

Bei Eigentümern ist noch was zu holen – sie sollten sich daran gewöhnen



Von **Michael Höfling**
Redakteur im Ressort Wirtschaft und Finanzen

Stand: 12.12.2025 | Lesedauer: 5 Minuten



Viele Eigentümer müssen nach der Reform mehr Grundsteuer zahlen als vorher

Quelle: picture alliance/imageBROKER/Arnulf Hettrich

Die Hängepartie um die Grundsteuer geht nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs weiter. Langsam entfaltet sich die negative Wirkung der Abgabe: Verdruss, Misstrauen und fehlende Planungssicherheit. Dass sich noch etwas ändert, ist unwahrscheinlich. Das hat einen besorgniserregenden Grund.

Deutschlands höchstes Finanzgericht hat entschieden: Die neue Grundsteuer ist nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs nicht verfassungswidrig. Die Münchner Richter wiesen am Mittwoch drei Klagen von Immobilieneigentümern aus Köln, Berlin und Sachsen gegen die Abgabe ([https://www.welt.de/wirtschaft/article69392a197a0ab5a4f7a80440/grundsteuer-bundesfinanzhof-lehnt-klagen-gegen-reform-ab.html](https://www.immowelt.de/ratgeber/vermieten/nebenkosten?utm_source=welt&utm_medium=koop&utm_campaign=koop_x_iwt_b2c_welt_asterix_x_x_germany_x_x_x_de_x_x_x_x) als unbegründet ab (<a href=)) . Der Eigentümerverband Haus und Grund sowie der Bund der Steuerzahler kündigten Beschwerden beim Bundesverfassungsgericht an.

Diese Hängepartie vor den deutschen Gerichten wirft ein Schlaglicht auf die Wirkung der unseligen und umstrittenen Reform. Was eigentlich Transparenz und Gerechtigkeit schaffen sollte, produziert Verdruss, Misstrauen – und am Ende genau das Gegenteil jener Planungssicherheit, die der deutsche Wohnungsmarkt gerade am dringendsten nötig hätte. Die neue Logik aus Bodenrichtwerten und pauschalen Mietannahmen mag in der Theorie vielversprechend geklungen haben. In der Lebenswirklichkeit der Bürger allerdings verwandelt sie sich in eine Mischung aus Steuerlotterie und Bürokratieparcours.

Dabei war das Versprechen der Politik groß gewesen: weg von uralten Einheitswerten, hin zu realitätsnahen, nachvollziehbaren Bemessungsgrundlagen sollte die vom Verfassungsgericht eingeforderte Reform führen. Das Ganze, ohne dass das Aufkommen am Ende erhöht (<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus24335723/Grundsteuer-Schockierende-Bescheide-es-droht-der-Steuer-Exzess.html>) würde, wie Ex-Kanzler Olaf Scholz einst zugesichert hatte. Eine Zusage, die nicht zu halten war: Allein in Niedersachsen hat ein Drittel der Städte und Gemeinden die Reform in diesem Jahr nicht aufkommensneutral umgesetzt.

Tatsächlich blickt der Eigentümer nun auf Bescheide, in denen je nach Modell Bodenwerte aus Gutachterausschüssen, typisierte Nettokaltmieten und pauschale Renditeannahmen miteinander verknüpft wurden – nach einer Formel, die selbst Steuerprofis zweimal lesen müssen. Wer zufällig in einem Viertel wohnt, das die Statistik gerade zum „Hotspot“ erhebt, erlebt dann, wie die Grundsteuer (<https://www.businessinsider.de/wirtschaft/grundsteuer-schock-2023-staerkster-anstieg-seit-jahrzehnten/>) durch die Decke geht, obwohl das Haus unverändert ist und das Einkommen seit Jahren stagniert. Andere zahlen plötzlich weniger. Gerechtigkeit sieht anders aus als dieses steuerpolitische Glücksspiel.

Hinzu kommt: Für Wohneigentümer ist die Grundsteuer nichts Abstraktes, sondern ein fester Ausgabenposten im Haushalt – ähnlich wie die Tilgungsrate fürs Baudarlehen. Wer baut oder kauft, kalkuliert in der Regel mit einem Horizont von 20, 30 Jahren. Schon kleine, aber stetige Mehrbelastungen in der laufenden Steuer können den Unterschied machen zwischen „gerade noch darstellbar“ und „Finanzierung kippt“. In Zeiten hoher Zinsen und Baukosten verstärkt jede zusätzliche Belastung im Jahresbudget die Botschaft: Bitte nicht investieren.

Genau diese Botschaft sendet der Staat gerade – und wundert sich dann, warum die Sanierungsquote im Gebäudesektor, die aktuell bei 0,7 Prozent des Bestands liegt, seit Jahren immer weiter absackt. Für die Erreichung der Klimaziele bis 2030 nötig wären zwei Prozent.

Eigentümer sollen energetisch modernisieren, Wärmepumpen einbauen, dämmen, Fenster tauschen – und parallel steigende Grundsteuerbescheide und immer neue politisch gewollte Auflagen und Kosten wie den CO₂-Preis schultern. Wer ernsthaft glaubt, unter diesen Bedingungen entstehe ein Sanierungsboom, verkennet die ökonomische Realität vieler Haushalte. Die Reform läuft so Gefahr, als weiteres Mosaik im Gesamtbild „Eigentum wird zunehmend unbezahlbar“ wahrgenommen zu werden.

Das Problem liegt weniger darin, dass überhaupt Grundsteuer erhoben wird. Dass Kommunen eine verlässliche, wachstumsnahe Einnahmequelle brauchen, ist unbestreitbar. Es ist die Art und Weise, wie ihre Reform konstruiert und kommuniziert wurde, die die Axt an ihre Akzeptanz legt.

Der individuelle Grundsteuer-Effekt fällt individuell manchmal drastisch aus

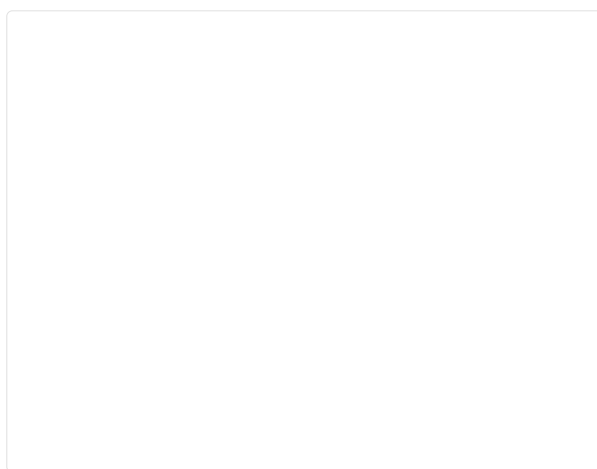
Das Scholz'sche Versprechen von der „Aufkommensneutralität“, selbst wenn es sich erfüllt hätte, würde dem einzelnen Bürger nichts nutzen, dessen Bescheid sich – und das ist kein Einzelfall – verdoppelt. Niemand wohnt im statistischen Mittel. Entscheidend ist der individuelle Effekt, und der fällt mancherorts drastisch aus. Macht die Reform etwa ausgerechnet Rentner im Eigenheim oder junge Familien im Reihenhaus zu den Verlierern, ist das Sprengstoff für jede Debatte über soziale Gerechtigkeit.

Dabei gäbe es Alternativen. Eine Reform, die ihren Namen verdient, hätte Transparenz an erster Stelle gesetzt: leicht nachvollziehbare Berechnungsgrundlagen, verständliche Bescheide, digitale Rechner, mit denen Bürger ihre Steuer zumindest grob vorab simulieren können. Stattdessen herrscht vielerorts das Gefühl, einer Blackbox ausgeliefert zu sein. Und wo Unklarheit dominiert, wächst der Verdacht, der Staat drehe klammheimlich an der Schraube: ein Fest für Populisten aller Art.

