessant. Aber auch Mieter in den Großsiedlungen müssen mit Änderungen rechnen. Sie zahlen Grundsteuern über ihre Betriebskostenabrechnung.

Anlass für die Neugestaltung der Grundsteuer war eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Es verwarf die bisherigen Regelungen und trug dem Bund auf, die Grundsteuer bis Ende 2019 zu reformieren. Sie soll aufkommensneutral sein, also den Kommunen keine Gelegenheit bieten, ihre Kassen zu füllen. Bisher gibt es eine Einigung der Länderfinanzminister, wie grundsätzlich vorgegangen werden soll.

Diese besteht darin, dass die konkrete Ausgestaltung der neuen Regeln den Ländern überlassen werden soll. Bayern beispielsweise will die Grundsteuern künftig hauptsächlich auf der Basis der Größe der Grundstücke berechnen lassen, gleichgültig ob diese in einer City oder auf dem Lande liegen. Berlin will an der Stellschraube Hebesatz drehen, um den Ertrag der Grundsteuer aufkommensneutral und für die Bürger bezahlbar zu halten.

Finanzsenator Mathias Kollatz hat im Juli gegenüber der Berliner Morgenpost erklärt, dass die Ausschläge für die Berliner relativ geringfügig sein werden. Eigentümer oder Mieter von Häusern in der Innenstadt werden möglicherweise etwas mehr Grundsteuer zahlen müssen, andere etwas weniger. Nach Berechnungen seiner Experten würden die Schwankungen bei einer Mietwohnung nicht mehr als 100 Euro im Jahr betragen. Mieter beispielsweise in Marzahn-Hellersdorf würden weniger zahlen.

Die Grundsteuern werden in einem komplizierten Verfahren aus mehreren Werten berechnet. Die Mitarbeiter der Senatsfinanzverwaltung sind noch dabei, Beispielzahlen für unterschiedliche Ortslagen und Eigentumsverhältnisse in Berlin zu erarbeiten. Diese sollen die Grundlage für die weiteren Entscheidungen bilden. „Ein Kollege und ich haben das einmal für uns beispielhaft durchrechnen lassen.



*Er wohnt im Osten und ich im Westen. Er würde nach den neuen Regeln weniger, ich etwas mehr Grundsteuer zahlen“, sagt Eva Henkel, Pressesprecherin der Finanzverwaltung, gegenüber der Berliner Woche.*



## Clipping Presseartikel September 2019

Publikation: Süddeutsche Zeitung

Autor: Robert Rossmann

Treffergrund: Politik

Datum: 09.09.19

Link: <https://archiv.szarchiv.de/Portal/restricted/ExtendedResultList.act#A105891958>

### **Grundsteuer soll nicht länger Mieter treffen**

*Das Land Berlin will über den Bundesrat erreichen, dass Eigentümer die Kosten selbst tragen müssen*

*Das Land Berlin will über den Bundesrat durchsetzen, dass in Deutschland die Grundsteuer nicht mehr von den Vermietern auf die Mieter abgewälzt werden kann. Nach Informationen der Süddeutschen Zeitung wird der Berliner Senat deshalb am Dienstag eine entsprechende Bundesratsinitiative beschließen. Derzeit wird die Grundsteuer in der Regel im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Dies will der Berliner Senat nun mit einem „Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz“ abstellen.*

*In dem Gesetzentwurf heißt es, von der nötigen Änderung im Bürgerlichen Gesetzbuch würden fast 58 Prozent aller Haushalte profitieren. Wie groß die Erfolgsaussichten der Berliner Initiative im Bundesrat sind, lässt sich noch nicht abschätzen.*

*Die Höhe der Grundsteuer je Mietverhältnis unterscheidet sich erheblich. Für eine Einzimmerwohnung im Berliner Osten können weniger als 80 Euro jährlich fällig werden, für ein Reihenhaus mit kleinem Garten im Berliner Westen mehr als 800.*

*Die Grundsteuer sei für die Mieter „ein relevanter Kostenfaktor“, heißt es in dem Berliner Gesetzentwurf. Das gelte auch deshalb, weil vielen Haushalten „in den letzten Jahren durch steigende Mieten reale Kaufkraft verloren gegangen“ sei. Berlins Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) sagte der SZ: „Weil Eigentum verpflichtet, müssen die Eigentümer die Grundsteuer tragen.“ Mit der Berliner Initiative könne diese Steuer nicht mehr umgelegt werden – „damit sinken die Nebenkosten und wir entlasten die Mieterinnen und Mieter“.*

