

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Thomas Fetsch, Tobias Peterka, Peter Bonhof, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/3070 –**

Auswirkungen der Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025

Vorbemerkung der Fragesteller

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 (Bundesverfassungsgericht (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 (GG) (Artikel 72, 105 und 125b) erlassen. Von der Möglichkeit des Artikels 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. des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (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 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).

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?

Mit dem reformierten bundesgesetzlichen Bewertungs- und Grundsteuerrecht wird den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts aus dessen Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 u. a.) Rechnung getragen. Es gewährleistet eine Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand.

2. Zeichnen sich nach Auffassung der Bundesregierung durch das Länderwahlrecht des Artikels 125b Absatz 3 GG in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 Satz 1 Nummer 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?

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) wurde den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 des Grundgesetzes (GG) eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Gerade die Grundsteuer bot sich aufgrund der Immobilität des Steuerobjekts und des bereits in der Verfassung vorhandenen kommunalen Hebesatzrechts dafür an, die Steuerautonomie der Länder zu stärken (vgl. Bundestagsdrucksache 19/11084, S. 1). Der ausschließlich lokale Bezug des Besteuerungsobjekts der Grundsteuer zum Ort der Belegenheit und zu der dort bestehenden lokalen Infrastruktur rechtfertigt nach dem Grundgesetz regionale Regelungen, die jedoch selbstverständlich ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere dem Gleichheitssatz, genügen müssen.

Unterschiedliche landesgesetzliche Regelungen auf dem Gebiet der Grundsteuer sind Ausdruck und Folge der mit der Einführung der Abweichungskompetenz in Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 GG beabsichtigten Stärkung der Steuerautonomie der Länder.

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 in Frage 3 erfragten 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 in Frage 3 erfragten Effekt ländlichere Regionen weniger betroffen als städtische?

Die Fragen 3 bis 5 werden zusammen beantwortet.

Bei der Reform der Grundsteuer galt stets die Maßgabe, dass diese auf gesamtstaatlicher Ebene aufkommensneutral erfolgen soll. Zahlen zum Aufkommen im Kalenderjahr 2025 liegen derzeit noch nicht vor.

Eine unvermeidliche Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 u. a.) ist, dass die Grundsteuer verfassungskonform überarbeitet werden musste mit dem Ziel, die damals bestehenden Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung zu beseitigen. Aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen relations- und realitätsgerechten Neubewertung des Grundbesitzes kann es daher unabhängig vom gewählten Grundsteuermodell für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen.

Belastungsverschiebungen im Einzelfall sind unvermeidbar und folgerichtig, da das neue Bewertungsrecht den bisherigen verfassungswidrigen Zustand beseitigt.

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 dahingehend äußern, die Grundsteuerreform sei ungerecht, 24 Prozent der Befragten sich zufrieden zeigen und 28,2 Prozent dazu keine oder noch keine Meinung haben?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass das reformierte bundesgesetzliche Bewertungs- und Grundsteuerrecht verfassungsgemäß ausgestaltet wurde. Der Bundesfinanzhof hat am 10. Dezember 2025 drei Urteile verkündet, die sich mit dem reformierten bundesgesetzlichen Bewertungsrecht für Zwecke der Grundsteuer beschäftigten. Auch der Bundesfinanzhof hielt in diesen Verfahren (Az. II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25) die reformierten bundesgesetzlichen Bewertungsvorschriften für Zwecke der Grundsteuer für verfassungskonform. Zu landesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer nimmt die Bundesregierung nicht Stellung.

Die Grundsteuerreform wird innerhalb von sieben Jahren nach dem Wirksamwerden der neuen Bemessungsgrundlage evaluiert (vgl. Bundestagsdrucksache 19/11085, S. 92). Sollte sich Handlungsbedarf ergeben, wird die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern in einen konstruktiven Austausch treten und notwendige gesetzliche Maßnahmen ergreifen.

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, und wenn nein, mit welcher Begründung (www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/grundsteuer/aktuelles-zur-grundsteuerreform-in-niedersachsen-208901.html)?

Die Fragen 7 und 8 werden zusammen beantwortet.

