

Antrag

der Abgeordneten Diana Zimmer, Christian Douglas, Kay Gottschalk, Jan Wenzel Schmidt, Hauke Finger, Rainer Groß, Jörn König, Iris Nieland und der Fraktion der AfD

Grundsteuer vollständig abschaffen – Eigentum schützen, Mieter entlasten

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Zum 1. Januar 2025 trat die reformierte Grundsteuer auf Grundlage des neuen Bewertungsgesetzes und aktualisierter Bewertungsverfahren bundesweit in Kraft. Die Bundesregierung hatte im Zuge der Reform zugesichert, dass die Neuregelung „aufkommensneutral“ ausgestaltet werde.¹ Die vielfach politisch zugesicherte „Aufkommensneutralität“ wurde in der kommunalen Praxis nicht eingehalten. In der Sonderauswertung von Haus & Grund berichten 69 Prozent der befragten Eigentümer von Hebesatzerhöhungen; in einzelnen Kommunen stiegen die Hebesätze um mehr als 400 Punkte.² Nur 22 Prozent der Gemeinden senkten ihren Hebesatz.³ Damit wurde das politische Versprechen nicht eingehalten.

Das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG wird durch die neue Substanzbesteuerung gefährdet. Selbst bewohnte Immobilien unterliegen einer regelmäßigen Besteuerung, unabhängig von Einkommen, Nutzung oder Vermögensverhältnissen. Dies stellt einen Eingriff in die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zahlreicher Bürger dar, insbesondere von Familien, Alleinerziehenden und Rentnern.

Die Umsetzungspraxis der Landesfinanzbehörden weist teils erhebliche strukturelle und organisatorische Defizite auf: In Baden-Württemberg etwa wurden bis Mai 2025 über 1,4 Millionen Einsprüche gegen neue Grundsteuerbescheide eingelegt – ein bislang einmaliger Vorgang in der Geschichte des Steuerrechts.⁴ Nach einer bundesweiten Auswertung des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland aus dem Mai 2025 sind in rund 80 Prozent aller Fälle die Steuerbeträge gestiegen, im Durchschnitt um über 100 Prozent.⁵ Besonders stark betroffen sind Einfamilienhäuser mit einem

¹ Deutscher Bundestag: Drucksache 20/5860 vom 13.04.2023, Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der AfD, „Aufkommensneutralität der neuen Grundsteuer“.

² Grimm, Jakob (2025): Grundsteuerreform 2025, Erste Wirkungsanalyse aus Sicht privater Immobilieneigentümer, Mai 2025, Berlin: Haus & Grund Deutschland, S. 4.

³ Vgl. ebd.

⁴ SWR: Über 1,4 Millionen Einsprüche gegen neue Grundsteuer in BW, Reform betrifft Hauseigentümer und Mieter, 29.05.2025, www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/einsprueche-gegen-grundsteuer-in-bw-100.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

⁵ Grimm, Jakob (2025): S. 1 f.

durchschnittlichen Anstieg um 119 Prozent, wobei im Extremfall Steigerungen von bis zu 976 Prozent verzeichnet wurden.⁶

Auch bundesweit zeichnet sich ein erheblicher Vertrauensverlust ab. So berichtete die „hessenschau“ im Juni 2025 von über 280.000 Einsprüchen in Hessen.⁷ In mehreren Bundesländern mussten kurzfristig Änderungsbescheide verschickt werden, da Bewertungsfehler zu überhöhten Steuerforderungen geführt hatten.⁸

Die unterschiedliche Anwendung von Landesmodellen auf Basis der sogenannten „Öffnungsklausel“ nach Art. 72 Abs. 3 GG hat einen föderalen Flickenteppich geschaffen. Während Baden-Württemberg ein flächenbasiertes Modell verwendet, setzen Länder wie NRW, Berlin oder Hamburg auf das wertabhängige Bundesmodell. Das führt zu ungleichen Steuerwirkungen bei gleichartiger Nutzung. In einer Vielzahl von Fällen kam es zu realitätsfernen Bewertungen, etwa durch die Einstufung von Hausgärten als Bauland, wodurch Eigentümer zu stark erhöhten Steuerforderungen herangezogen wurden.⁹ Zahlreiche Kommunen haben 2025 ihre Hebesätze drastisch erhöht, um die aus der Reform resultierenden Effekte aufzufangen – mit teilweise zweifelhaften rechtlichen Auswirkungen. Über 150 Kommunen in Niedersachsen sind hiervon betroffen.¹⁰ Auch Mieter sind mittelbar betroffen: Die Grundsteuer kann vollständig auf die Betriebskosten umgelegt werden (§ 2 Nr. 1 BetrKV). Medien berichten bereits über steigende Mieten in Berlin und weiteren Großstädten.¹¹

In der steuerwissenschaftlichen Literatur wird zudem darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer ihre Funktion als Sollertragssteuer weitgehend verloren hat. Wie Prof. Marcel Krumm in seiner Stellungnahme für den Landtag Nordrhein-Westfalen betont, ist die Grundsteuer verfassungsrechtlich nur dann zulässig, „wenn sie in ihrem Zusammenwirken mit den sonstigen Steuerbelastungen die Substanz des Vermögens unberührt lässt“.¹² Eine Steuer, die nicht aus der Ertragsfähigkeit des Grundstücks entrichtet werden kann, sei hingegen „einer Enteignung wirkungsgleich“.¹³

