

Kleine Anfrage

der Fraktion der CDU/CSU

Inkrafttreten der Grundsteuer 2025

Zum 1. Januar 2025 ist die vom damaligen Bundesminister der Finanzen und heutigen Bundeskanzler Olaf Scholz erarbeitete Grundsteuer nach dem sog. Bundesmodell in Kraft getreten.

„Ich versichere Ihnen, dass es nicht zu einem höheren Steueraufkommen kommen wird“ (www.bild.de/politik/inland/politik-inland/grundsteuer-das-leere-ver-sprechen-von-olaf-scholz-84994796.bild.html). Dieses Grundsteuerversprechen hat Bundeskanzler Olaf Scholz am 23. Mai 2019 – damals noch Bundesfinanzminister – gegeben. Olaf Scholz war Teilnehmer einer Podiumsdiskussion, besorgte Zuhörer hatten ihn auf die drohenden Kostenerhöhungen durch die Grundsteuerreform angesprochen.

Schon damals hatten die Fragesteller eindringlich vor einer Kostenexplosion durch das Bundesmodell gewarnt (www.derneuekaemmerer.de/recht/grundsteuer/scholz-reform-der-grundsteuer-bleibt-aufkommensneutral-11445/).

Der damalige Sprecher der Fragesteller für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen und heutige Regierende Bürgermeister von Berlin, Kai Wegner, hatte damals gewarnt, dass „niemand von uns [...] vorhersagen [kann], ob die Kommunen ihre Hebesätze dann auch tatsächlich anpassen“ (www.derneuekaemmerer.de/recht/grundsteuer/scholz-reform-der-grundsteuer-bleibt-aufkommensneutral-11445/).

Der damalige Bundesfinanzminister Olaf Scholz erwiderte „Doch. Ich kann das vorhersagen. Kein Bürgermeister wird politisch überleben, wenn er sich weigert, den Hebesatz zu senken.“ Im Übrigen müsse man in einer Demokratie darauf vertrauen können, dass gewählte Politiker ihre Versprechen auch ernst meinen“, fügte Olaf Scholz hinzu (www.derneuekaemmerer.de/recht/grundsteuer/scholz-reform-der-grundsteuer-bleibt-aufkommensneutral-11445/).

Inzwischen ist die Grundsteuer nach dem Bundesmodell in Kraft und immer mehr Grundsteuerbescheide stärken die Zweifel an dem Versprechen des damaligen Bundesfinanzministers. Die Fragesteller hatten im Gesetzgebungsverfahren zur Grundsteuerreform ursprünglich eine Präferenz für ein wertunabhängiges Modell gehabt. Der damals gefundene Kompromiss mit dem SPD-Koalitionspartner erfülle zumindest die Anforderung der Verfassungsmäßigkeit. Bei einigen Punkten der vorgelegten Grundsteuerreform bestehe dennoch Diskussionsbedarf. So bedinge die Typisierung der bei der Ermittlung der Steuerschuld zugrunde gelegten Miete, dass Bürger mit einer geringeren Miethöhe genau so viel Grundsteuer zahlen müssten wie Bürger mit einer höheren Miete, weil ein Durchschnittswert der Miete herangezogen werde. Im ursprünglichen Entwurf eines Grundsteuerreformgesetzes sei die Möglichkeit eines Nachweises einer niedrigeren Miete vorgesehen gewesen. Die Länder hätten dies wegen des zu hohen Verwaltungsaufwandes aber abgelehnt. So verbleibe ein gewisses

Gerechtigkeitsproblem. Eine bessere Lösung, die administrierbar wäre, habe man aber nicht gefunden (Bundestagsdrucksache 19/14158, S. 6).