*Es seien vor allem die Eigentümer, „die von einer intakten Infrastruktur profitieren, welche über die Grundsteuer finanziert wird“, heißt es in dem Berliner Gesetzentwurf. Dies trage „zum Werterhalt, zur Wertsteigerung ihrer Immobilien bei und beeinflusst auch die zu erzielende Miethöhe“. Deswegen solle mit dem Gesetzentwurf die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter beendet werden.*

*Das kann der Bundesrat jedoch nicht alleine durchsetzen, es Bedarf auch einer Mehrheit im Bundestag. Die SPD-Bundestagsfraktion will die Mieter zwar ebenfalls von der Grundsteuer entlasten. Und Ende 2018 hat das auch die damalige Justizministerin Katarina Barley (SPD) gefordert. In der großen Koalition sperrt sich aber die Union gegen dieses Anliegen.*

*Jan-Marco Luczak (CDU), Mietrechtsexperte der Unionsfraktion, sagte der SZ, die Umlagefähigkeit zu streichen, sei „ein Irrweg“. Er sei „nicht durchdacht, da er am Ende zu einer Mehrbelastung aller Mieter*



*führt". Denn die Eigentümer würden zum Ausgleich bei Neuvermietungen die Kaltmieten erhöhen. Das führe dann „zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete und gibt damit allen Vermietern größeren Spielraum für Mietsteigerungen“. Der Vorschlag sei deshalb „absurd“.*

*Luczak sagte, er sehe stattdessen zum Beispiel den Berliner Senat in der Pflicht. Er könnte in der Hauptstadt in eigener Verantwortung „den Grundsteuerhebesatz senken – auch das würde zu einer sofortigen und spürbaren Entlastung der Mieter führen“.*



## Clipping Presseartikel September 2019

Publikation: Süddeutsche Zeitung

Autor: Robert Rossmann

Treffergrund: Politik

Datum: 11.09.19

Link: <https://archiv.szarchiv.de/Portal/restricted/ExtendedResultList.act#A105863127>

### **Nur wenige Länderfinanzminister für Grundsteuer-Befreiung für Mieter**

**Gerade einmal zwei sprechen sich in einer Zeitungsumfrage klar dafür aus, die Umlage der Grundsteuer auf die Miete künftig zu untersagen. Bayerns Minister Füracker nennt die Idee "nicht zielführend".**

Der Vorstoß der Berliner Landesregierung zur Grundsteuer hat offenbar wenig Aussicht auf Erfolg. Nur zwei der 15 übrigen Länderfinanzminister unterstützen einer Umfrage der Bild -Zeitung zufolge die Initiative Berlins, wonach Vermieter die Grundsteuer künftig nicht mehr auf die Mieter umlegen sollen dürfen. Die entsprechende Vorlage, die der Berliner Senat am Dienstag auf den Weg gebracht hat, könnte also bereits im Bundesrat scheitern.

Nur Brandenburg und Thüringen bekundeten demnach klar, das geplante "Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz" unterstützen zu wollen. Bayerns Finanzminister Albert Füracker (CSU) nannte eine Grundsteuer-Befreiung für Mieter hingegen "nicht zielführend". Die Steuer würde dann einfach "in die Kaltmiete eingepreist". Ähnlich ablehnend äußerten sich dem Blatt zufolge auch Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hessen, Sachsen, Bremen, Hamburg sowie das Saarland.

Auch Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) wandte sich am Dienstag gegen die Änderung: "Um es klar zu sagen: Ich lehne solch ein Vorhaben entschieden ab. Die Grundsteuer ist bislang auch kein Mietentreiber", teilte er in Wiesbaden mit. Er sprach von "Symbolpolitik ohne Wirkung für die Mieter".

Ohnehin könnte der Bundesrat das entsprechende Gesetz nicht alleine beschließen, dafür wäre auch eine Mehrheit im Bundestag notwendig. Und zumindest die Union lehnt die Änderung klar ab.

Derzeit wird die Grundsteuer in der Regel im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Das will Berlins rot-rot-grüne Regierung mit ihrer Gesetzesinitiative künftig verhindern. Von der Änderung würden laut Berliner Senat bundesweit 36,4 Millionen Menschen beziehungsweise knapp 58 Prozent der Haushalte in Deutschland profitieren.





