

# Grundsteuerreform: Kritik von allen Seiten

Lange wurde darauf gewartet, nun überrascht der Finanzminister mit einem Grundsteuer-Reformmodell, vor dem viele gewarnt haben. In ohnehin schon teuren Ballungsräumen könnten die Mieten weiter steigen, fürchten die einen, ein Bürokratiemonster sehen die anderen auf sich zukommen.

VON GEORG ISMAR  
UND SUSANNE SASSE

München/Berlin – Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) will die Grundsteuer nach einem Zeitungsbericht künftig für jede Wohnung individuell berechnen lassen. Grundlage sollen Fläche und Alter sowie bei Mietwohnungen die jeweilige Höhe der Miete sein. Da die Grundsteuer über die Nebenkosten auf die Mieten umgelegt wird, kann das dann auch Mieten erhöhen. Noch diese Woche soll das Reformmodell der Regierung den Bundesländern vorgelegt werden. Scholz wollte sich zu den Details nicht äußern, versprach aber: Es soll bei 14 Milliarden Euro

## Es soll bei 14 Milliarden Euro Einnahmen bleiben

an Einnahmen bleiben – einige können mehr zahlen müssen, andere weniger.

Das Bundesverfassungsgericht hatte im April geurteilt, dass die bei der Berechnung bisher zugrunde gelegten Einheitswerte (Wert eines Grundstücks) verfassungswidrig sind. Denn die sind veraltet: In den westdeutschen Bundesländern wurden sie 1964 festgelegt. Wie inoffiziell zu er-



**Mieter in attraktiven Städten** (im Bild Luftaufnahme von München) könnten durch die Grundsteuerreform belastet werden. Den Eigentümern macht eher die individuelle Berechnung jeder Wohnung Kopferbrechen. FOTO: IMAGO

fahren war, soll über einen zweiten Hebel verhindert werden, dass es gerade in gefragten Gegenden mit hohen Nettokalmieten zu noch weiter steigenden Mieten kommt: Denn bei der komplexen Berechnung der Grundsteuer kommt neben der Bemessungsgrundlage auch immer die sogenannte Steuermesszahl zum Tragen – diese könnte im Gegenzug massiv gesenkt werden.

Für Wohnungen beträgt die Steuermesszahl zum Beispiel bisher 3,5 von 1000. Wenn der Einheitswert zum Beispiel bisher 100 000 Euro beträgt, errechnet sich ein Grundsteuermessbetrag von 350 Euro (100 000 geteilt durch 1000 multipliziert mit 3,5). Diese 350 Euro werden mit dem von jeder Gemeinde individuell

festgelegten Hebesatz multipliziert – der Hebesatz ist die dritte Komponente bei der Grundsteuerberechnung. Daher gibt es regional starke Unterschiede.

In Deutschland gibt es rund 35 Millionen Grundstücke und noch viel mehr Wohnungen – daher warnen Experten vor einem gigantischen bürokratischen Aufwand für Städte und Gemeinden. Die Grundsteuer ist eine der wich-

tigsten kommunalen Einnahmequellen. Sie wird erhoben, um die Bürger etwa an den Kosten für Straßen, die zu den Häusern führen, und anderen Erschließungskosten zu beteiligen. Experten sprachen sich zuletzt für eine Berechnung allein nach der Wohn- und Grundstücksfläche aus. So ein Konzept legte das ifo-Institut vor. Geeignet sei eine Kombination aus Grundstücks-, Wohn- und Nutzflä-

che – vorgeschlagen wurde eine einmalige Bewertung. Das wäre beim Scholz-Modell wohl anders. Denn mit steigendem Wert und Mieten könnte sich auch die Steuerlast Jahr für Jahr ändern.

Nach den Reformplänen von Olaf Scholz soll künftig bei einer Mietwohnung die jeweilige Höhe der Miete, die Fläche und das Alter der Woh-

## Berechnung künftig nach Miete, Fläche und Alter

nung Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer sein. Da die Grundsteuer über die Nebenkosten auf die Mieten umgelegt wird, kann das dann auch Mieten erhöhen. Um dies zu verhindern, plant das Scholz-Ministerium Gegen-

maßnahmen über die Steuermesszahl. Bei Selbstnutzern, die in einer eigenen Eigentumswohnung leben, soll die Wohngeldtabelle als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. „Total ungerecht, denn mit der Wohngeldtabelle kämen in München die Eigentümer dann viel günstiger weg als die Mieter“, kritisiert Mietervereins-Geschäftsführer Volker Rastätter. „Das ist der falsche Weg“, sagt auch Mietervereinsvorsitzende Beatrix Zurek (SPD). Sie sei dafür, den Bodenwert als Berechnungsgrundlage zu nehmen, „alles

## Mieter, Eigentümer und Bund der Steuerzahler dagegen

andere ist ungerecht“.

„Das ist ein Bürokratiemonster ohne Gleichen, man bräuchte hunderte neue Finanzbeamte, weil sich ja die Miethöhe auch dauernd ändert und man so für jede einzelne Wohnung ständig eine neue Grundsteuer festlegen müsste“, kritisiert auch Rudolf Stürzer, Geschäftsführer des Eigentümerverbandes Haus und Grund München. In seinen Augen sollte sich die Grundsteuer nach der Wohn- und Grundstücksfläche und möglicherweise auch nach der Lage des Hauses berechnen. „Was wir auf keinen Fall brauchen, ist ein neues Bürokratiemonster für die über 700 000 Wohnungen in München und die 42 Millionen Wohnungen in Deutschland.“ Auch der Bund der Steuerzahler hält nichts vom Scholz-Vorschlag und schreibt: „Völlig unakzeptabel.“ Vor allem in Metropolen, Ballungsräumen und Uni-Städten würde das Wohnen für Mieter weiter verteuert.



**Beatrix Zurek**  
vom Mieterverein



**Rudolf Stürzer**  
vom Verband Haus und Grund