Auch Fuest, Hey und Spengel weisen darauf hin, dass die Grundsteuer „nur noch auf Bundesebene als Sollertragssteuer verstanden wird, dagegen auf Landesebene zum Teil als Flächensteuer ausgestaltet wird“.¹⁴ Damit hat sich die Steuer von ihrem ertragsorientierten Charakter vollständig entfernt und entwickelt sich zunehmend zu einer substanzbezogenen Belastung ohne Leistungsbezug. Eine solche Besteuerung könnte

⁶ Vgl. ebd. S. 3.

⁷ Hessenschau: 280.000 Einsprüche gegen die Grundsteuer in Hessen, Nach Reform, 25.03.2025, www.hessenschau.de/politik/grundsteuer-in-hessen-280000-einsprueche-gegen-neue-saetze-v1-grundsteuer-hessen-106.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

⁸ Bad-Kreuznach.de: Änderungsbescheide Grundsteuer B werden versandt, Kämmereramt informiert, 22.05.2025, www.bad-kreuznach.de/politik-und-verwaltung/archiv-pressemitteilungen/jahresarchiv-2025/juni-2025/aenderungsbeseide-grundsteuer-b-werden-versandt/, zuletzt aufgerufen am 24.11.2025.

⁹ Agrarheute: Grundsteuer-Schock, Warum Ackerland plötzlich Bauland ist – Finanzamt trickst rum, Grundsteuer 2025, www.agrarheute.com/management/recht/grundsteuer-skandal-finanzamt-stuft-garten-bauland-gericht-stoppt-635566, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

¹⁰ Ndr.de (2025): Mehr als 150 Kommunen haben die Grundsteuer erhöht, 19.06.2025, www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/mehr-als-150-kommunen-haben-die-grundsteuer-erhoeht.grundsteuer-190.html, zuletzt geprüft am 14.11.2025.

¹¹ Rbb 24: Was die neue Grundsteuer für Mieter bedeuten könnte, In Betriebskosten enthalten, 13.01.2025, www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2025/01/berlin-grundsteuer-mieter-zahlen-wohnungsunternehmen-lage.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025; ZDF Heute: Was die neue Grundsteuer für Mieter bedeutet, Heftige Steigerungen möglich, 05.04.2025, www.zdfheute.de/politik/deutschland/grundsteuer-grundsteuerreform-2025-mieter-100.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

¹² Vgl. Krumm, Stellungnahme, 01.11.2020, S. 24 f.; Die Grundsteuer darf verfassungsrechtlich nur als Sollertragssteuer ausgestaltet sein, da eine Substanzbesteuerung „einer Enteignung wirkungsgleich“ wäre. Eine Belastung, die nicht aus der Ertragsfähigkeit des Grundstücks gedeckt werden kann, verletzt damit den Eigentumsschutz des Art. 14 GG.

¹³ Vgl. ebd.

¹⁴ Vgl. ifo Schnelldienst 12/2021, S. 37; www.ifo.de/DocDL/sd-2021-12-restart-corona-krisenpakete.pdf.

dementsprechend dem Leistungsfähigkeitsprinzip des Art. 3 Abs. 1 GG widersprechen und das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 GG in seiner Substanz gefährden.

Es ist erforderlich, dass die ausfallenden Einnahmen der Kommunen nach Wegfall der Grundsteuer über eine Anpassung der bestehenden Steuerverteilungsmechanismen vollständig ausgeglichen werden. Dazu gehören insbesondere eine stärkere Beteiligung der Gemeinden am Aufkommen der Einkommensteuer nach dem Gemeindefinanzreformgesetz sowie eine entsprechende Erhöhung ihres Anteils an der Umsatzsteuer im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes. Der Ausgleich muss sich am bisherigen Grundsteueraufkommen orientieren und auf nachvollziehbaren Indikatoren wie Einwohnerzahl, Steuerkraft und Fläche beruhen, damit die unterschiedlichen Kommunalstrukturen angemessen berücksichtigt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass dieser Ausgleich zwischen Bund, Ländern und Kommunen aufkommensneutral erfolgt, sodass weder die Bürger noch die Kommunen durch neue Belastungen beeinträchtigt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die Grundsteuer für sämtliches Eigentum an Grundstücken und Gebäuden, unabhängig von der Nutzung, zum 1. Januar 2026 vollständig abzuschaffen, um Eigentum nachhaltig zu entlasten und soziale Gerechtigkeit wiederherzustellen;
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, das Grundgesetz so anzupassen, dass die Länder an der Erhebung einer länderbezogenen Grundsteuer gehindert sind, zeitnah bundeseinheitliche Ausgleichsmechanismen zu schaffen, die die durch die Abschaffung der Grundsteuer entstehenden Mindereinnahmen der Kommunen vollständig kompensieren. Die Kompensation soll insbesondere durch gezielte Anpassungen der Beteiligungsquoten der Gemeinden an der Einkommensteuer (§ 1 des Gemeindefinanzreformgesetzes) sowie durch eine Erhöhung des kommunalen Umsatzsteueranteils (§ 1 des Finanzausgleichsgesetzes) erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Gemeinden einen dem bisherigen Aufkommen der Grundsteuer entsprechenden Ausgleich erhalten, der sich an objektiven Kennziffern wie Einwohnerzahl, Steuerkraftmesszahl und Flächenausdehnung orientiert. Der Bund gewährleistet, dass die Anpassung aufkommensneutral zwischen Ländern und Kommunen erfolgt und keine zusätzlichen Belastungen für Bürgerinnen und Bürger entstehen;
3. eine gesetzliche Begrenzung drastischer Hebesatzsteigerungen durch Kommunen bis zur Umsetzung der Abschaffung vorzusehen, um unzumutbare Steuerbelastungen zu verhindern;
4. dem Deutschen Bundestag bis zum 30. Juni 2026 einen umfassenden Bericht über die Umsetzung der Abschaffung, die Kompensationsmechanismen sowie die Auswirkungen auf Kommunalfinanzen, Eigentümer und Mieter vorzulegen.

