

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Thomas Fetsch, Tobias Peterka, Peter Bonhof, Rainer Galla, Martina Kempf, Knuth Meyer-Soltau, Stefan Möller, Ulrich von Zons, Kay Gottschalk, Jan Wenzel Schmidt, Hauke Finger, Christian Douglas, Rainer Groß, Jörn König, Reinhard Mixl, Iris Nieland, Diana Zimmer und der Fraktion der AfD

Auswirkungen der Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025

Seit 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage neu gefassten Bundesrechts, teils ergänzt um modifizierendes Landesrecht sowie unter Anwendung des jeweiligen Grundsteuerhebesatzes der Liegenschaftsgemeinde, erhoben.

Ausgangspunkt für die umfassende Reform der Rechtslage war ein Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 10. April 2018, das die vormalige Rechtslage für verfassungswidrig erklärte, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoße (BVerfGE v. 10. April 2018 zu 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11 und BvR 889/12). In der Folge wurden auf Bundesebene das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts, das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung und das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) erlassen. Von der Möglichkeit des Artikel 125b GG (Schaffung abweichenden Landesrechts bei der Grundsteuer) haben fünf Länder Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen). Berlin, Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt.

Folglich kommt es zum Stichtag 1. Januar 2025 und in Folgejahren flächendeckend zur Neubewertung der Grundstücke. Dabei kann es für einzelne Grundbesitzer ab dem Steuerjahr 2025 zu Mehr- oder Minderbelastungen im Vergleich mit der alten Rechtslage kommen. Politisches und teils gesetzlich verankertes Ziel der Grundsteuerreform in Bund, Ländern und Gemeinden ist grundsätzlich Aufkommensneutralität: Das Steueraufkommen soll insgesamt durch die Grundsteuerreform in den jeweiligen Kommunen nicht anwachsen (www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html und dort unter 1.3 und 3.1, sowie z. B. aus der Landesgesetzgebung § 7 Absatz 1 f. NGrStG).

Aktuelle Umfrageergebnisse der Buhl Data Service GmbH (Newsletter WISO Steuer 05/2025) zu Grundsteuerbescheiden des Steuerjahres 2025 zeichnen unter 46 000 Rückmeldungen folgendes Bild: In allen 16 Bundesländern zeigt sich eine durchschnittliche Mehrbelastung, jedoch trifft die neue Steuer nicht alle Regionen gleich stark. In Berlin zahlen Grundstückseigentümer im Schnitt 116,8 Prozent mehr, in Baden-Württemberg 107,4 Prozent. Am wenigsten steigen die Abgaben in Schleswig-Holstein – dort sind es im Schnitt 54,7 Prozent. Für die meisten Eigentümer wird es demnach individuell betrachtet teurer: Knapp zwei Drittel zahlen nach der Reform mehr Grundsteuer.

er als bisher. 26,7 Prozent zahlen weniger. Für 6,8 Prozent der Befragten bleibt die Grundsteuer nahezu unverändert (www.buhl.de/steuer/grundsteuer-umfrage). Andere Wirkungsanalysen zeigen ein ähnliches Bild (www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerreform-2025sonderauswertung.pdf).

