

Bundesverfassungsgericht

## Was das Urteil zur Grundsteuer bedeutet

Die Steuer auf Grundeigentum ist nicht mehr zeitgemäß und muss neu geregelt werden, entschied das Verfassungsgericht. Die wichtigsten Fragen und Antworten zu dem Urteil

Von **Sybille Klormann**

10. April 2018, 14:11 Uhr / Aktualisiert am 10. April 2018, 14:24 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE, dpa, sk / [442 Kommentare](#)



Ein Neubaugebiet in Bad Aibling © Christof Stache/AFP/Getty Images

Die Bemessung der Grundsteuer für Immobilien ist verfassungswidrig. Die seit mehr als 50 Jahren nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundstücke seien "völlig überholt" und führten zu "gravierenden Ungleichbehandlungen" der Immobilienbesitzer, entschied das Bundesverfassungsgericht. Demnach muss der Gesetzgeber bis Ende 2019 eine Neuregelung schaffen – sollte diese Frist ungenutzt verstreichen, dürften die derzeitigen Regeln nicht mehr angewandt werden. ([1 BvL 11/14](#), [1 BvL 12/14](#), [1 BvL 1/15](#), [1 BvR 639/11](#), [1 BvR](#)

889/12)(Az. 1 BvL11/14 u.a.

[<http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html>]

Da dem Gericht nur Fälle aus den westlichen Bundesländern vorlagen, bezieht sich das Urteil formaljuristisch auch nur auf sie. In den neuen Bundesländern ist die Situation aber vergleichbar. Von dem Urteil können deshalb Mieterinnen und Mieter im gesamten Bundesgebiet betroffen sein, weil Hausbesitzer die Steuer auf die Miete umlegen können.

## **Was ist Grundsteuer?**

Grundgedanke ist, dass Grundstücke und Gebäude Kosten für die Kommunen verursachen – zum Beispiel, um die Infrastruktur zu unterhalten. Die Eigentümer sollen diese Lasten mittragen. Dazu gibt es die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und die Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude. Die Bemessungsgrundlage ist bundesweit einheitlich geregelt. Jede Kommune bestimmt aber mit einem Hebesatz die tatsächliche Höhe der Steuer.

Die Grundsteuer deckt etwa zehn Prozent der kommunalen Steuereinnahmen und ist damit eine wichtige Finanzierungsquelle. Die Einnahmen aus der Grundsteuer A lagen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2016 [[https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_287\\_71231.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_287_71231.html)] bei rund 400 Millionen Euro. Die Grundsteuer B brachte etwa 13,3 Milliarden Euro. Die Grundsteuer wird an Mieterinnen und Mieter weitergegeben und ist Teil der Nebenkosten.

## **Worüber entschied das Gericht?**

Bei der Berechnung der Grundsteuer werden Einheitswerte zugrunde gelegt. In den alten Bundesländern wurden diese 1964 festgelegt, in den neuen Bundesländern reichen sie sogar bis 1935 zurück. Inzwischen haben sich Gemeinden und Städte verändert

und damit auch die Werte von Grundstücken und Gebäuden. Das Bundesverfassungsgericht entschied über die Frage, ob damit gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes [<https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>] verstoßen wird.

## **Was ist der Einheitswert?**

Für jedes der mehr als 35 Millionen Grundstücke in Deutschland [<http://www.zeit.de/2018/13/wohnkosten-grossstaedte-mietpreise-wohnraum-wohnungsbau>] ist ein Wert festgelegt. Eigentlich sollte dieser alle sechs Jahre neu festgestellt werden, damit Veränderungen etwa der Bausubstanz oder des Umfeldes berücksichtigt werden können. Das ist in Paragraf 21 des Bewertungsgesetzes festgelegt [<http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/>]. Doch zu Neubewertungen ist es wegen des hohen Aufwandes nicht gekommen. So sind die Differenzen bei vergleichbaren Häusern in ähnlicher Lage im Laufe der Jahrzehnte immer größer geworden. Bei Sanierungen oder Aufteilung in Eigentumswohnungen gibt es allerdings auch Neubewertungen.

## **Wie wird die Grundsteuer berechnet und wer bezahlt sie?**

Die Grundsteuer wird im Grundsatz vom Bund geregelt, sie steht aber den Kommunen zu. Die Berechnung auf Grundlage des Einheitswertes ist mehrstufig. Dieser wird erst mit einer Messzahl, die nach Art des Objektes und Größe der Kommune variiert, und dann mit dem Hebesatz, den jede Stadt oder Gemeinde selbst festsetzt, multipliziert. Die Grundsteuer trifft die Eigentümer und wird gegebenenfalls an Mieter weitergegeben.

## **Warum lag der Fall beim Bundesverfassungsgericht?**

Der Bundesfinanzhof hatte drei Vorlagen nach Karlsruhe geschickt, außerdem lagen zwei Verfassungsbeschwerden vor. Das Kernproblem: Wegen fehlender Neubewertungen

kann es sein, dass vergleichbare Grundstücke und Gebäude verschiedener Baujahre völlig unterschiedlich bewertet werden – weil zum Beispiel aus einem Arbeiterstadtteil über Jahrzehnte ein teures, angesagtes Viertel geworden ist.

## **Wie könnten Reformen der Grundsteuer aussehen?**

Für die Reform gibt es bereits verschiedene Vorschläge, am umstrittensten ist die Frage, ob und wie stark der Bodenwert einbezogen werden soll. Der Deutsche Mieterbund und andere Verbände fordern, die Grundsteuer ausschließlich als Bodensteuer zu gestalten. Das könnte den Wohnungsbau besonders in Städten fördern und Spekulation verhindern, argumentieren sie. Mieterinnen und Mieter von Wohnungen würden entlastet und Besitzer von Einzelhäusern oder unbebauten Grundstücken belastet.

Nach dem Modell der Bundesländer soll das Gesamtaufkommen unverändert bleiben. Der Hamburger Senat befürchtet aber zum Teil deutlich höhere Steuern. Eine Verzehnfachung auf 6.000 Euro im Jahr für eine Wohnung in der Hansestadt sei möglich, hatte der damalige Finanzsenator und heutige Bürgermeister Peter Tschentscher (SPD) in der Verhandlung gesagt.

Auch die große Koalition hat eine Reform der Grundsteuer vereinbart, vor der letzten Bundestagswahl wurde sie jedoch nicht mehr beschlossen.