

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Grundsteuerreform: Einigung in letzter Sekunde

Im April 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die Bemessung der Grundsteuer für Immobilien verfassungswidrig ist, da sie zu gravierenden Ungleichbehandlungen zwischen den Grundstückseigentümern führt. Bis zum Jahresende 2019 musste daher eine neue gesetzliche Regelung gefunden werden. Wäre dies nicht geschehen, hätte die Grundsteuer ab 2020 nicht mehr erhoben werden dürfen. Dies hätte für viele Kommunen ein finanzielles Desaster dargestellt.

Auf Grund der Entscheidung kam zu einem zähen Ringen zwischen der Regierung und Teilen der Opposition um verschiedenen Reformmodelle.

Nunmehr wurde sich geeinigt. In der Zukunft wird ein wertabhängiges Modell weiterhin gelten, zudem wurde eine Öffnungsklausel vorgesehen.

Für die Berechnung des wertabhängigen Modells gilt zukünftig:

$$\text{Wert des Grundbesitzes} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Der Wert des Grundbesitzes richtet sich aus einer Kombination von Bodenrichtwert und einer angenommenen Nettokaltmiete, welches sich nach der Lage des Grundstücks bemisst. Hingegen wird der Hebesatz durch die Kommunen bestimmt.

Die Eröffnungsklausel sieht vor, dass die Bundesländer eigene Grundsteuergesetze beschließen und damit eigene Berechnungsgrundlagen aufstellen können. Hierfür war eine Grundgesetzänderung notwendig, da bisher die Gesetzgebungskompetenz der Grundsteuer beim Bund lag. Gemäß Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG besitzen die Bundesländer nunmehr eine abweichende Regelungskompetenz.

Fazit

Das neue Grundsteuerrecht soll am 01. Januar 2025 erstmalig Anwendung finden, bis dahin gilt das bisherige Recht weiter.

Gezahlt wird die Grundsteuer von Hauseigentümern und auch von den Mietern, da sie über die Nebenkosten umgelegt werden kann.

Nunmehr muss abgewartet werden, welche Länder von der abweichenden Regelungskompetenz gebrauch machen und eine eigene Grundsteuergesetzgebung schaffen.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLT