



# Grundsteuerreform – verfassungsfest, einfach und sozial gerecht

- Das Bundeskabinett und die Fraktionen von CDU/CSU und SPD haben die Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer beschlossen.
- Ziel ist eine verfassungsfeste, einfache und sozial gerechte Grundsteuer.
- Das Aufkommen aus der Grundsteuer soll für die Gemeinden erhalten bleiben. Eine Erhöhung des Aufkommens wird mit der Reform der Grundsteuer nicht bezweckt.

## Hintergrund der Reform

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Bewertung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer für unvereinbar mit der Verfassung erklärt. Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten): In den westdeutschen

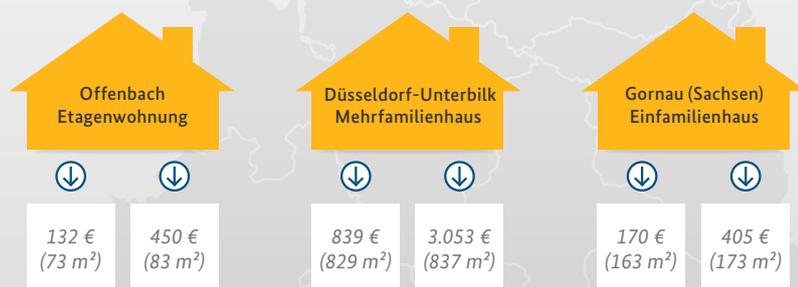
Ländern werden die Werte der Grundstücke im Jahr 1964 zugrunde gelegt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter; sie beruhen auf Feststellungen aus dem Jahr 1935.

Da sich die Werte von Grundstücken seit 1964 beziehungsweise 1935 sowohl in den westdeutschen als auch in den ostdeutschen Ländern sehr

Grundsteuer nach den veralteten Einheitswerten

Abbildung 1

Grundsteuerschuld:  
Status quo



Quelle: Bundesministerium der Finanzen

unterschiedlich entwickelt haben, kommt es auf Basis der Einheitswerte zu erheblichen steuerlichen Ungleichbehandlungen. Diese sind nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nicht zu rechtfertigen. Das bedeutet: Gegenwärtig können für aktuell wertmäßig vergleichbare Grundstücke innerhalb einer Gemeinde unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden, wie Abbildung 1 für reale Beispiele verdeutlicht.

Da mit den derzeit geltenden Bewertungsregeln gleichartige Grundstücke ohne sachlichen Grund unterschiedlich behandelt werden, verstößt die Bewertung gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Das Bundesverfassungsgericht hat allerdings die Bewertungsregelungen nicht für nichtig erklärt, sondern dem Gesetzgeber eine Frist für eine Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt können die bisherigen Bewertungsregeln

weiter angewendet werden. Trifft der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung, darf die Grundsteuer auf Grundlage der jetzigen Bewertungsregeln übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 muss dann die gesetzliche Neuregelung zur Anwendung kommen.

Die Reformbedürftigkeit des Grundsteuerrechts, insbesondere der damit zusammenhängenden Einheitsbewertung, ist seit Jahren unbestritten. Die Koalitionsfraktionen der Bundesregierung haben daher im Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode vereinbart, die Grundsteuer unter Beachtung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts auf eine feste Basis zu stellen, um sie als wichtige Einnahmequelle der Gemeinden in Höhe von über 14 Mrd. € (2018) unter Beibehaltung ihres Hebesatzrechts zu sichern.

