

An die

18.10.2019

- a) Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister der unmittelbaren Mitgliedsstädte
- b) Mitglieder des Präsidiums
- c) Mitglieder des Hauptausschusses
- d) Geschäftsführer der Mitgliedsverbände
- e) unmittelbaren Mitgliedsstädte
- f) außerordentlichen Mitglieder
- g) Mitglieder des Finanzausschusses

Kontakt
Dr. Stefan Ronnecker
stefan.ronnecker@staedtetag.de
Hausvogteiplatz 1
10117 Berlin
Telefon 030 37711-720
Telefax 030 37711-209

Aktenzeichen
20.47.70 D
Dokumenten-Nr.
R 2235

des Deutschen Städtetages

nachrichtlich:

- Finanzreferentinnen/Finanzreferenten und Finanzdezernentinnen/Finanzdezernenten der Mitgliedsverbände

www.staedtetag.de

Reform der Grundsteuer im Bundestag beschlossen

Kurzüberblick: Der Bundestag hat am 18. Oktober 2019 ein Gesetzespaket der Bundesregierung für eine wertorientierte Reform der Grundsteuer beschlossen. Im Zuge der Bundestags-Beratungen hat der Städtetag bei der geplanten Grundsteuer C sowie beim Messzahlen-Privileg für kommunale Wohnungsgesellschaften noch zwei wichtige Nachbesserungen für die Städte erreicht.

Das zustimmungspflichtige Gesetzespaket kann damit nach aktuellem Planungsstand bereits am 8. November 2019 vom Bundesrat beschlossen werden. Die Hauptgeschäftsstelle rechnet mit einer Zustimmung der Länderkammer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundestag hat am 18. Oktober 2019 in 2./3. Lesung ein Gesetzespaket der Bundesregierung für eine wertorientierte Reform der Grundsteuer angenommen. Damit ist diese wichtige Einnahmequelle der Städte voraussichtlich langfristig abgesichert.

1. Eckpunkte des im Bundestag beschlossenen Gesetzespakets

- *Anpassung der grundsteuerlichen Bewertungsvorschriften an die Maßgaben der Verfassungsrechtsprechung:* Die Grundsteuer bleibt wie bisher wertorientiert ausgestaltet. Zugleich wird das Bewertungsrecht erheblich vereinfacht. Das Aufkommens- und Hebesatzrecht der Städte und Gemeinden bleibt ebenso erhalten wie die bisherigen Verwaltungszuständigkeiten. Im Ergebnis erfüllt das vom Bundestag beschlossene Gesetzespaket alle vom Städtetag formulierten Anforderungen an eine Grundsteuer-Reform. Im Zuge der parlamentarischen Beratungen ist es dem Städtetag auch noch gelungen, eine wichtige Verbesserung zugunsten der kommunalen Wohnungsgesellschaften zu erzielen: Die Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsgesellschaften erhalten im Ergebnis eine pauschale Steuerermäßigung von 25 Prozent und werden insoweit den gemeinnützigen Vermietern steuerlich gleichgestellt.

- *Verfassungsrechtliche Klarstellung für den Fortbestand der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer:* Der Städtetag hatte diese Klarstellung im Interesse der Rechtssicherheit stets unterstützt.
- *Schaffung einer Länder-Öffnungsklausel:* Sie wird es den Ländern ermöglichen, durch abweichende landesrechtliche Regelungen das Bundesrecht in Teilen zu modifizieren oder auch durch komplett eigenständige Grundsteuer-Modelle zu ersetzen. Aus kommunaler Sicht kann die Aufgabe des Ziels einer bundeseinheitlichen Regelung nicht begrüßt werden. Die Einfügung dieses Kompromiss-Elements im Kontext der Bund-Länder-Finanzbeziehungen war jedoch erforderlich, um eine Mehrheitsfindung im Bundestag für die Grundsteuer-Reform zu ermöglichen.
- *Einführung einer Grundsteuer C:* Die Städte und Gemeinden dürfen ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen in ausgewählten Zonen des Gemeindegebietes einen erhöhten Sonder-Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke festlegen. Eine solche Regelung ist von den Kommunen bereits seit langem gefordert worden. Im Zuge der parlamentarischen Beratungen ist es dem Städtetag gelungen, das Regelungskonzept für die Grundsteuer C jedoch deutlich zu verbessern. Anders als noch im Regierungs-Entwurf, können jetzt alle Städte und Gemeinden eine Grundsteuer C erheben. Zuvor sollte das Optionsrecht nur für Städte und Gemeinden mit besonderem Wohnraumbedarf gelten. Darüber hinaus darf der besondere Hebesatz für die Grundsteuer C nun auch zonierte und damit deutlich zielgenauer angewendet werden als zunächst vorgesehen. Die Grundsteuer C wird dadurch auch im städtischen Raum administrierbar sein.
- *Umsetzungszeitraum:* Die erstmalige Anwendung des neuen Bewertungsrechts, der Länder-Öffnungsklausel und der Grundsteuer C soll im Jahr 2025 erfolgen.
- *Umlagefähigkeit:* Initiativen aus der Opposition, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter ganz oder teilweise zu beenden, wurden vom Bundestag abgelehnt.

Auf eine Beifügung der vom Bundestag beschlossenen Gesetzentwürfe haben wir verzichtet, da es nach zahlreichen angenommenen Änderungsanträgen noch keine konsolidierte und damit lesefreundliche Fassungen gibt. Die umfangreichen und leider unsystematisch dargestellten Beschlussunterlagen sind im Bedarfsfall abrufbar unter:

<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw42-de-grundsteuerreform-freitag-659864>

2. Weiteres Verfahren

Der Finanzausschuss des Bundesrates wird am 24. Oktober 2019 über die Beschlüsse des Bundestages beraten. Damit könnte der Bundesrat bereits am 8. November 2019 – und damit fristgerecht – über das Reformpaket beschließen. Alternativ könnte der Bundesrat auch noch an den Sitzungsterminen am 29. November 2019 oder am 20. Dezember 2019 beschließen.

Der Bundesrat hatte in seiner Stellungnahme zum Gesetzespaket allerdings auch einige Detail-Änderungen bei den geplanten neuen Bewertungsvorschriften eingefordert, die in der Gegenäußerung der Bundesregierung zurückgewiesen und auch in den Beschlüssen des Bundestages nicht berücksichtigt worden sind. Die Hauptgeschäftsstelle geht jedoch nicht davon aus, dass eine fristgerechte Zustimmung

des Bundesrates wegen dieser Differenzen zwischen beiden Kammern gefährdet ist. Dafür spricht unter anderem, dass die Länder mit Blick auf die Öffnungsklausel ihre Forderungen ohnehin jederzeit durch ergänzende landesgesetzliche Regelungen umsetzen können.

Über die weiteren Entwicklungen werden wir fortlaufend berichten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helmut Dedy', written in a cursive style.

Helmut Dedy