

Positionspapier Reform der Grundsteuer sozial gerecht gestalten!

Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber im Jahr 2018 verpflichtet, die Grundsteuer zu reformieren. Der Bundestag und der Bundesrat haben daraufhin im Herbst 2019 diese Reform mit einem am Wert des Grundstücks und der Immobilie orientierten Bundesmodell - dem sogenannten Scholz-Modell - verabschiedet. Die Bundesländer können von diesem Modell abweichen, sofern sie den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes genügen. Elf Bundesländer, darunter alle in Ostdeutschland, haben die Übernahme des Bundesmodells beschlossen.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke werden Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes und die Mietniveaustufe herangezogen und mit der Steuermesszahl und dem Hebesatz multipliziert.

Die neue Grundsteuer tritt am 1. Januar 2025 in Kraft. Der Stichtag für die Bewertung der Grundsteuerwerte ist der 1. Januar 2022. Die Grundsteuerwerte werden zukünftig alle sieben Jahre neu erhoben. Die Finanzämter planen, die Feststellungen der Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge möglichst bis zum Ende Juni 2024 zu erledigen. Die Gemeinden sind dann in der Lage, ihre Hebesätze zu ermitteln und die Grundsteuerbescheide bekanntzugeben.

1. Auswirkungen

Die Reform nach dem so genannten Scholz-Modell führt vor allem in Ostdeutschland zu deutlichen Kostensteigerungen für Hauseigentümer. Bisher wurden dort die Werte aus dem Jahr 1935 bei der Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Im Westen wurden dagegen die Werte von 1964 als Basis genommen. Bei einem wertorientierten Grundsteuermodell muss also von deutlich höheren Grundsteuerbelastungen ausgegangen werden, zumal Eigenheime und Grundstücke in den Werten in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen sind. Was heißt das nun konkret für Eigenheimbesitzer in ausgewählten Regionen? Dazu einige Beispiele. Es wurden modelhaft ein 1990 gebautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 170 Quadratmetern und einer Grundstücksfläche mit 700 Quadratmetern bei der Grundsteuerberechnung zugrunde gelegt.

Beispiel 1: Berlin Kaulsdorf

Es ergibt sich für Berlin-Kaulsdorf eine Erhöhung der Grundsteuer nach dem Scholz-Modell und dem gleichen Hebesatz von 810 Prozent von 346,47 Euro auf 1.010,95 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 192 Prozent. Man müsste den Hebesatz in Berlin auf 280 Prozent senken, um eine gleiche Steuerschuld zu erreichen.

Beispiel

Einfamilienhaus – Berlin Kaulsdorf
Berechnung nach dem „Scholz-Modell“



Beispiel 2: Gemeinde Hohen Neuendorf

In dieser Brandenburger Gemeinde erhöht sich die Grundsteuer bei dem gleichen Hebesatz von 350 Prozent von 208,25 Euro auf 384,67 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 84,7 Prozent. Man müsste den Hebesatz in Hohen Neuendorf auf 190 Prozent senken, um eine gleiche Steuerschuld zu erreichen.

Beispiel

Einfamilienhaus – Hohen Neuendorf
Berechnung nach dem „Scholz-Modell“



Beispiel 3: Dresden-Gorbitz

In Dresden erhöht sich die Grundsteuer bei dem gleichen Hebesatz von 635 Prozent von 353,21 Euro auf 619,34 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 75,35 Prozent. Man müsste den Hebesatz in Dresden-Gorbitz von 635 auf 490 Prozent senken, um eine Steuerschuld von dann rund 478 Euro zu erreichen. Hier liegt eine Beispielrechnung des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde.

Beispiel

Einfamilienhaus – Dresden Gorbitz
Berechnung nach dem „geänderten Scholz-Modell“



- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 180 €/ m²
- Miete nach BewG 5,19 €/ m²
- Steuermesszahl 0,36 ‰

Ertragswert	270.930 €
x Steuermesszahl	0,36 ‰
x Hebesatz	635 % bzw. 490 %
= zu zahlende Grundsteuer	584,94 € bzw. 451,17 €

2. Forderungen: VDBG schlägt sozialverträgliche Überarbeitung vor

Bei der Grundsteuerreform darf es keine übermäßigen Mehrbelastungen für Menschen geben, die in ihren Eigenheimen leben.

Zwar haben sich Bund, Ländern und Kommunen das Ziel gesetzt, durch die Reform der Grundsteuer insgesamt nicht mehr Einnahmen für die öffentlichen Haushalte zu generieren. Diese angestrebte Aufkommensneutralität errechnet sich jedoch immer über die Grundsteuereinnahmen aller Immobilien. Die Gefahr besteht, dass dies besonders in den ostdeutschen Ballungsgebieten einseitig zu besonderen Lasten von Eigenheimbesitzern geht. Angesichts der weiter hinterherhinkenden Entwicklung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse in Ostdeutschland und der aufgrund der Corona-Pandemie zu erwartenden finanziellen Mehrbelastungen auf anderen Gebieten würde eine Grundsteuererhöhung zu weiteren sozialen und politischen Ungleichheiten in führen.

Keinesfalls sollen Kommunen die Grundsteuerreform als Persilschein für zusätzliche Einnahmen nutzen oder nutzen müssen, um ihre durch die Corona-Krise verursachten Mindereinnahmen zumindest teilweise wieder auszugleichen. Für diese Mindereinnahmen müssen andere Ausgleichsmechanismen geschaffen werden.