Reformierte Grundsteuer dürfte neue Realität für Eigentümer bleiben

Hinzu kommt die Signalwirkung für Investoren. Immobilienentwickler, Wohnungsbaugesellschaften, aber auch kleinere private Vermieter müssen eng kalkulieren, wenn sich das Risiko des Kapitaleinsatzes auch nur mäßig auszahlen soll. Wenn Grundsteuerbescheide stärker schwanken und sich politisch – auch über die [kommunalen Hebesätze \(https://www.businessinsider.de/politik/grundsteuer-kommunen-erhoehen-hebesatz-kraeftig-warum-das-teuer-wird-fuer-immobilienbesitzer/\)](https://www.businessinsider.de/politik/grundsteuer-kommunen-erhoehen-hebesatz-kraeftig-warum-das-teuer-wird-fuer-immobilienbesitzer/) – jederzeit nach oben drehen lassen, wird dieses Risiko eingepreist. Die Mieten steigen, Projekte werden aufgeschoben. Wer aber Neubau will, muss die Rahmenbedingungen berechenbar machen.

Wie immer die Hängepartie vor den Gerichten ausgeht: Grundsätzlich dürften wachsende Belastungen wohl die neue Realität für Immobilieneigentümer bleiben. Zu erdrückend und handlungsleitend ist die schiere Kraft des Faktischen: Deutschlands Städte drohen von einem gigantischen Finanzloch verschluckt zu werden. Die kommunalen Spitzenverbände fürchten für 2025 ein Defizit von mehr als 30 Milliarden Euro. Das sind fast 25 Milliarden Euro mehr Miese als noch vor zwei Jahren. Allein in Nordrhein-Westfalen können von 396 Gemeinden noch ganze zehn einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen.



Sind Finanzsorgen dort wegen des zähen Strukturwandels ein gewohnter Umstand, trifft es inzwischen auch Städte in den vermeintlichen Kraftzentren der Republik in Bayern und Baden-Württemberg. Überall wirkt der fatale Mix aus ausgezehrter Infrastruktur, Kosten für illegale Einwanderung und ihre Folgen, unverantwortlichen Lohnabschlüssen im Öffentlichen Dienst, Bürgergeld und wegbrechenden Gewerbesteuern durch Insolvenzen und Wegzüge von Unternehmen.

Die Grundsteuer zählt neben der Gewerbesteuer zu den wenigen Finanzierungsquellen der Kommunen. Sie ist einer ihrer wenigen Hebel, um die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern. Und längst gibt es Bestrebungen, die [Umlagefähigkeit der Steuer auf Mieter abzuschaffen \(https://parteitag.spd.berlin/cvtx_antrag/abschaffung-der-grundsteuer-umlagefaehigkeit-auf-mieterinnen/\)](https://parteitag.spd.berlin/cvtx_antrag/abschaffung-der-grundsteuer-umlagefaehigkeit-auf-mieterinnen/) und sie Eigentümern aufzubürden. Letztere sind dieser Konstellation ausgeliefert: Sie sind eine der wenigen Gruppen, bei denen in einem marode gewordenen System noch etwas zu holen ist. Damit geraten sie immer stärker ins Visier einer Politik, die unwillig zum Priorisieren und auf der Reformseite komplett blank ist. Sie sollten sich daran gewöhnen.

Dieser Artikel wurde für das Wirtschaftskompetenzzentrum von WELT und [Business Insider \(https://www.businessinsider.de/\)](https://www.businessinsider.de/) erstellt.

[Michael Höfling \(https://www.welt.de/autor/michael-hoefling/\)](https://www.welt.de/autor/michael-hoefling/) schreibt für WELT über Immobilien, Wirtschaftspolitik und Gold. Gemeinsam mit Michael Fabricius ist er für den Immobilien-Newsletter „Frage der Lage“ zuständig, den Sie hier abonnieren können.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen <https://epaper.welt.de>