Aus Sicht der Fragesteller sei ebenfalls problematisch, dass für die Grundstücke, die keine Wohngrundstücke seien, immer noch ein recht kompliziertes Sachwertverfahren angewendet werde, das aber zumindest einfacher als das bis 2022 geltende Verfahren sei. Problematisch sei auch die Frage der Bodenrichtwerte und ihrer Anwendbarkeit im Regelwerk. Die Gutachterausschüsse hätten eine sehr unterschiedliche Qualität und je nach Bundesland variere die Anzahl der Ausschüsse stark. Daher sei es schwierig, sich allein auf die Bodenrichtwerte zu verlassen. Dies gelte insbesondere, weil der Gesetzentwurf keine Möglichkeit vorsehe, den Nachweis eines geringeren Bodenrichtwertes etwa aufgrund von Altlasten oder Kontaminationen zu erbringen. Leider habe man hier keine Lösung gefunden, die mehrheitlich unterstützt worden wäre (Bundestagsdrucksache 19/14158, S. 6).

Laut einer Studie von EY aus November 2024 ist der durchschnittliche Hebesatz zur Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) im Jahr 2023 so stark gestiegen wie seit Jahrzehnten nicht: um 18 Prozentpunkte von 391 auf 409 Prozent. 25 Prozent aller deutschen Kommunen haben im Jahr 2023 den Grundsteuerhebesatz angehoben – im Vorjahr lag der Anteil bei 13 Prozent, ein Jahr zuvor bei 8 Prozent. Die mit Abstand meisten Anhebungen des Grundsteuerhebesatzes gab es im SPD-regierten Rheinland-Pfalz, wo 79 Prozent der Kommunen die Grundsteuer erhöht haben. Aber auch in anderen Bundesländern wurde die Grundsteuer häufiger heraufgesetzt als in den Vorjahren (www.ey.com/de_de/newsroom/2024/11/ey-grundsteuer-analyse-2024).

Während CDU-regierte Länder wie Nordrhein-Westfalen (www.finanzverwaltung.nrw.de/aufkommensneutrale-hebesaetze), Hessen (finanzamt.hessen.de/presse/hebesatzempfehlungen-fuer-hessens-kommunen-berechnet) und Sachsen (www.smf.sachsen.de/hebesatzprognose-2025.html) ihre Hausaufgaben gemacht und den Kommunen Hebesatzempfehlungen zu einer aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform gegeben oder die wie Berlin den Grundsteuerhebesatz gesenkt haben (www.berlin.de/aktuelles/8974533-958090-berliner-hebesatz-fuer-grundsteuer-deutl.html), warten die Bürgerinnen und Bürger in SPD- oder BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-geführten Ländern immer noch auf Gewissheit, mit welchen Sätzen sie künftig kalkulieren sollen.

In Niedersachsen unter Ministerpräsident Stefan Weil haben im Jahr 2024 insgesamt 211 der 941 niedersächsischen Kommunen mit Hebesatzrecht den Grundsteuer-B-Hebesatz angehoben. Der Vorjahresrekord (194) wurde damit übertroffen. Außerdem auffällig: Die Anhebungen fielen im Schnitt höher aus als in früheren Jahren. Waren Anhebungen um 100 Prozentpunkte und mehr früher die absolute Ausnahme, machten sie 2024 schon mehr als jede zehnte Anhebung aus (www.steuerzahler.de/aktuelles/detail/grundsteuer-b-in-niedersachsen-mehr-als-jede-fuenfte-gemeinde-hat-2024-den-hebesatz-angehoben/#:~:text=Laut%20Erhebung%20des%20Bundes%20der,aus%20als%20in%20fr%C3%BCheren%20Jahren).

Insgesamt haben im vergangenen Jahr 2 671 der knapp 10 800 deutschen Kommunen ihren Hebesatz heraufgesetzt. Nur sehr wenige Kommunen machten von der Möglichkeit Gebrauch, die Grundsteuer zu senken: 49 Kommunen reduzierten den Grundsteuerhebesatz, das entspricht 0,4 Prozent der deutschen Kommunen (www.ey.com/de_de/newsroom/2024/11/ey-grundsteuer-analyse-2024).