## Clipping Presseartikel Oktober 2019

---

Publikation: Die Welt  
Treffergrund: Wirtschaft  
Link: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article202126866/Grundsteuer-Das-bedeutet-die-Reform-fuer-Mieter-und-Eigentuemer.html>

Autor: Michael Fabricius  
Datum: 18.10.19

### **Das bedeutet die Reform der Grundsteuer für Mieter und Eigentümer**

*Der Bundestag hat grünes Licht für eine neue Grundsteuer gegeben. Die meisten Bundesländer werden sich dabei wohl am Wert des Gebäudes orientieren, nur wenige an der Fläche. Doch beide Modelle haben Nachteile.*

*Die Reform der Grundsteuer hat eine wichtige parlamentarische Hürde genommen: Der Bundestag stimmte am Freitag für die dafür nötige Grundgesetzänderung und verabschiedete auch den Gesetzentwurf zur Reform.*

*Dagegen stimmten die AfD ebenso wie die Linke, außerdem gab es zehn Enthaltungen. Zustimmung muss nun noch der Bundesrat – voraussichtlich am 8. November. Auch in der Länderkammer ist eine Zweidrittelmehrheit nötig, sie gilt allerdings als sicher.*

*Vorausgegangen waren der Reform monatelange Diskussionen. Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) hatte zur Neuberechnung ein wertabhängiges Modell vorgelegt, das unter anderem auch die Miete, das Alter der Gebäude und die Immobilienart berücksichtigt.*

*Vor allem Bayern lehnte das aber ab und forderte eine reine Berechnung nach der Fläche – also ein wertunabhängiges Modell. Damit die Länder eigene Regeln erlassen können, ist in dem Gesetz nun eine Öffnungsklausel vorgesehen.*

*So wirkt sich eine Flächensteuer aus*

*Bayern habe sich „mit seinen Länderinteressen quergestellt“, sagte der SPD-Kommunalexperte Bernhard Daldrup im Bundestag, deshalb gebe es nun die Öffnungsklausel. Das wertabhängige Modell bezeichnete er als „gerecht“, denn so werde verhindert, dass Villenbesitzer in teurer Lage weniger Steuern zahlten als Hausbesitzer in einer schlechteren Randlage.*

*Genau das dürfte in jenen [Bundesländern](#) passieren, die ab 2025 eine Flächensteuer einführen. Nach diesem Modell fließt lediglich die Wohn- oder Grundstücksfläche in die Berechnung ein. Ein 140 Quadratmeter großes Häuschen am Stadtrand wird also im Prinzip genauso besteuert wie eine 140 Quadratmeter große [Luxuswohnung](#) in Toplage.*

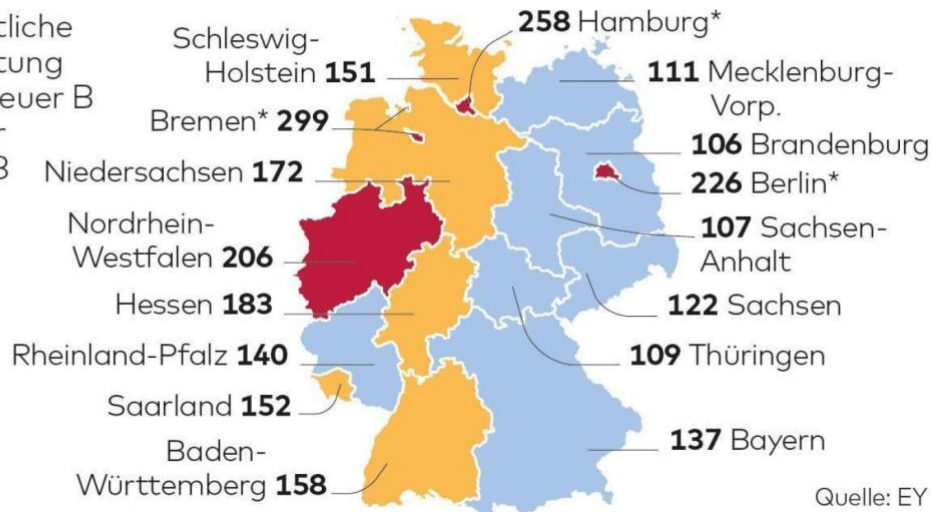




## Belastung im Süden und Osten am niedrigsten

Durchschnittliche Steuerbelastung aus Grundsteuer B je Einwohner im Jahr 2018

\*Grundsteuern B und A (Land- und Forstwirtschaft in Stadtstaaten sehr gering und daher vernachlässigbar)  
**welt**



Verbände der Immobilienwirtschaft sowie der Eigentümerverband Haus & Grund hatten sich für dieses Flächenmodell stark gemacht. Sie argumentieren, das Flächenmodell sei unbürokratisch.

Steuerexperten sehen das anders. Denn auch die Berechnung von Wohnflächen sei ungenau und könne zudem von den Behörden nur schwer kontrolliert werden. Manche Experten äußerten auch die Vermutung, dass Immobilienwirtschaft und [Eigentümer](#) es ungerne gesehen hätten, wenn die tatsächlichen Werte ihrer Immobilien ermittelt worden wären.

