



Sachstand

Einzelfragen zur Grundsteuer

Einzelfragen zur Grundsteuer

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 033/16
Abschluss der Arbeit: 15. März 2016
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Bemessungsgrundlage der Grundsteuer	4
2.	Letzte Änderung im Grundsteuergesetz und Bewertungsgesetz	4
3.	Änderungsvorschläge zum Grundsteuergesetz	4
4.	Welchen Anteil zahlen die Mieter an der Grundsteuer durchschnittlich?	5

1. Bemessungsgrundlage der Grundsteuer

Die Grundsteuer (GrSt) ist eine Realsteuer, bei der das Eigentum an Grundstücken (bzw. deren Bebauung) das Besteuerungsobjekt darstellt. Gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist v.a. das Grundsteuergesetz, bei dem es sich um ein Bundesgesetz handelt. Man unterscheidet zwischen zwei Arten der Grundsteuer: Grundsteuer A und Grundsteuer B. Die Grundsteuer A wird auf Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d.h. land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, erhoben. Die Grundsteuer B wird auf das Eigentum an allen anderen bebauten und bebaubaren Grundstücken, inkl. Gebäude und Wohnungen, erhoben.

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer richtet sich nach Einheitswerten gemäß Bewertungsgesetz. Je nach Art des Grundstücks (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) werden diese Einheitswerte mit verschiedenen Steuermesszahlen multipliziert. Das Produkt aus Einheitswert und Steuermesszahl ergibt den Steuermessbetrag des jeweiligen Grundstücks. Der von der Gemeinde im Rahmen der jährlichen Haushaltssatzung bzw. einer gesonderten Hebesatzsatzung festzulegende Grundsteuerhebesatz wird dann auf den Steuermessbetrag erhoben. Wegen der Autonomie der Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze kann die Belastung von Gemeinde zu Gemeinde mehr oder weniger stark differieren.

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der deutschen Gemeinden. Nach der Gewerbesteuer und dem Einkommensteueranteil ist die Grundsteuer die nach ihrem Aufkommen dritt wichtigste Gemeindesteuer in Deutschland. Gerade in konjunkturellen Krisenzeiten, bei denen z.B. das Aufkommen der Gewerbesteuer (netto) zurückgeht, gilt sie als stabilisierender Anker in Bezug auf die gemeindliche Einnahmesituation.¹

2. Letzte Änderung im Grundsteuergesetz und Bewertungsgesetz

Das Grundsteuergesetz wurde 12 Mal geändert. Die letzte Änderung erfolgte am 19.12.2008 durch Art. 38 Jahressteuergesetz 2009. Die Änderung beinhaltet eine Einschränkung des Grundsteuererlasses wegen wesentlicher Ertragsminderung nach § 33 des Grundsteuergesetzes.²

Das Bewertungsgesetz wurde 35 Mal geändert. Die letzte Änderung erfolgte am 02.11.2015 durch Art. 9 Steueränderungsgesetz 2015. Die Bundesregierung hat am 19.12.2014 im Bundesrat in einer Protokollerklärung zum Gesetz zur Anpassung der Abgabenordnung an den Zollkodex der Union und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften angekündigt, noch offene und zu prüfende Ländervorschläge Anfang 2015 in einem Steuergesetz aufzugreifen. Mit dem Änderungsgesetz wird dies umgesetzt.³

3. Änderungsvorschläge zum Grundsteuergesetz

Im Kern lassen sich im Grundsteuerreformdiskurs drei Modelle darstellen:

1 <http://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-grundsteuer.html> [14.03.16].

2 BT-Drs. 16/11055, S. 3.

3 BT-Drs. 18/4902, S. 1.

Das **Südmodell** der Länder Bayern, Baden-Württemberg und Hessen sieht vor, die Lage und Ausstattung der Gebäude nicht mehr zu berücksichtigen, sondern nur noch die Gebäudegrundfläche und Geschosshöhe zur Berechnung heran zu ziehen. Die Länder schlagen eine Steuer von 20 Cent je Quadratmeter und Etage bei Wohnhäusern und 40 Cent bei Gewerbebetrieben vor. Das Hebesatzrecht bleibt bei den Städten und Gemeinden. Der Verzicht auf die Ermittlung von Grundstückswerten könnte zu einer Vereinfachung der Steuerermittlung führen. Gleiches gilt für den Wegfall der Grundsteuer A.

Das **Nordmodell** wurde von den Ländern Bremen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen und Berlin erstellt. Basis der Grundsteuer sollen Verkehrswerte werden. Sie basieren auf dem Kaufpreis sowie der Lage, der Grundstücksgröße, der Wohn-/ Nutzfläche und dem Baujahr.

Das **Thüringer Modell** bildet einen Kompromiss. Der Wert des Grundstücks soll nach dem Bodenwert, die Gebäudeflächen mittels Äquivalenzziffern nach Größe und Nutzungsart angesetzt werden. Dies macht die Berechnung der Steuer aber nicht einfacher bzw. unbürokratischer und könnte zu unterschiedlichen Entscheidungen in einer Steuerart führen.

Eine Reform der Grundsteuer scheint in der 18. WP möglich, da die Koalitionsparteien in ihrem Vertrag eine Modernisierung der Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah umsetzen wollen.⁴ Die Festlegung auf ein bestimmtes Reformdesign enthält der Koalitionsvertrag jedoch nicht.

4. Welchen Anteil zahlen die Mieter an der Grundsteuer durchschnittlich?

Die Aufwendungen des Vermieters für die Grundsteuer können auf den Mieter (bei mehreren Mietern anteilig) umgelegt werden. Dies war früher häufig streitig, ist aber jetzt eindeutig gesetzlich in der Betriebskostenverordnung 2004 geregelt.

Ende der Bearbeitung

⁴ Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD: Deutschlands Zukunft gestalten, im Internet unter: <https://www.cdu.de/sites/default/files/media/dokumente/koalitionsvertrag.pdf> [03.02.2014], S. 93.