



Die neue Grundsteuer kommt – alles, was Sie jetzt dazu wissen müssen!

Nachdem das Bundesverfassungsgericht bereits am 10. April 2018 die bisherige Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, konnten sich Bund und Länder nun auf eine neue Berechnung der Steuer einigen. Alle Besonderheiten dazu, wann sie eingeführt und wie sie zukünftig berechnet wird, erfahren Sie in diesem Newsartikel.

Jährlich nehmen Städte und Gemeinden mit der Grundsteuer rund 14 Milliarden Euro ein, das bedeutet knapp 14 % der kommunalen Steuereinnahmen. Dabei zahlen nicht nur Hauseigentümer die älteste, direkte Steuer Deutschlands, sondern auch Vermieter haben das Recht, diese auf die Miete umzulegen. Die derzeitige [Grundsteuer](#) splittet sich in Grundsteuer A und B. Grundsteuer A umfasst Agrar- und forstwirtschaftliche Flächen, mit der Grundsteuer B deckt man unbebaute, bebaubare oder bebaute Grundstücke ab.

Berechnet wurde die Grundsteuer bisher mit einem Einheitswert und einem Hebesatz der jeweiligen Gemeinde. Der Einheitswert für unbebaute und bebaute [Grundstücke](#) und grundstücksgleiche Rechte war 1964 in einem gesetzlich geregelten, standardisierten Verfahren festgestellt wurden und diente seitdem als Bemessungsgrundlage für Steuern, Gebühren oder Beiträge. Mit dem Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht diesen Einheitswert als veraltet und verfassungswidrig und forderte eine Neuregelung der Grundsteuer bis zum 31. Dezember 2019. Nach langen Diskussionen stellte Finanzminister Olaf Scholz Anfang 2019 sein neues Berechnungsmodell vor. Nun wurden im Oktober 2019 vom Bundestag drei Grundsteuergesetze verabschiedet, denen im November auch der Bundesrat zugestimmte.

Alle Neuerungen im Überblick:

Wann soll die neue Grundsteuer eingeführt werden:

Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen. Dazu sollen bis zum 01.01.2022 alle Grundstücke neu bewertet werden. Danach erfolgt eine Neubewertung alle 7 Jahre.

So wird die neue Grundsteuer zukünftig berechnet:

Vereinfacht ausgedrückt soll die neue Grundsteuer für Wohngebäude zukünftig mit der Formel Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz berechnet werden. Dabei beachtet man weniger

Parameter als bisher und konzentriert sich vor allem auf die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert, die Immobilienart, das Alter des Gebäudes und die Mietniveaustufe der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Die Neuberechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

Schritt 1: Ermittlung des Grundbesitzwert

Der Grundbesitzwert setzt sich aus Faktoren, wie dem Wert des Bodens (Bodenrichtwert), der Grundstücksfläche, der Immobilienart oder dem Alter des Gebäudes zusammen. Auch die Höhe der statisch ermittelten Nettokaltmiete spielt eine Rolle. Dafür ordnet das Bundesministerium für Finanzen die Städte und Gemeinde, basierend auf den Durchschnittsmieten aller 16 Bundesländer, in Mietniveaustufen ein.

Schritt 2: Ausgleich der Wertsteigerung

Der Einheitswert wurde letztmalig 1964 aktualisiert. In diesem Schritt soll nun ein Ausgleich der Wertsteigerung zwischen den aktuellen zu den alten Einheitswerten vorgenommen werden. Dazu senkt man die Steuermesszahl von 0,35 % auf 0,034 %. Ein zusätzlicher Abschlag der Steuermesszahl um 25 % soll den sozialen Wohnungsbau und das kommunale und genossenschaftliche Wohnen fördern und ist für alle Genossenschaften vorgesehen, die soziales und günstiges Wohnen möglich machen.

Schritt 3: Mögliche Anpassung der Hebesätze durch die Kommunen

In diesem Schritt erfolgt eine mögliche Anpassung der Hebesätze durch die Kommunen. Diese ist den Gemeinden freigestellt, soll aber dafür sorgen, dass, falls sich das Grundsteueraufkommen durch die Neubewertung verändert, die Möglichkeit besteht mit angepassten Werten nicht mehr Grundsteuer einzunehmen als zuvor.

Eine Besonderheit – die Öffnungsklausel

Nach massiver Kritik der Länder, die sich vor allem bei der Berechnung des Grundbesitzwertes uneinig sind, hat die Regierung eine Öffnungsklausel in den neuen Gesetzesentwurf der [Grundsteuer](#) eingearbeitet. Nach der Änderung des Grundgesetzartikel §73 Abs. 3 haben die Länder so die Chance ihr eigenes Bewertungssystem einzuführen. Sachsen kündigte bereits an, ein einfacheres Modell anzustreben, welches ohne Steuererhöhungen auskommt und auch regionale Besonderheiten berücksichtigt. Auch Bayern entschied sich vorab schon für ein eigenes Modell, welches vor allem die Größe des Grundstückes zum entscheidenden Faktor macht.

Grundsteuer C soll Bauplätze schaffen

Zukünftig soll die Grundsteuer B gesplittet und eine Grundsteuer C eingeführt werden. Diese gibt den Gemeinden und Kommunen die Möglichkeit für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen zu können. So soll brachliegendes Bauland vermieden und Wohnraum geschaffen werden. Einziger Haken: Zivilrechtliche Hintergründe, die einer möglichen, schnellen

Bebauung entgegenstehen, werden nicht berücksichtigt. Die Grundsteuer C gab es bereits schon einmal bis in die 1960er Jahre.

Über Town & Country Haus:

Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands. Im Jahr 2018 verkaufte Town & Country Haus mit über 300 Franchise-Partnern 4.033 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von 806,00 Millionen Euro. Mit 2.986 gebauten Häusern 2018 und deutlich mehr als 30.000 gebauten Häusern insgesamt ist Town & Country Haus seit 2009 Deutschlands meistgebautes Markenhaus.

Rund 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko des Bauherrn vor, während und nach dem Hausbau reduziert.

Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den „Deutschen Franchise-Preis“. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem „Green Franchise-Award“ ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis „TOP 100“ der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus „Aura 136“ in der Kategorie „Moderne Häuser“ und im Jahr 2018 für den "Bungalow 131" in der Kategorie "Bungalows".

Firmenkontakt:

Isabell Hering

Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Hauptstr. 90 E

99820 Hörselberg-Hainich OT Behringen

Tel. 036254-7 5 0

Fax 036254-7 5 140

E-Mail presse@tc.de

<https://www.hausausstellung.de/>