So wirkt sich die wertbasierte Steuer aus

Auch an dem wertbasierten Modell von Olaf Scholz gibt es allerdings Kritik: Denn durch die gestiegenen [Immobilienwerte](#) und Mieten in zentralen Lagen könnte dort die Steuerbelastung steigen.

Gerade Mieter, die ohnehin schon hohe Mieten zahlen, wären davon betroffen, da die Grundsteuer auf die Betriebskosten umgelegt werden kann. Die Gemeinden müssten diesen Effekt durch eine Absenkung der Hebesätze teilweise ausgleichen.

Zudem musste Scholz im Laufe der Diskussionen die Wertermittlung der Immobilien immer weiter vereinfachen. Grundsätzlich fließen künftig der Bodenwert, eine statistisch ermittelte Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, die Immobilienart und das Baualter in die Berechnung ein. Dieser Grundbesitzwert wird dann wie bisher mit dem örtlichen Hebesatz der Gemeinde multipliziert sowie mit einer bundesweit geltenden Steuermesszahl.

Kritisiert wird nun die sehr vereinfachte Mietberechnung – die einen ähnlichen Effekt hat wie das Flächenmodell: Ein Gebäude mit hohen Mieten wird so besteuert wie ein vergleichbares Gebäude mit niedrigen Mieten.



*„Wie schon das noch geltende, aber vom Bundesverfassungsgericht verworfene Recht, wird auch das künftige Recht in erheblichem Ausmaß Gleiches ungleich- und Ungleiches gleichbehandeln“, meldete die Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“, ein Zusammenschluss unter anderem des Naturschutzbundes, des Bundes Deutscher Architekten, des Instituts der deutschen Wirtschaft und von 80 Bürgermeistern.*

*Und weiter: „Eine gemeindeweite Durchschnittsmiete und die nur schwache Berücksichtigung der die Grundstückswerte wesentlich prägenden Bodenwerte führt insbesondere in größeren Städten und Gemeinden dazu, dass hochwertige Grundstücke systematisch unterbewertet und weniger wertvolle Grundstücke systematisch überbewertet werden.“*

*Die Folge: Das neue Gesetz stehe „in einem eklatanten Widerspruch zum Gleichheitssatz des Grundgesetzes und wird nach unserer Einschätzung vor dem Bundesverfassungsgericht eine böse Bruchlandung erleben“.*

#### *Experten befürchten Mehrbelastung der Mieter*

*Grundsätzlich besteht auch die Sorge, dass nun jedes Bundesland eine eigene Grundsteuer erfindet. So begrüßte das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) die Reform zwar und bezeichnete es als „ökonomisch sinnvoll“, die Steuerhöhe eng an den Wert der Immobilien zu koppeln. Die Öffnungsklausel räume allerdings „leider“ den Ländern die Möglichkeit ein, „ihr eigenes Süppchen zu kochen“. Zu befürchten sei ein „föderaler Flickenteppich“.*

*Wenigstens können sich Mieter die Hoffnung machen, dass sie in teuren Lagen nicht allzu sehr zusätzlich belastet werden. Der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetags, Helmut Dedy, sagte, dass die Reform aufkommensneutral sein solle, die Städte und Gemeinden also nicht mehr Steuern einnehmen wollten als bisher. „Dafür werden die Städte ihre örtlichen Hebesätze rechtzeitig anpassen“, so Dedy.*

*Der Deutsche Mieterbund ist skeptisch und fordert, die Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten zu streichen, damit sie nicht länger von Mietern bezahlt werden muss. Nur so könne eine Mehrbelastung der Mieter verhindert werden.*

#### *Oft vierstellige Beträge für Mietshäuser*

*Neben der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Flächen) und B (für bebaubare Flächen) soll es künftig auch eine Steuerart „C“ geben: für unbebaute Grundstücke. Das soll jene Grundbesitzer dazu bringen, ihre unbebauten Grundstücke schneller beziehungsweise überhaupt zu bebauen. Manche Eigentümer haben bisher darauf verzichtet und allein auf eine Wertsteigerung der Fläche spekuliert.*

*Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden. Anders als die Grunderwerbsteuer zahlt man sie jedes Jahr – Eigentümer wie Mieter, denn Vermieter können sie über die [Nebenkostenabrechnung](#) umlegen. Bei den meisten Wohnungseigentümern geht es um einige Hundert Euro im Jahr, Besitzer von Mietshäusern müssen dagegen oft vierstellige Beträge aufbringen.*



*Für die Kommunen ist die Steuer mit mehr als 14 Milliarden Euro jährlich eine wichtige Einnahmequelle. Weil die Werte, nach denen die Steuer berechnet wird, allerdings veraltet sind, hatte das Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung bis Ende 2019 angeordnet.*