Die Bundesregierung sieht zum jetzigen Zeitpunkt keinen grundlegenden Reformbedarf im Grundsteuergesetz. Zu landesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer nimmt die Bundesregierung nicht Stellung.

9. Wäre es auch Sicht der Bundesregierung wünschenswert, wenn weitere Landesgesetzgeber den Überlegungen der Niedersächsischen Landesregierung 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?

Bund und Länder setzen sich mit den praktischen Erfahrungen der neuen Rechtslage laufend auseinander und sondieren mögliche Bedarfe zum Nachsteuern und geeignete Lösungen, falls diese erforderlich sein sollten.

Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 7 und 8 hingewiesen.

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?

Die Bundesregierung nimmt die Untersuchungen und Umfragen zur Kenntnis.

Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 3 bis 5 hingewiesen.

11. Gibt es Bestrebungen seitens der Bundesregierung, die Grundsteuer in der Folge von weiteren Mietrechtsnovellen aus dem Katalog der umlagefähigen Mietnebenkosten zu streichen, sodass die Vermieter diese Steuer nicht mehr abwälzen und somit wirtschaftlich tragen müssten, und wenn ja, wie wäre dies politisch zu rechtfertigen?

Im Rahmen der Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts im Jahr 2019 hat sich der Deutsche Bundestag wiederholt gegen die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter ausgesprochen. Abgelehnt wurde insbesondere der Entwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein „Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz“ auf Bundestagsdrucksache 19/8827. Des Weiteren wurde der Antrag der Fraktion DIE LINKE. mit dem Titel „Grundsteuer nicht länger auf

Mieterinnen und Mieter umlegen“ auf Bundestagsdrucksache 19/8358 in namentlicher Abstimmung mit 517 Stimmen zu 125 Stimmen abgelehnt. Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hatte hierzu eine Beschlussempfehlung und einen Bericht vorgelegt (Bundestagsdrucksache 19/14118 vom 16. Oktober 2019).

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode vorsieht, dass die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter transparenter und einfacher nachvollziehbar sein sollen (Zeile 788 f.). Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz prüft aktuell, wie diese Vorgabe konkret umgesetzt werden kann.

12. Bestehen in Bezug auf die Gleichheitskonformität der Bemessungsgrundlagen und mit Blick auf Begünstigungen von Wohngrundstücken verfassungsrechtliche Bedenken im System der neuen Grundsteuerlegislationen, und wenn ja, wie ließen sich diese beheben?

Die Bundesregierung geht von der Verfassungsmäßigkeit des reformierten bundesgesetzlichen Bewertungs- und Grundsteuerrecht aus. Auch der Bundesfinanzhof hielt in drei Verfahren (Az. II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25) die reformierten bundesgesetzlichen Bewertungsvorschriften für Zwecke der Grundsteuer für verfassungskonform. Die Veröffentlichung der vollständig abgefassten Entscheidungsgründe der am 10. Dezember 2025 verkündeten Urteile bleibt noch abzuwarten.

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 des Einkommensteuergesetzes (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?

Die Fragen 13 und 14 werden zusammen beantwortet.

Grundsätzlich können bei Erfüllung der steuergesetzlichen Voraussetzungen auch Aufwendungen für nicht umlagefähige Betriebskosten als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen werden. Seitens der Bundesregierung wurde die Rechtsfrage daher nicht eigens geprüft.

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?

Auf die Antwort zu Frage 12 wird verwiesen.

Zu abweichenden landesgesetzlichen Regelungen bei der Grundsteuer nimmt die Bundesregierung nicht Stellung.

16. Wie ist es vor dem Hintergrund der durch den vormaligen Bundesminister der Finanzen, Olaf Scholz, im Reformgesetzgebungsverfahren angestrebten Aufkommensneutralität einzuordnen, dass Grundstückseigentümer nach Datenlage der in der Vorbemerkung der Fragesteller 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 in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten 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 in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten 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 in der Vorbemerkung der Fragesteller genannten 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?

Die Fragen 16 bis 19 werden zusammen beantwortet.

Die Bundesregierung nimmt die Untersuchungen und Umfragen zur Kenntnis.

Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 3 bis 5 hingewiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.