

Hausbesitz

Auch Bundesrat stimmt Grundsteuer-Reform zu

Millionen Hausbesitzer warten seit Monaten auf Klarheit: Wie viel Grundsteuer müssen sie denn nun künftig zahlen? Heute hat der Bundesrat die lange umstrittene Reform endgültig beschlossen.



© dpa

Nach monatelangen Verhandlungen hat der Bundesrat grünes Licht für die Reform der Immobilien-Grundsteuer gegeben. Die Länderkammer stimmte am Freitag mit großer Mehrheit für die Neuregelung. Damit können die Kommunen auch 2020 weiter die Grundsteuer erheben, die ihnen jährlich gut 14 Milliarden Euro in die Kasse spült. Der Bundestag hatte der Reform Mitte Oktober zugestimmt. Dabei votierten Grüne und FDP mit der großen Koalition. Dies war wegen einer Grundgesetzänderung nötig, um die erforderliche Zwei-Drittel-Mehrheit zu bekommen. Die Länder waren dabei bereits eingespannt, weswegen die jetzige Zustimmung als gesichert galt.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Überarbeitung bis Ende 2019 gefordert, weil die Bemessungswerte für Grundstücke in West und Ost völlig veraltet sind. Auf Vorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) wird die Steuer nun nach Bodenwert und Miete berechnet. Dafür müssen 36 Millionen Grundstücke und Häuser neu bewertet werden. NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper betonte, dass intensive Verhandlungen zwischen Bund und Ländern zu wichtigen Vereinfachungen und Verbesserungen gegenüber dem ursprünglichen Gesetzentwurf geführt hätten. Auf Druck Bayerns gibt es aber eine Öffnungsklausel, so dass Länder davon abweichen und eigene Modelle anwenden können. Aus Kreisen der Länder hieß es, voraussichtlich würden Hamburg, Niedersachsen, Sachsen, Bayern und womöglich auch Nordrhein-Westfalen die Öffnungsklausel nutzen.

Die Grundsteuer wird von Hauseigentümern und Grundstücksbesitzern gezahlt, aber in der Regel auf Mieter umgelegt. Die genaue Höhe wird von den Kommunen über Hebesätze festgelegt. Durch die Anpassung an aktuelle Werte dürfte die Steuerlast für viele steigen. Insgesamt soll das Aufkommen aus der Grundsteuer aber gleichbleiben. „Das ist ein guter Tag für unsere Kommunen, es gibt wieder eine faire und verfassungsfeste Grundsteuer in

Deutschland“, sagte Scholz. „Wir haben den jahrzehntelangen Stillstand aufgelöst und damit Städten und Gemeinden Milliardenereinnahmen dauerhaft gesichert.“

Die Grundsteuer-Reform

Die Einnahmen

Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Fast jeder Immobilienbesitzer zahlt sie - und die Mieter über die Nebenkosten. Im vergangenen Jahr kamen so 14,2 Milliarden Euro zusammen. Das deckt 15 Prozent der Steuereinnahmen der Kommune, aus denen dann Straßen, Schwimmbäder, Theater und anderes bezahlt werden. Die meisten Wohnungseigentümern müssen einige Hundert Euro im Jahr berappen, Eigentümer von Mietshäusern dagegen oft vierstellige Beträge.

Das komplizierte Rechensystem

Wie viel man zahlt, ist abhängig vom Wohnort, dem Grundstück und dem Gebäude darauf. Das soll im Grunde auch so bleiben - umstritten ist nur, ob weiter Fläche und Wert der Immobilie oder nur die Fläche einfließen sollen. Die wahre Höhe der Grundsteuer bestimmen aber die Kommunen, die sogenannte Hebesätze festlegen. Diese Faktoren sind im Grunde willkürlich und von Ort zu Ort sehr unterschiedlich. In einigen Gemeinden zahlt man daher gar keine

Grundsteuer, in anderen für eine ähnliche Immobilie Hunderte Euro. Auch das soll so bleiben.

Der Bund-Länder-Streit

Finanzminister Olaf Scholz (SPD) will an der Berechnungsmethode im Grunde nicht viel ändern: Entscheidend sollen weiter Fläche und Wert der Immobilie sein. Alle Grundstücke müssen aber neu bewertet werden, denn bisher wird mit völlig veralteten Daten gerechnet. Einige Bundesländer wie Bayern und auch das SPD-geführte Hamburg befürchten dadurch großen bürokratischen Aufwand. Deshalb dürfen die Länder jetzt entscheiden, ob sie das Scholz-Modell nutzen oder ein eigenes entwickeln. Bayern beispielsweise will die Höhe der Grundsteuer nur an die Fläche der Immobilie koppeln.

Was für die Bürger besser ist

Das ist umstritten. Die Scholz-Seite argumentiert, für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in einer Villa könne ruhig mehr Grundsteuer gezahlt werden als für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in einem Plattenbau. Die Gegenseite befürchtet, wenn Immobilien wie geplant alle sieben Jahre neu bewertet werden, steige die Grundsteuer jedes Mal weiter. Man könne sich nicht darauf verlassen, dass die Kommunen das mit ihren Hebesätzen ausgleichen.

Ab wann was gilt

Im Jahr 2025 soll die Grundsteuer zum ersten Mal nach dem neuen System eingezogen werden - unabhängig davon, welche Regelung das Bundesland nutzt. Die lange Umsetzungszeit ist laut Städtetag notwendig, weil alle rund 35 Millionen Grundstücke neu bewertet werden müssen. Diese Bewertung soll 2022 anfangen - Hausbesitzer müssen den Behörden dann voraussichtlich einige zusätzliche Angaben machen.

Wer dann wie viel zahlt

Das ist völlig offen - und es wird wohl auch noch jahrelang unklar bleiben. Denn erstens haben die Länder noch Zeit zu entscheiden, ob sie die Scholz-Regelung nutzen oder nicht. Außerdem können die Kommunen ihre Hebesätze jederzeit ändern. Die Bundesregierung setzt zwar darauf, dass sie so kulant sind, auf zusätzliche Einnahmen aus der Grundsteuer zu verzichten - zwingen kann man sie jedoch nicht. Letztlich werden einige Hausbesitzer wegen der Neubewertung ihrer Grundstücke mehr zahlen müssen und einige weniger. Doch niemand kann vorhersagen, wen es wie trifft.

Und die Mieter?

An der Regelung, dass die Immobilienbesitzer die Grundsteuer auf ihre Mieter umlegen können, ändert sich trotz vieler Forderungen erstmal nichts.

Quelle: Reuters/dpa