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Ist die Grundsteuerreform vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Untersuchungen oder aus eigenen Erkenntnissen der Bundesregierung mehr als eine rechtliche Neuordnung, und wenn ja, welches politische Konzept und welche Ziele des Bundes und der Länder stehen dahinter?
2. Zeichnen sich nach Auffassung der Bundesregierung durch das Länderwahlrecht des Artikel 125b Absatz 3 GG in Verbindung mit Art 72 Absatz 2 S. 1 Nr. 7 GG vor dem Hintergrund des im Steuerrecht beachtlichen Grundsatzes des Artikel 3 GG Gerechtigkeitsdefizite ab und wie sind diese gegebenenfalls rechtlich zu bewerten und politisch zu rechtfertigen?
3. Führt die Kombination aus Modellwahl und Lagewert nach Datenlage der Bundesregierung in städtischen Lagen mit hoher Grundstücksnachfrage systematisch zu höheren Belastungen, wenn ja, war dies gewünscht, und wenn nein, wie könnte man diese Effekte gegebenenfalls mildern oder abstellen?
4. Sind vom unter Frage 3 beschriebenen Effekt klassische Wohnformen wie zum Beispiel Einfamilienhäuser und Baugrundstücke überproportional betroffen, und wenn ja, wie wäre dies gegebenenfalls politisch zu rechtfertigen und wie eine Korrektur etwaiger Überbelastungen rechtstechnisch abzustellen?
5. Sind auch nach Datenlage der Bundesregierung vom unter Frage 3 genannten Effekt ländlichere Regionen weniger betroffen als städtische?
6. Ist die Bundesregierung mit der Grundsteuerreform und deren Umsetzung in Bund, Ländern sowie Kommunen zufrieden, weniger zufrieden oder hat sie dazu noch keine Meinung, nachdem sich laut Umfrageergebnis, vgl. insoweit www.buhl.de/steuer/grundsteuer-umfrage, 47,8 Prozent der Befragten dahin äußern, die Grundsteuerreform sei ungerecht, 24 Prozent der Befragten sich zufrieden zeigen und 28,2 Prozent dazu keine oder noch keine Meinung haben?
7. An welchen Stellen genau im Grundsteuergesetz und in welchen daraus abgeleiteten Länderkodifikationen und konkret an welchen Stellen dort gibt es aus Sicht der Bundesregierung gegebenenfalls Reformbedarf und wann soll dieser im Verantwortungsbereich des Bundesgesetzes umgesetzt werden?
8. Wäre auch aus Sicht der Bundesregierung die von der Niedersächsischen Landesregierung jüngst angedachte Beseitigung der von ihr als ungerecht angesehenen Besteuerungsfolgen im Landesgrundsteuergesetz, zum Beispiel bei bestimmten Resthöfen mit ungenutzten Nebengebäuden oder bestimmten unbebauten und ungenutzten Grundstücken im Außenbereich, mit Erlass- oder Teilerlassmöglichkeiten eine gerechtfertigte und übertragbare Maßnahme im System der Grundbesitzbesteuerung, wenn ja aus welchem Grund, wenn nein mit welcher Begründung (www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/grundsteuer/aktuelles-zur-grundsteuerreform-in-niedersachsen-208901.html)?
9. Wäre es auch aus Sicht der Bundesregierung wünschenswert, wenn weitere Landesgesetzgeber den Überlegungen der Niedersächsischen Landes-

regierung folgten und von ihnen als ungerecht identifizierte Anwendungsfälle der neuen Grundsteuergesetzgebung in ihren Landesgrundsteuergesetzgebungen umgehend änderten oder sollten etwaige Änderungen erst nach einigem Zeitablauf, z. B. dem Ende etwaiger Evaluationsphasen oder justizförmiger Abarbeitung etwaiger Einzelfälle, die folgend politisch als allgemein anerkennenswert beurteilt werden; wären umgehende Gesetzesänderungen in kurzer Folge also generell zu begrüßen oder (eher) abzulehnen?

