Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

By PwC Deutschland | 18 October 2019

Update: Reform der Grundsteuer beschlossen

Der Finanzausschuss hat am 16. Oktober die Reform der Grundsteuer beschlossen. In der von der Vorsitzenden Bettina Stark-Watzinger (FDP) geleiteten Sitzung verabschiedete der Ausschuss insgesamt drei Gesetzentwürfe zur Umsetzung des Reformvorhabens.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Für die Erhebung der Steuer soll in Zukunft nicht mehr auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, was vom Bundesverfassungsgericht verworfen worden war, sondern es sollen auch Erträge wie Mieteinnahmen berücksichtigt werden. Für die Bundesländer ist eine Öffnungsklausel vorgesehen, damit sie die Grundsteuer mit einem abgeänderten Bewertungsverfahren erheben können.

Für die Öffnungsklausel verabschiedete der Ausschuss den von den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Grundgesetz-Artikel 72, 105 und 125b (19/11084). Mit der Änderung soll zudem die Gesetzgebungskompetenz des Bundes abgesichert werden. Für den Gesetzentwurf stimmten neben den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD auch die Fraktionen von FDP und Bündnis 90/Die Grünen. AfD-Fraktion und Fraktion Die Linke lehnten ab.

Außerdem stimmte der Ausschuss dem von den Fraktionen CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (19/11085) in geänderter Fassung zu. Danach soll für die Berechnung der Steuer der Wert eines unbebauten Grundstücks anhand der regelmäßig festgestellten Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ist das Grundstück bebaut, werden außerdem Erträge wie Mieten zur Berechnung der Steuer herangezogen. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks typisierend angenommen. Als erster Hauptfeststellungszeitpunkt für die Feststellung der Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ist der 1. Januar 2022 vorgesehen. Auch in Zukunft werden die Gemeinden die Höhe der Grundsteuer mit örtlichen Hebesätzen bestimmen können.

Mit einem von den Koalitionsfraktionen eingebrachten Änderungsantrag soll sichergestellt werden, dass es für Länder, die die Öffnungsklausel nutzen und ein anderes Bewertungsverfahren nutzen wollen, nicht zu unverhältnismäßigem Verwaltungsaufwand für die Berechnung des Länderfinanzausgleichs kommt und die Grundsteuer nicht einmal nach dem bundesweiten Modell und ein weiteres Mal nach dem landeseigenen Modell berechnet werden muss. "Dies gilt auch insofern, als gesonderte Erklärungspflichten für die Steuerpflichtigen nicht entstehen dürfen", heißt es in dem Antrag. Auch die Bundesregierung versicherte in der Sitzung, dass zusammen mit den Ländern sichergestellt werden soll, "dass auch in Zukunft kein Steuerbürger zwei Steuererklärungen für die Erhebung der Grundsteuer abgeben muss".

Für den Gesetzentwurf in geänderter Fassung stimmte neben den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. AfD- und FDP-Fraktion waren dagegen, die Fraktion Die Linke enthielt sich. Mehrere Änderungs- und Entschließungsanträge von Oppositionsfraktionen wurden abgelehnt.

Zuletzt beschloss der Finanzausschuss mit Mehrheit der Koalitionsfraktionen sowie mit den Stimmen der Fraktionen Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von AfD- und FDP-Fraktion den von den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (19/11086). Städte und Gemeinden sollen dadurch die Möglichkeit der Festlegung eines

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf baureife Grundstücke erhalten (Grundsteuer C). Mit dem erhöhten Satz könne über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, baureife Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen, heißt es in dem Gesetzentwurf. Mit einem von den Koalitionsfraktionen CDU/CSU und SPD durchgesetzten Änderungsantrag wurde der Anwendungsbereich der Grundsteuer C noch ausgeweitet.

In der Aussprache erklärte die CDU/CSU-Fraktion, sie hätte sich auch ein wertunabhängiges Modell vorstellen können. Aber auch das jetzt beschlossene Modell werde für verfassungskonform gehalten. Die für die Kommunen sehr wichtige Einnahmequelle in Höhe von jährlich rund 15 Milliarden Euro werde gesichert. Die Öffnungsklausel für die Länder sei ein "kluger Kompromiss". Die SPD-Fraktion betonte die Bedeutung der Festlegung auf ein wertabhängiges Modell und die Sicherstellung der Grundsteuereinnahmen für die Kommunen. "Einer großen Zahl von Bürgermeistern und Ratsmitgliedern fällt jetzt ein Stein vom Herzen", stellt die SPD-Fraktion fest. Die gefundenen Kriterien könnten auch zur Vereinfachung beitragen. Man werde sehen, ob andere Modelle einfacher seien. Der Zeithorizont bis zur Umsetzung bis zum Ende des Jahres 2024 sei ausreichend.

Die AfD-Fraktion bezeichnete den Gesetzentwurf als "Torso" und sprach von einem "Grundsteuer-Wiederbelebungsversuch" und "palliativer Gesetzgebung". Es gebe systematische Mängel, die einfach nicht reparabel seien.

Die FDP-Fraktion erklärte, die Umsetzung des Gesetzes werde für die Verwaltung eine "mehr als sportliche Aufgabe". Das wertabhängige Modell lehne sie weiter ab, weil es einen "Steuererhöhungs-Automatismus" bedeute. Begrüßt wurde die Klarstellung, dass es für die Bürger in Ländern, die Öffnungsklausel nutzen wollten, keine Pflicht zur Abgabe von zwei Grundsteuererklärungen geben werde.

Die Linksfraktion betonte dagegen die Bedeutung des wertabhängigen Modells. Die Grundsteuer müsse als wichtige Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben. Der bürokratische Mehraufwand sei eine Folge der Länderöffnungsklausel, die von der Linksfraktion abgelehnt wird. Besonders wichtig sei auch, dass jetzt über die neue Grundsteuer C baureife Grundstücke mobilisiert werden könnten. Bedauert wurde, dass für die Mieterinnen und Mieter nichts erreicht worden sei, denn die Grundsteuer könne weiterhin umgelegt werden.

Auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bezeichnete die Länderöffnungsklausel als nicht sinnvoll. Sie begrüßte das gefundene wertabhängige Modell und betonte die Bedeutung der Grundsteuer C.

Update (18. Oktober 2019)

Nach einer Meldung der ARD wurde die Reform der Grundsteuer vom Bundestag beschlossen. Außerdem stimmte die erforderliche Mehrheit der Grundgesetzänderung zu.

Fundstelle/Quelle

Heute im Bundestag (hib Nr. 1135), Pressemitteilung vom 16. Oktober 2019.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 17:24

Keywords

Gesetzgebung, Immobilienbesteuerung, Reform der Grundsteuer