Der VDBG begrüßt grundsätzlich den Ansatz, eine praxisgerechte und leicht nachvollziehbare Einfachgrundsteuer wie in Bayern einzuführen, die sich nach physikalischen Größen wie Grundstücks- und Wohnfläche ausrichtet.

Der Verzicht auf den Wertbezug sei nicht nur ein einfacher und unbürokratischer Vorteil, sondern mache die Grundsteuer für Eigentümer und Mieter gerechter. Dieses Modell sorgt im Gegensatz zum Scholz-Modell bei allen Beteiligten für Planungssicherheit und Klarheit. In Zeiten steigender Immobilienpreise vermeidet dieses wertunabhängige Modell Steuererhöhungen über die Hintertür und fördert bezahlbaren Wohnraum z.B. für Familien mit Eigenheimen.

Der VDBG fordert die Bundesländer, die das Scholz-Modell anwenden, auf, zur Entlastung der Eigenheimbesitzer sozialverträgliche Anpassungen vorzunehmen.

Bei der Berechnung der Grundsteuer muss es für Hauseigentümer und Eigenheimbesitzer einen nach den Immobilienwerten gestaffelten Abschlag bei der Steuermesszahl geben. (Das wäre analog zur bereits beschlossenen Senkung der Steuermesszahl bei Gesellschaften des sozialen Wohnungsbaus sowie bei kommunalen und genossenschaftliches Wohnungsgesellschaften.) Der VDBG schlägt folgende Abschläge auf die Steuermesszahl für die Immobilienwerte (Haus und Grundstück) vor:

- für die ersten 300.000 Euro Immobilienwert ein Abschlag von 40 Prozentpunkten
- zwischen 300.000 Euro und 500.000 Euro ein Abschlag von 25 Prozentpunkten
- zwischen 500.000 Euro und 1.000.000 Euro ein Abschlag von 15 Prozentpunkten
- ab 1.000.000 Euro kein Abschlag

Für die Modelle in den oben genannten Lagen würde sich dann eine Grundsteuerlast nach dem Scholz-Modell wie folgt ergeben:

Beispiel 1: Berlin-Kaulsdorf neu

Legt man die vom VDBG vorgeschlagenen Grundsteuerberechnung zu Grunde, ergibt sich mit dem gleichen Hebesatz von 810 Prozent für Berlin-Kaulsdorf nun eine Erhöhung der Grundsteuer von 346,47 Euro auf 634,28 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 83,1 Prozent.



Beispiel 2: Hohen Neuendorf in Brandenburg neu

Legt man die vom VDBG vorgeschlagenen Grundsteuerberechnung zu Grunde, erhöht sich für das gleiche Haus in der Gemeinde Hohen Neuendorf in Brandenburg die Grundsteuer dann bei dem gleichen Hebesatz von 350 Prozent von 208,25 Euro auf 234,95 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 12,8 Prozent.

Einfamilienhaus Hohen Neuendorf
Berechnung nach dem VDBG-Modell

208,25 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 2,5 DM/m²
 - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 350%



234,95 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – 350%

VDGN



- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 330 €/ m²
- Miete nach BewG 5,72 €/ m²

11

Beispiel 3: Dresden-Gorbitz neu

In Dresden-Gorbitz in Sachsen erhöht sich - legt man die vom VDBG vorgeschlagenen Grundsteuerberechnung zu Grunde - dann die Grundsteuer bei dem gleichen Hebesatz von 635 Prozent von 353,21 Euro auf 371,61 Euro (Steigerung um 5,21 Prozent):

Einfamilienhaus Dresden-Gorbitz
Berechnung nach dem VDBG-Modell

353,21 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 9 DM/m²
 - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 635%



371,61 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – 635%

VDGN



- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 180 €/ m²
- Miete nach BewG 5,19 €/ m²
- Steuermesszahl 0,36 ‰

9

3. Fazit

Der VDBG befürchtet vor allem für Ballungszentren in den östlichen Bundesländern deutliche Grundsteuererhöhungen, da hier bei der Bemessung der Grundsteuer bisher die Grundstückswerte von 1935 Grundlage waren. Von daher muss es Anpassungen geben und die Landesregierungen müssen ihrer Verantwortung für eine sozial gerechte und aufkommensneutrale Grundsteuerreform gerecht werden. Der Erwerb von Immobilien ist oftmals als Vorsorge für das Alter getroffen worden. Sollte die Grundsteuerreform so wie aktuell geplant umgesetzt werden, droht Eigenheimern eine deutliche und überproportionale Mehrbelastung bei der Grundsteuer. Korrekturen sind daher dringend notwendig. Bisher haben sich die Landesregierungen, die das Scholz-Modell anwenden, bei den zukünftigen Mehrbelastungen für Einfamilienhausbesitzer bedeckt gehalten.

Die Bundesländer und die Kommunen haben aber immer noch alle Möglichkeiten in der Hand, sozial gerechte Anpassungen vorzunehmen. Dafür hat der VDBG Vorschläge unterbreitet, die die Landesregierungen nun in ihre Modelle aufnehmen sollten.

Bund und Länder müssen zur Grundsteuerreform Beispielrechnungen für Eigenheime in verschiedenen beispielhaften Lagen veröffentlichen. Das ist im Sinne von Transparenz und Klarheit ein wichtiges Anliegen der VDBG-Mitglieder.