

**Eckpunkte der Finanzminister von Bund und Ländern vom 01.02.2019  
zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts**

**Erste bewertende Anmerkungen  
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes**

1. Die Eckpunkte von Bund und Ländern sind zu begrüßen; sie waren auch mehr als überfällig, da die Fristen des Bundesverfassungsgerichts für die Grundsteuerreform keine Verzögerungen mehr dulden – einen auch nur zeitweisen Ausfall der Grundbesteuerung darf es nicht geben.
2. Es ist nach einer ersten Einschätzung ein ausgewogener und umsetzbarer Kompromiss. Gut und wichtig ist auch, dass die unterschiedlichen Sichtweisen bei den Reformmodellen angenähert wurden und so politisch ein Weg für einen tragfähigen Kompromiss geebnet ist.
3. Nicht zuletzt mit Blick auf den Richterspruch aus Karlsruhe musste man davon ausgehen, dass das zukünftige Bewertungs- und Grundsteuermodell nicht ohne eine Wertorientierung verfassungsfest ausgestaltbar ist. Dem tragen die Eckpunkte zur Reform Rechnung. Das ist zu begrüßen wegen der Schaffung von Rechtssicherheit. Aber nicht zuletzt auch mit Blick auf die Gerechtigkeit, Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz der zukünftigen Grundbesteuerung in den Städten und Gemeinden. Dass etwas wertvollere Immobilien auch etwas höher grundbesteuert werden, ist gerechter und nachvollziehbar.
4. Die in den Eckpunkten vorgesehenen grundsätzlich drei Kriterien zur Ausgestaltung der Bewertung (Baujahr, Bodenrichtwert, durchschnittliche Nettokaltmiete nach dem Mikrozensus) sind nachvollziehbare und umsetzbare Ausgangspunkte für die vorzunehmenden Bewertungen. Gegenüber bisher diskutierten Reformmodellen stellen sie eine Verwaltungsvereinfachung dar, was für die erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuerreform sowohl legislativ, als auch administrativ zu begrüßen ist.

5. Die Reform wird aufkommensneutral erfolgen. Aufkommensneutralität muss bedeuten, dass die bisherigen und unverzichtbaren gemeindlichen Einnahmen aus der Grundsteuer von rund 14 Milliarden Euro/a weder überschritten, noch unterschritten werden. Die Städte und Gemeinden werden die Grundsteuerreform nicht zu Steuererhöhungen nutzen.
6. Die Eckpunkte enthalten keinen Ansatz, das gemeindliche Hebesatzrecht bei der Grundsteuer zu beschränken, was ausdrücklich zu begrüßen ist. Eine solche Überlegung war noch Gegenstand eines zuvor diskutierten Reformmodells gewesen.
7. Zur Frage der Auswirkungen auf Mieter ist zu sagen, dass die Mieten für Wohnungen in den Städten nicht wegen der Grundsteuer hoch sind, sondern wegen des teilweise dramatischen Wohnungsmangels. Es liegt am Bund, in der sogenannten Betriebskostenverordnung zu regeln, ob und inwieweit die Grundsteuer vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt werden kann. Die Belastung des Mieters mit Grundsteuer ist dabei aber gering, sie liegt auch bei Stadtwohnungen durchschnittlich bei unter 20 Cent/qm. Das Wohnungsangebot muss ausgebaut und verbessert werden, um das Wohnen wieder bezahlbarer zu machen.
8. Es ist zu begrüßen, dass mit einer neuen Grundsteuer C die Gemeinden zukünftig gegen Grundstücksspekulationen ein weiteres Instrument bekommen sollen.
9. Es ist keine Zeit zu verlieren. Der Gesetzesentwurf zur Grundsteuerreform sollte spätestens im Frühjahr in den Bundestag eingebracht werden, damit das Gesetzgebungsverfahren bis spätestens Herbst diesen Jahres abgearbeitet werden kann.
10. Die Vorbereitungsarbeiten in den Ländern zur Einführung und Umsetzung des neuen Bewertungs- und Grundsteuersystems könnten und sollten nun Ziel orientiert aufgenommen bzw. weitergeführt werden. Die Landesfinanzverwaltungen müssen für die Umsetzung der anstehenden Neubewertungen/Hauptfeststellung vorbereitet und personell sowie sachlich ausgestattet werden.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*