Zumal vielfach offen ist, inwieweit diese Absenkungen die zumeist gestiegenen Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge kompensieren. Für Mieter wird die neue Grundsteuer vermutlich erst im Jahr 2026 Auswirkungen haben. Da Vermieter die Steuer zu 100 Prozent auf sie umlegen dürfen, dürften sie die An-

derungen bei der Nebenkostenabrechnung für 2025 bemerken (www.managermagazin.de/finanzen/was-die-neue-grundsteuer-fuer-hausbesitzer-und-mieter-bedeutet-a-ccb89bdd-4222-4445-9026-a35df802a5e5).

Über das gebrochene Versprechen hinaus ist auch der Vollzug schleppend. Zwei Drittel aller Eigentümer haben bis heute noch keinen Steuerbescheid, ergab jüngst eine Auswertung von Haus & Grund. Weshalb dessen Präsident Dr. Kai Warnecke zum „Grundsteuer-Streik“ aufruft. Steuerzahler sollen die Grundsteuer nicht ab 1. Januar zahlen, sondern erst, wenn sie ihren Steuerbescheid bekommen haben. „Die alte Grundsteuer ist verfassungswidrig, muss ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr überwiesen werden. Wer noch keinen neuen Grundsteuerbescheid hat, muss daher vorerst keine Grundsteuer zahlen.“ (www.bild.de/politik/inland/verbands-chef-ruft-zum-grundsteuer-streik-auf-zahlt-nicht-6762948e5e379a528f6dca0b).

Schließlich ist die Grundsteuer auch streitbefangen. Die Richter des Finanzgerichts (FG) Rheinland-Pfalz zweifelten an der Verfassungsmäßigkeit des Scholz-Modells zur Grundsteuer. Sie gaben zwei Antragstellern Recht, die Beschwerde gegen die Bescheide eingelegt hatten. Man habe ernste Bedenken, „dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes überhaupt geeignet seien, eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung zu erreichen“. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat die erheblichen Zweifel des FG Rheinland-Pfalz bestätigt, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte rechtmäßig zustande gekommen sind (Fall 1: BFH-Beschluss vom 27. Mai 2024, II B 78/23, vorgehend FG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 23. November 2023, Az. 4 V 1295/23; Fall 2: BFH-Beschluss vom 27. Mai 2024, II B 79/23, vorgehend FG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 23. November 2023, Az. 4 V 1429/23; www.steuertipps.de/finanzamt-formalitaeten/grundsteuer-und-steuererklaerung-das-muessen-eigentuemer-jetzt-wissen).

„Die neue Grundsteuer nach dem Bundesmodell wurde von der Politik als unbürokratisch, fair und verfassungsfest angepriesen.“, teilte der Bund der Steuerzahler mit. Das neue Grundsteuermodell sei jedoch „so bürokratisch“, dass es das Land Rheinland-Pfalz, aber auch viele Kommunen und Bürger nicht geschafft hätten, ihre Grundsteuererklärungen fristgerecht abzugeben. „Allein in Rheinland-Pfalz gab es rund 280 000 Einsprüche gegen die Bescheide zur Berechnung der Grundsteuer – das spricht Bände“, teilte René Quante mit, Geschäftsführer des Bundes der Steuerzahler in Mainz (www.focus.de/politik/deutschland/scholz-regierung-droht-naechste-schmach-gericht-zweifelt-ist-die-ampel-grundsteuer-verfassungsgemaess_id_256441139.html).

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie viele Grundstücke gibt es in Deutschland?
2. Wie viele Feststellungsbescheide und wie viele Grundsteuerbescheide wurden nach dem sog. Bundesmodell („Scholz-Modell“) bisher nach Kenntnis der Bundesregierung erlassen (wenn nicht genau bekannt, bitte Schätzung angeben)?
3. In wie vielen Fällen muss eine Schätzung der Besteuerungsgrundlagen nach § 162 der Abgabenordnung (AO) erfolgen, weil keine Steuererklärung eingegangen ist?
4. Wie rechtfertigt die Bundesregierung, dass bei der Feststellung der Grundsteuer Daten erfragt wurden, welche den Behörden bereits vorlagen (z. B. Grundstücks- und Wohnfläche, Bodenrichtwert, Nutzung, Bebauung, etc.), und warum war es nicht möglich, diese Daten zur Verfügung zu stellen?