Grundsteueraufkommen der Jahre 2009 bis 2018

Tabelle 1

	Einnahmen in Mio. €									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Bundesgebiet</b>	<b>10.936,2</b>	<b>11.314,6</b>	<b>11.674,1</b>	<b>12.016,6</b>	<b>12.376,9</b>	<b>12.690,5</b>	<b>13.214,7</b>	<b>13.654,0</b>	<b>13.965,5</b>	<b>14.202,7</b>
Baden-Württemberg	1.429,6	1.534,8	1.588,1	1.612,5	1.634,7	1.657,0	1.687,9	1.717,6	1.757,9	1.793,7
Bayern	1.567,3	1.626,1	1.650,0	1.687,9	1.715,7	1.737,0	1.759,9	1.803,8	1.843,7	1.868,6
Berlin	735,8	747,3	761,1	756,7	763,7	776,9	780,8	790,4	804,8	816,7
Bremen	150,7	154,7	155,4	158,1	159,5	161,2	162,7	198,8	197,6	203,3
Hamburg	413,2	423,7	409,9	426,3	429,7	437,0	445,3	455,3	465,0	472,9
Hessen	739,7	756,2	770,8	807,9	872,4	973,3	1.075,3	1.108,7	1.153,0	1.168,6
Niedersachsen	1.157,0	1.186,4	1.207,2	1.252,4	1.287,4	1.309,8	1.348,6	1.383,9	1.414,8	1.443,8
Nordrhein-Westfalen	2.613,0	2.691,7	2.831,6	2.954,5	3.111,7	3.169,5	3.423,7	3.595,4	3.676,4	3.736,6
Rheinland-Pfalz	444,6	464,0	481,8	506,8	518,7	538,2	558,3	568,3	579,9	589,2
Saarland	109,7	111,9	113,8	115,9	118,1	120,3	126,3	138,1	143,4	152,5
Schleswig-Holstein	344,7	360,5	384,2	391,8	399,3	413,9	425,5	436,3	453,7	459,8
Brandenburg	238,8	242,9	247,5	250,7	254,1	261,8	264,9	272,3	276,3	281,6
Mecklenburg-Vorpommern	153,4	159,2	165,1	166,5	175,2	177,6	183,1	189,0	192,5	196,7
Sachsen	439,5	445,3	471,0	476,9	476,7	485,5	493,3	503,0	505,5	511,0
Sachsen-Anhalt	222,2	225,7	231,3	234,6	240,3	244,1	246,4	251,6	258,0	261,2
Thüringen	177,0	184,1	205,1	217,0	219,7	227,4	232,5	241,5	243,0	246,4

Quelle: Statistisches Bundesamt



Um die vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Fristen einhalten zu können, hat sich der Bundesminister der Finanzen frühzeitig mit den Finanzministerinnen und Finanzministern der Länder und der Finanzsenatorin und den Finanzsenatoren der Stadtstaaten zu Gesprächen getroffen. Die Länder müssen einem Gesetz zur Reform der Grundsteuer und der damit zusammenhängenden Bewertung im Bundesrat zustimmen. Ohne die Mitwirkung der Länder, die aufgrund ihrer Verwaltungshoheit bei der Grundsteuer den erheblichen Teil der Umsetzung des Gesetzgebungsvorhabens – nämlich die Neubewertung sämtlicher circa 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten – zu leisten haben, kann die Reform der Grundsteuer nicht erfolgen. In diesen Gesprächen wurde der Rahmen der Grundsteuerreform mit den Ländern besprochen und ein Kompromiss ausgelotet. Ergebnis der Gespräche waren konkrete Eckpunkte zur Reform der Grundsteuer. Auf der Grundlage dieser Eckpunkte und der anschließenden Ressortabstimmung hat das BMF

drei Gesetzentwürfe erarbeitet. Mit einem Gesetz soll das Grundgesetz geändert werden, ein weiterer Entwurf regelt im Wesentlichen die zukünftige Bewertung der Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer und mit dem dritten Entwurf soll die Erhebung einer Grundsteuer C eingeführt werden. Die drei Gesetzentwürfe wurden anschließend vom Kabinett beschlossen und in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Die Fraktionen von CDU/CSU und SPD haben gleichlautende Gesetzentwürfe parallel hierzu in den Bundestag eingebracht.<sup>1</sup>

Ziel der Reform ist eine verfassungsfeste, administrierbare und gerechte Ausgestaltung der Grundsteuer, damit diese als eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden erhalten bleibt. Die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer soll dabei rechtssicher und zukunftsfest geregelt werden. Eine Veränderung des Grundsteueraufkommens auf gesamtstaatlicher Ebene wird mit der Reform nicht verfolgt.

## Die Grundsteuerreform besteht aus drei unterschiedlichen Gesetzentwürfen

Zur Umsetzung der Reform der Grundsteuer wurden drei Gesetzentwürfe in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht.

- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 72, 105 und 125b)<sup>2</sup>
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz)<sup>3</sup>
- Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung<sup>4</sup>

1 Bundestagsdrucksache 19/11084, Bundestagsdrucksache 19/11085 und Bundestagsdrucksache 19/11086.

2 Siehe <http://www.bundesfinanzministerium.de/mb/20190711>

3 Siehe <http://www.bundesfinanzministerium.de/mb/20190712>

4 Siehe <http://www.bundesfinanzministerium.de/mb/20190713>

## Grundgesetzänderung und Öffnungsklausel für die Länder

Das BMF und nahezu alle Länder haben sich bereits früh auf ein wertabhängiges Modell der Grundsteuer verständigt. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer in der Wissenschaft jedoch nicht einheitlich beurteilt wird, soll sie unzweifelhaft durch eine ausdrückliche Verankerung im Grundgesetz abgesichert werden. Mit der Grundgesetzänderung erhält der Bund uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer, unabhängig davon, ob eine bundesgesetzliche Regelung gemessen an den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 Grundgesetz erforderlich ist. Den Ländern wird zugleich über eine Ergänzung des Grundgesetzes eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Demnach wird das Grundsteuergesetz des Bundes auch zukünftig grundsätzlich für alle Bürgerinnen und Bürger in Deutschland gelten, es sei denn, ein Land macht von der Öffnungsklausel Gebrauch.

## Die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer

### Grundstruktur bleibt erhalten

Die Ermittlung der jeweiligen Grundsteuerhöhe bleibt in ihrer Grundstruktur erhalten. Die Grundsteuer berechnet sich nach bisherigem wie zukünftigem Recht in drei Schritten. Zunächst wird der inländische Grundbesitz (land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen) mit dem Grundsteuerwert bewertet. Die Grundsteuerwerte werden anschließend mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl bundesgesetzlich und bundeseinheitlich festgelegt ist, wird

der Hebesatz – und damit letztlich die absolute Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden selbstständig bestimmt.

### Aufkommensneutralität

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt angestrebt. Der Bundesgesetzgeber kann allerdings nur auf Ebene der Steuermesszahl dafür sorgen, dass das bundesweite Aufkommen aus der Grundsteuer konstant bleibt. Da die Grundstückswerte in der Vergangenheit mehrheitlich gestiegen sind, wird die Aufkommensneutralität durch eine signifikante Absenkung der Steuermesszahl auf circa ein Zehntel erreicht. Die konkrete Belastung durch die Grundsteuer wird letztendlich über die Hebesätze von den Gemeinden bestimmt. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Hebesätze entsprechend der Veränderung des ihnen zuzurechnenden Grundsteuermessbetragsvolumens anzupassen. Das neue Grundsteuergesetz soll den Gemeinden also weiterhin die nötigen Einnahmen aus der Grundsteuer sichern, die Bürgerinnen und Bürger in ihrer Gesamtheit aber nicht mehr belasten.

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden soll, also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler voraussichtlich nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlen sollen, wird sich die Höhe des individuell zu entrichtenden Steuerbetrags verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Umsetzung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, mit der die aktuellen Ungleichheiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte beseitigt werden. Änderungen der individuellen Steuerzahlungen würden sich auch bei jeder anderen Ausgestaltung einer Grundsteuerreform ergeben, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt.