Berlin, den 24. Februar 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Begründung

Die Grundsteuerreform 2025 war rechtlich notwendig, da das Bundesverfassungsgericht das alte Modell wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz für verfassungswidrig erklärt hatte (Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a.).¹⁵ Die daraus hervorgegangene Reform verfehlt jedoch ihr Ziel.

In der Praxis führt sie zu mehr Belastung, weniger Transparenz und einem drastischen Vertrauensverlust in die steuerliche Leistungsfähigkeit des Staates. Allein in Baden-Württemberg haben über 1,4 Millionen Bürger Einspruch gegen Grundsteuerbescheide eingelegt, in Hessen sind es 280.000 Einsprüche.¹⁶ Bundesweit sorgt die teilweise automatische Hochbewertung von Gartenflächen und Grundstücken für Unverständnis und Proteste.

Die Grundsteuer stellt eine substanzbezogene Belastung dar, die weder an Einkommen noch an Leistungsfähigkeit anknüpft. Sie greift damit in unzulässiger Weise in das grundgesetzlich geschützte Eigentum ein (Art. 14 GG). Besonders problematisch ist die bisherige Beschränkung von Entlastungen auf selbstnutzende Eigentümer: Sie führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber privaten und gewerblichen Vermietern und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG. Auch Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die eine Wohnung selbst bewohnen und die übrigen vermieten, wären ansonsten benachteiligt.

Darüber hinaus wirkt die Grundsteuer auch auf den Mietmarkt. Da die Steuer nach § 2 Nr. 1 BetrKV vollständig auf die Betriebskosten umlagefähig ist, sind letztlich auch Mieter unmittelbar betroffen. Bereits heute berichten Medien über steigende Nettokaltmieten infolge gestiegener Grundsteuerlasten.¹⁷ Eine Abschaffung würde daher nicht nur Eigentümer, sondern ebenso Millionen Mieter spürbar entlasten. Die Abschaffung der Grundsteuer entlastet insbesondere Familien, Senioren und einkommensschwächere Haushalte, die überproportional unter steigenden Wohnkosten leiden.¹⁸

Die föderale Fragmentierung der Bewertungsverfahren verstärkt die Schieflage. Während in Bayern und Baden-Württemberg wertunabhängige Modelle verwendet werden, orientiert sich das Bundesmodell an Marktwerten – was zu eklatanten Ungleichbehandlungen bei gleichwertigen Grundstücken führt. Zahlreiche Kommunen nutzten das neue System zudem zur Erhöhung der Hebesätze – ein indirekter Zugriff auf Eigentum und Einkommen der Bürger.

Die vollständige Abschaffung der Grundsteuer für sämtliche Grundstücke und Gebäude schafft Rechts- und Planungssicherheit, stellt die Gleichbehandlung aller Eigentümer sicher und verhindert zusätzliche Belastungen für Mieter. Sie stärkt das Vertrauen in eine faire Steuerpolitik, erleichtert den Erwerb und Erhalt von Wohnraum und setzt ein klares Signal für Eigentumsschutz und sozialen Ausgleich.

¹⁵ Bundesverfassungsgericht (2018): Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a. www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bv1001114.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

¹⁶ Vgl. SWR, 29.05.25; Hessenschau, 25.03.2025.

¹⁷ Vgl. Agrarheute: Neue Grundsteuer, Wohnen wird noch teurer, 06.11.2024, www.agrarheute.com/management/recht/grundsteuer-bescheide-oft-erst-2025-versendet-hausbesitzer-tappen-dunkeln-627972, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

¹⁸ Vgl. NDR: Deutlich mehr Menschen leben wegen hoher Wohnkosten in Armut, 13.12.2024, www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Deutlich-mehr-Menschen-leben-wegen-hoherer-Wohnkosten-in-Armut,armut410.html, zuletzt geprüft am 24.11.2025.