5. Wie viele Einsprüche sind seit der Grundsteuerreform gegen Feststellungsbescheide über den Grundsteuerwert ergangen (wenn nicht genau bekannt, bitte Schätzung angeben)?
6. Welche Schritte unternimmt die Bundesregierung, um die Finanzämter bei der Bewältigung dieser Einsprüche zu unterstützen?
7. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um das Vertrauen der Bürger in die Grundsteuerreform wiederherzustellen und die hohe Zahl der Einsprüche zu reduzieren?
8. Sieht die Bundesregierung eine erhöhte Gefahr für die Liquidität der Kommunen aufgrund des Zahlungsverweigerungsaufrufs von Haus & Grund?
9. Auf welchem Rechtsgrund beruht die Zahlung der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025, wenn die Bundesregierung in ihrer Antwort zu Frage 4 der Kleinen Anfrage der Fraktion der FDP auf Bundestagsdrucksache 20/14448, S. 3 schreibt, dass „die ab 2025 zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte [...] sich erst aus [dem alten] Grundsteuerbescheid [ergeben]. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheides sind die Zahlungen wie in der letzten Festsetzung angegeben zu leisten“, und welchen Behaltensgrund hat die jeweilige Kommune für die Grundsteuer, wenn das alte Grundsteuergesetz ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr gilt?
10. Wie beurteilt die Bundesregierung die haushalterischen Risiken für die Kommunen?
11. Wie hoch ist aus Sicht der Bundesregierung das Liquiditätsrisiko für Vermieter, die die Grundsteuer erst im Folgejahr auf die Mieter umlegen können?
12. Wie bewertet die Bundesregierung, dass nach Inkrafttreten der Reform der Grundsteuer die Hebesätze binnen zwei Jahren durchschnittlich um 23 Prozentpunkte gestiegen sind?
13. Wie erklärt die Bundesregierung, dass der bei der Verabschiedung der Grundsteuerreform amtierende Bundesfinanzminister Olaf Scholz eine Aufkommensneutralität versprochen hatte und viele Bürger mittlerweile stattdessen von deutlichen Mehrbelastungen berichten (www.derneuekaemmerer.de/recht/grundsteuer/scholz-reform-der-grundsteuer-bleibt-aufkommensneutral-11445/)?
14. Inwiefern trifft es nach Ansicht der Bundesregierung zu, dass es durch die im Durchschnitt angestiegenen Hebesätze im Hinblick auf die reformierte Grundsteuer insoweit zu Steuer Mehrbelastungen kommen wird, plant die Bundesregierung in Anbetracht der Steuerbelastungen und bzw. oder in Anbetracht der anhängigen Rechtsstreitigkeiten eine Veränderung an dem Bundesmodell („Scholz-Modell“) vorzunehmen, und wenn nein, warum nicht?
15. Plant die Bundesregierung weitere Reformen im Steuerrecht mit Auswirkungen auf den Personaleinsatz und Personalbedarf der Länderfinanzverwaltungen?
16. Inwiefern trägt die Grundsteuerreform zu einer Erhöhung der Kosten für Wohnen bei?

17. Wie plant die Bundesregierung, diese Mehrbelastungen für Mieterinnen und Mieter zu kompensieren oder zu verhindern, und wie bewertet die Bundesregierung die Tatsache, dass die Möglichkeit einer 100-prozentigen Umlage der Grundsteuer auf die Mieter im deutlichen Gegensatz zu den Bemühungen steht, den Mietanstieg mittels der Mietpreisbremse zu verlangsamen (www.bmj.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2024/1211_Mietpreisbremse.html)?
18. Welche Lehren zieht die Bundesregierung aus der missglückten Reform der Grundsteuer nach dem „Scholz-Modell“?

Berlin, den 20. Januar 2025

Friedrich Merz, Alexander Dobrindt und Fraktion