Abbildung 2

## Struktur der Grundsteuerermittlung



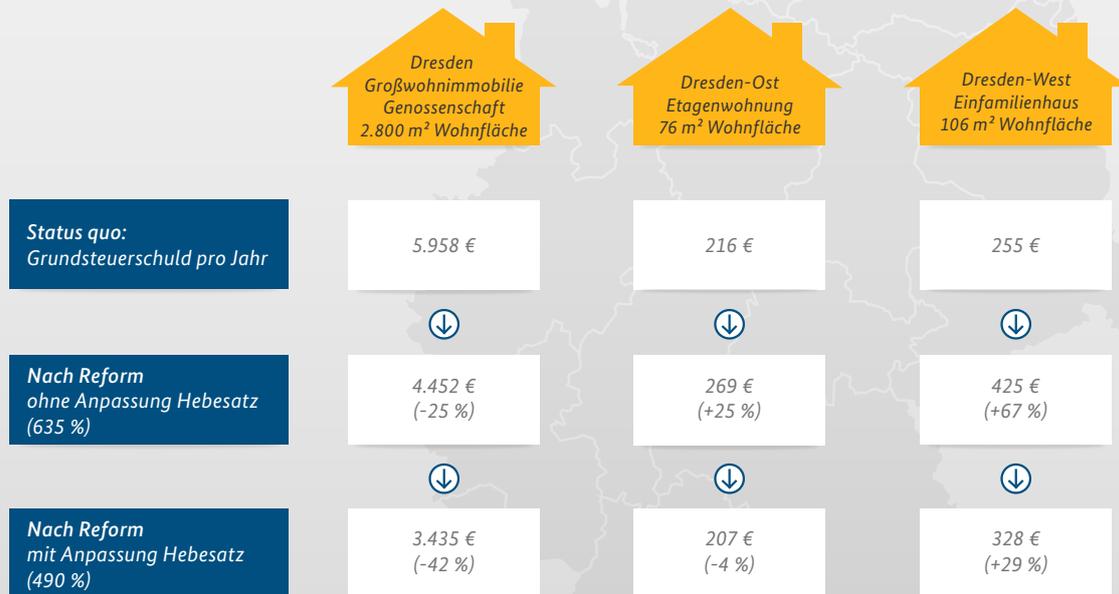
Quelle: Bundesministerium der Finanzen

Wie sich die Grundsteuerzahlungen einzelner Steuerpflichtiger verändern werden, lässt sich nicht pauschal beantworten, insbesondere weil die gegenwärtigen Grundsteuerzahlungen sehr ungleich verteilt sind. In Abbildung 3 wird für verschiedene

Grundstücke in Dresden beispielhaft dargestellt, wie sich die Grundsteuerzahlungen verändern könnten – mit und ohne die von den Gemeinden zugesagten Änderungen beim Hebesatz.

## Vergleich altes und neues Recht

Abbildung 3



Quelle: Bundesministerium der Finanzen

## Sozial gerecht

Die Reform der Grundsteuer soll außerdem sozial gerecht ausgestaltet sein. Die Grundsteuer orientiert sich daher weiterhin am Wert einer Immobilie. Es macht damit auch künftig einen Unterschied, ob ein Grundstück in einem begehrten Innenstadtviertel oder in einer weniger gefragten Randlage einer Metropole liegt, ob es sich in einer ländlichen Gemeinde oder in der Stadt befindet, ob ein Gewerbebetrieb in einer strukturschwachen

Region darauf angesiedelt ist oder in einer Großstadt. Darüber hinaus wird Grundvermögen des sozialen Wohnungsbaus, kommunaler sowie gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Abschlag auf die Steuermesszahl bei der Grundsteuer begünstigt, da diese ihrer Struktur nach zugunsten bezahlbaren Wohnraums auf eine vorrangig gewinnorientierte Vermietung verzichten.

## ■ Bewertung des Grundvermögens

Die Bewertung des Grundvermögens hängt von der jeweiligen Grundstücksart ab. Differenziert wird zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken sowie innerhalb der bebauten Grundstücke zwischen **Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken**.

### **Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke**

Zu den Wohngrundstücken gehören Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (sogenannte Mietwohngrundstücke) sowie das Wohnungseigentum. Zu den Nichtwohngrundstücken gehören Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke (dienen sowohl Wohnzwecken als auch anderen Zwecken), das Teileigentum (entspricht dem Wohnungseigentum, dient allerdings anderen Nutzungszwecken) und sonstige bebaute Grundstücke (wie beispielsweise Vereinsheime oder Bootshäuser).

## ■ Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Wert für ein unbebautes Grundstück ergibt sich aus der jeweiligen Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte können bereits heute in 15 Ländern online über das sogenannte BORIS-Portal<sup>5</sup> abgerufen werden. Unter Eingabe der jeweiligen Adresse des Grundstücks wird der zutreffende Bodenrichtwert angezeigt. Der sich unter Anwendung der Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt typisierend den lageabhängigen Wert für das Grundstück relations- und realitätsgerecht wider.

<sup>5</sup> Z. B. für Nordrhein-Westfalen: <https://www.boris.nrw.de/>

### **Bodenrichtwerte**

geben den durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden in Euro je Flächeneinheit wieder. Die Bodenrichtwerte werden durch die unabhängigen Gutachterausschüsse aus den Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke abgeleitet.

## ■ Bewertung bebauter Grundstücke im Ertragswertverfahren

Die Bewertung von Wohngrundstücken erfolgt einheitlich im Ertragswertverfahren. Die Wohngrundstücke bilden mit rund 24 Mio. wirtschaftlichen Einheiten den weitaus größten Teil des neu zu bewertenden Grundbesitzes.