10. Welche Schlussfolgerungen für ihr eigenes Handeln zieht die Bundesregierung aus den Umfrageergebnissen der Buhl Data GmbH (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller), die nach Bundesland durchschnittlich Grundsteuermehrbelastungen bei Mehrfamilienhäusern von mindestens 22 Prozent und bis zu 101,9 Prozent und damit überwiegend auch Mietwohnungsbestand feststellt vor dem Hintergrund der Tatsache, dass Grundsteuern umlagefähige Mietnebenkosten sind, politisch und liegen der Bundesregierung zu Vermietungsobjekten eigene Grundsteuerdaten vor, wenn ja, welches Bild zeigt sich auf Grundlage der eigenen Datenbasis, und wenn nein, warum nicht?
11. Gibt es Bestrebungen seitens der Bundesregierung, die Grundsteuer in der Folge von weiteren Mietrechtsnovellen aus dem Katalog der umlagefähigen Mietnebenkosten zu streichen, so dass die Vermieter diese Steuer nicht mehr abwälzen und somit wirtschaftlich tragen müssten, und wenn ja, wie wäre dies politisch zu rechtfertigen?
12. Bestehen in Bezug auf die Gleichheitskonformität der Bemessungsgrundlagen und mit Blick auf Begünstigungen von Wohngrundstücken verfassungsrechtliche Bedenken im System der neuen Grundsteuerlegislaturen, und wenn ja, wie ließen sich diese beheben?
13. Hat die Bundesregierung die Rechtsfrage geprüft, ob ein etwaiges Abwälzungsverbot der Grundsteuer auf den Mieter beim Vermieter zur steuerlichen Berücksichtigung als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG führen sollte, und wenn ja mit welchem Ergebnis?
14. Falls die Bundesregierung eine entsprechende Prüfung vorgenommen hat, hat sie bei der Prüfung der in Frage 13 genannten Rechtsfrage auch geprüft, wie das bei einer einkommensteuerlichen Berücksichtigung der Grundsteuer als Werbungskosten oder Betriebsausgabe verloren gehende Steuersubstrat auf Kosten der Bundes-, Länder-, und kommunalen Haushalte politisch zu begründen wäre, und wenn ja, mit welchem Ergebnis und wie hoch wäre es nach derzeitigem Stand nach Gebietskörperschaften getrennt?
15. Verletzen das Bundesgrundsteuermodell und – soweit die Bundesregierung dies betrachtet hat – das Bodenwertmodell des Landes Baden-Württemberg, so unter anderem Dr. Gregor Kirchhof, das Grundgesetz und wie könnte gegebenenfalls konkret Grundgesetzkonformität erreicht werden?
16. Wie ist es vor dem Hintergrund der durch den vormaligen Bundesfinanzminister Olaf Scholz im Reformgesetzgebungsverfahren angestrebten Aufkommensneutralität einzuordnen, dass Grundstückseigentümer nach Datenlage der in oben genannten Untersuchung (www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerreform-2025sonderauswertung.pdf) im Median 654 Euro pro Jahr und Grundstück (Mittelwert 830 Euro) nach neuem Grundsteuerrecht zahlen, während sie nach alter

Rechtslage 390 Euro im Median (Mittelwert 522 Euro) zahlten, was im Median einem Anstieg von 264 Euro pro Jahr und Grundstück entspricht?

17. War es im Rahmen der Grundsteuerreform beabsichtigt, dass Grundbesitz nach neuer Rechtslage höher belastet wird als nach dem alten Rechtsstand und dass dabei je nach Art der Immobilie und des Bewertungsmodells die Belastungswirkung unterschiedlich ausfällt, vgl. insoweit die Ergebnisse der o. g. Untersuchungen (www.buhl.de/steuer/grundsteuer-umfrage und www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerreform-2025sonderauswertung.pdf)?
18. Wie ist es politisch und rechtlich zu bewerten, dass nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung (www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerreform-2025sonderauswertung.pdf) für die Mehrheit der Grundstückseigentümer (79 Prozent) die Grundsteuerbelastung mit der Reform gestiegen ist, während lediglich 21 Prozent der Steuerpflichtigen eine Reduktion zu verzeichnen haben?
19. Wie ist es politisch und rechtlich zu bewerten, dass nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung (www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/grundsteuerreform-2025sonderauswertung.pdf) die mittlere Steuerbelastungserhöhung mit dem Faktor 1,03 (Median 0,51) festzustellen ist, während in Reduktionsfällen ein Minus von 22 Prozent bei der Steuerbelastung festzustellen ist?

Berlin, den 10. November 2025

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.