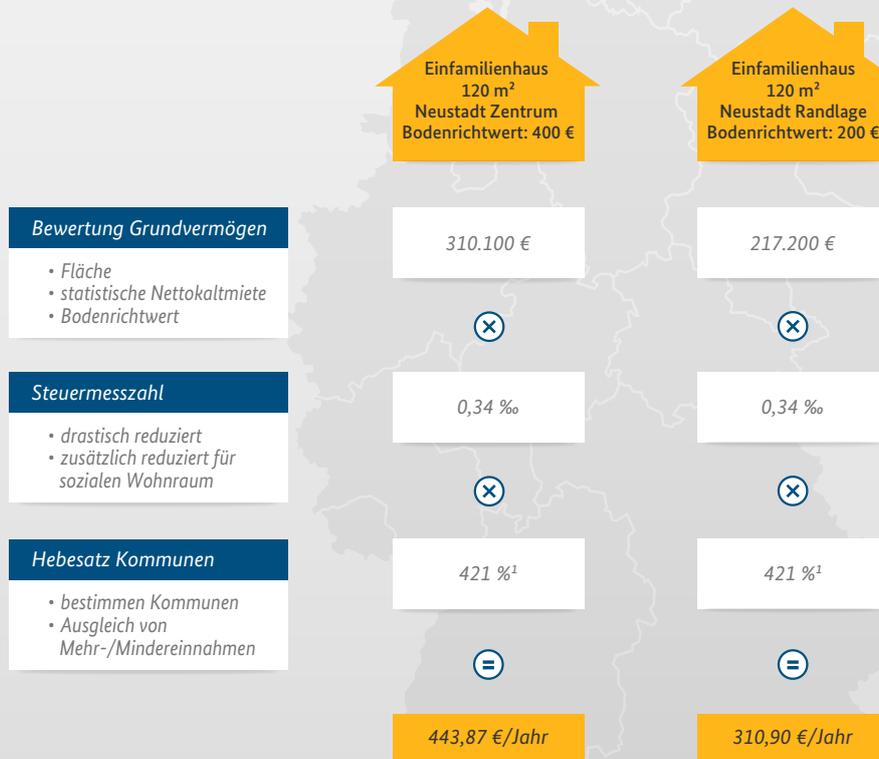
### **Im Ertragswertverfahren**

ermittelt sich der Wert eines Grundstücks anhand der mit diesem Grundstück zukünftig und nachhaltig zu erzielenden Erträge. Um den zukünftigen Erträgen einen Wert in der Gegenwart zu geben, werden diese mit einem Zinssatz, dem sogenannten Liegenschaftszinssatz, abgezinst. Die Summe dieser abgezinsten Erträge ergibt dann den Ertragswert. Mathematisch zu demselben Ergebnis kommt man, wenn man den jährlichen Ertrag aus dem Grundstück über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit einem Faktor kapitalisiert und nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes den verbleibenden Wert des Grund und Bodens abzinst.

Um die Bewertung dieser enormen Anzahl an Grundstücken für alle Beteiligten administrierbar durchführen zu können, werden nicht die tatsächlich vereinbarten Erträge angesetzt, sondern durchschnittlich erzielte monatliche Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Es handelt

## Grundsteuer eines Einfamilienhauses nach neuem Recht

Abbildung 4



Erläuterungen: Bei den Berechnungen wird ein Einfamilienhaus in einer Gemeinde in Hessen unterstellt, Baujahr 1960, Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>, bisheriger Hebesatz der Gemeinde 480 %, Mietniveaustufe der Gemeinde 4.

<sup>1</sup> Es wird unterstellt, dass die Gemeinde ihren Hebesatz von 480 % auf 421 % senkt, um ihre Einnahmen konstant zu halten.

Quelle: Bundesministerium der Finanzen

sich daher um ein typisiertes Ertragswertverfahren. Die konkrete Höhe der anzusetzenden Nettokaltmiete hängt von der Wohnungsgröße und dem Baujahr des Gebäudes sowie von dem jeweiligen Land ab, in dem das Grundstück liegt, und wird durch sogenannte Mietniveaustufen gemeindebezogen verringert oder erhöht (je niedriger die Mietniveaustufe, desto geringer ist die anzusetzende Nettokaltmiete einer Gemeinde). Die Nettokaltmieten für das jeweilige Land werden vom

BMF aus Daten des Statistischen Bundesamts über Durchschnittsmieten in allen 16 Ländern abgeleitet. Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen wird vom BMF auf Basis der Wohngeldverordnung vorgenommen. Der Wert des Grund und Bodens wird zunächst wie bei einem unbebauten Grundstück – also aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche – ermittelt. Anschließend wird dieser Wert über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit einem Faktor abgezinst.



## Bewertung bebauter Grundstücke im Sachwertverfahren

Die Bewertung der Nichtwohngrundstücke erfolgt einheitlich im Sachwertverfahren. Bei Nichtwohngrundstücken sind flächendeckende Daten zur Ermittlung von durchschnittlichen Nettokaltmieten nicht vorhanden, sodass die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht in Betracht kommt.

### Im Sachwertverfahren

werden Grundstücke nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten im Bewertungszeitpunkt bewertet. Der Wert setzt sich aus den Anschaffungskosten des Grund und Boden und den Herstellungskosten des Gebäudes und gegebenenfalls abzüglich einer Alterswertminderung zusammen.

Bei dem Sachwertverfahren für die Grundsteuer handelt es sich ebenfalls um ein typisiertes Verfahren. Das heißt, es werden nicht die individuellen Herstellungs- oder Anschaffungskosten für ein Grundstück angesetzt, sondern einerseits durchschnittliche Herstellungskosten für das Gebäude abhängig von der Gebäudeart abzüglich Alterswertminderung und andererseits durchschnittliche Anschaffungskosten für den Grund und Boden durch Ansatz der Bodenrichtwerte wie bei unbebauten Grundstücken. Die Summe der Werte für das Gebäude und den Grund und Boden wird mit einer Wertzahl an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasst

und ergibt den Grundsteuerwert im typisierten Sachwertverfahren.

## Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt ebenfalls über ein typisiertes Ertragswertverfahren. Dabei wird den üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten (landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, Weinbauliche, gärtnerische Nutzung) verschiedene gesetzlich festgelegte Beträge je Flächeneinheit zugeordnet. Diese Beträge spiegeln für die jeweilige Nutzungsart den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit wider. Multipliziert mit der jeweils individuell vorhandenen Nutzfläche ergibt dies den Reinertrag der jeweiligen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung. Anschließend wird die Summe aller so ermittelten Reinerträge mit einem Faktor kapitalisiert. Dies ergibt dann den Grundsteuerwert des jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.

## Einfach für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Der jeweils typisierende Ansatz bei der Bewertung des Grundbesitzes führt zu einer erheblichen Vereinfachung des Bewertungsverfahrens und ermöglicht eine automationsunterstützte Bewertung. In die Berechnung der Grundsteuer fließen künftig



nur noch wenige externe und vergleichsweise einfach zu ermittelnde Daten ein. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke sind dies in der Regel: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart, Baujahr des Gebäudes und Wohnfläche. Heute sind für die Berechnung noch wesentlich mehr Angaben erforderlich.

Bei der Bewertung im Sachwertverfahren bei Nichtwohngrundstücken sinkt die Zahl der von den Steuerpflichtigen zu machenden Angaben von bisher mehr als 30 auf in der Regel maximal acht. Durch weitere Digitalisierungsmaßnahmen soll in Zukunft die Erhebung der Grundsteuer weitgehend automationsgestützt erfolgen.

## ■ Grundsteuer C

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekte zu halten. Grundstücke werden teilweise nur erworben, um eine Wertsteigerung abzuwarten und sie anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht. Das Bundeskabinett hat daher beschlossen, rechtliche Grundlagen zu schaffen, die es den Gemeinden ermöglichen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung sollen Gemeinden künftig für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen

können. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und setzt finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen.

### Grundsteuer C

Für die einzelnen Vermögensarten haben sich die Begrifflichkeiten Grundsteuer A, Grundsteuer B und Grundsteuer C etabliert. Unter der Grundsteuer A wird die Grundsteuer für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen verstanden. Die Grundsteuer B bezeichnet die Grundsteuer für das sonstige Grundvermögen, also die unbebauten und bebauten Grundstücke. Die Grundsteuer C bezeichnet wiederum die erhöhte Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke.

## ■ Fazit

Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber und die umsetzenden Länder und Gemeinden vor eine Herkulesaufgabe gestellt. Die Bundesregierung hat diese Aufgabe angenommen und einen wichtigen Meilenstein zur Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts durch die Einbringung der Gesetzentwürfe in das Gesetzgebungsverfahren erreicht. Damit bleibt die Einhaltung der dem Gesetzgeber gesetzten Frist durch das Bundesverfassungsgericht möglich, bis zum Jahresende eine Neuregelung zu treffen und damit den Weg für eine verfassungsfeste, einfache und sozial gerechte Ausgestaltung der Grundsteuer zu ebnet.