

# Badische Zeitung

Hohe Kosten?

## Die neue Grundsteuer bereitet Freiburger Hausbesitzern Sorge



Von [Jens Kitzler](#)

Mo, 15. Februar 2021 um 06:30 Uhr

Freiburg | 7 

**BZ-Plus | Die Gemeinderatsfraktion "Freiburg Lebenswert" sieht durch die Neuberechnung der Grundsteuer hohe Kosten auf Eigentümer und Mieter zukommen. Die Stadtverwaltung nennt das: "Zu spekulativ".**



Die Grundsteuer wird künftig anders berechnet als bisher. Symbolbild. Foto: Patrick Pleul

Im November hat die Landesregierung die Grundsteuer reformiert: Zeitgemäß und einfach soll sie werden; vom Jahr 2025 an wird sie so erhoben. Doch die Wählervereinigung Freiburg Lebenswert warnt: Vor allem auf Besitzer von Ein- oder Zweifamilienhäusern in Freiburg käme eine stark erhöhte Grundsteuerlast zu. Allerdings stehen einige Faktoren der neuen Berechnung noch gar nicht fest.

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber aufgetragen, die Erhebung der Steuer auf Grundbesitz zu entstauben – tatsächlich basiert die Wertermittlung von Grundstücken bis heute auf Daten von 1964. Der Bund schuf ein neues Modell, ließ aber

den Ländern die Möglichkeit, eigene Süppchen zu kochen – Baden-Württemberg hat das getan.

Im Ländle wird der Wert ab dem Jahr 2025 über die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert ermittelt. Das ruft die mit einem Sitz im Gemeinderat vertretene Gruppierung Freiburg Lebenswert auf den Plan. "Die Bodenrichtwerte in Freiburg sind sehr hoch, und sie steigen weiter", sagt FL-Sprecher Michael Managò. In teuren Boom-Städten wie Freiburg drohe damit eine Vervielfachung der Grundsteuer, vor allem bei Einfamilien- oder Reihenhäusern mit Garten. "Und da die Grundsteuer auf die Nebenkosten umgelegt werden kann, werden sich die Warm-Mieten ebenfalls enorm erhöhen", heißt es in einer Pressemitteilung.

FL hat einige Beispiele durchgerechnet. Für ein Einfamilienhaus auf einem 400 Quadratmeter großen Grundstück im Freiburger Stadtteil Mooswald müsste dessen Besitzer demnach statt 230 Euro jährlich bald 2150 Euro Grundsteuer zahlen. Läge das Objekt in teuren Lagen der Oberwiehre, könnte die neue Grundsteuer in der sechzehnfachen Höhe der bisherigen liegen.

## Auch "Haus und Grund" fordert Nachbesserungen

- Anzeige -

Die Forderung von FL: "Um die Grundsteuer nicht enorm weiter zu steigern, muss der Gemeinde-Hebesatz gesenkt werden". Mit der Forderung ist die Vereinigung nicht alleine: Dass Freiburgs derzeitiger Hebesatz sehr hoch ist, kritisiert die Immobilienbesitzer-Vertretung Haus und Grund schon lange. Bei der Grundsteuer müsse das Land nachbessern, heißt es auch hier.

Michael Gedeon-Göbel, Leiter der Abteilung Steuern in der Stadtkämmerei, hält die Beispielrechnungen für zu spekulativ. "Wie die Grundstückswerte vom Finanzamt festgesetzt werden, wissen wir noch gar nicht." Zuerst stehe die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 an. Dann stelle das Finanzamt für die rund 80 000 Grundsteuerobjekte in der Stadt die Werte fest. "Diese Datenbasis wird wohl erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen."

Von dieser Basis aus werde die Stadt ihren Hebesatz für die Grundsteuer anpassen. Denn die Gemeinden haben sich zur "Aufkommensneutralität" verpflichtet: "Freiburg nimmt rund 50 Millionen Euro jährlich aus der Grundsteuer ein", sagt Gedeon-Göbel. "Ziel wäre also, einen Hebesatz zu finden, mit dem man unter den neuen Voraussetzungen wieder auf die 50 Millionen kommt." Doch er sagt auch: "Wir werden wohl keinen Hebesatz finden, bei dem es für niemanden teurer wird." In Einzelfällen, heißt es in einer Veröffentlichung des Finanzministeriums, werde es zu "Belastungsverschiebungen" kommen.

---

### Kommentar: Die Kritik an der neuen Grundsteuer zieht nicht

"Grundsätzlich gilt, dass die Bodenwertsteuer baureife, unbebaute Grundstücke verteuern und effizient bebaute Grundstücke wie bei Mehrfamilienhäusern entlasten wird", heißt es weiter. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke kann ein Abschlag in Höhe von 30 Prozent angesetzt werden. "Die Grundsteuer für ein Mehrfamilienhaus auf kleiner Grundstücksfläche wird also eher günstiger", sagt der städtische Steuer-Fachmann Gedeon-Göbel, "wer mit einem kleinen Haus auf einem großen Grundstück in einer teuren Bodenrichtwertzone wohnt, der wird möglicherweise mehr bezahlen, als bisher."

Der Steuerzahlerbund findet das schlecht – es gebe auch Grundstücke, von denen sich Teile gar nicht bebauen ließen, beispielsweise wegen Umweltauflagen. Er geht – wie eigentlich alle Beteiligten – davon aus, dass Musterklagen gegen das neue Verfahren eingereicht werden.

---

### Neue Grundsteuer

Für die Ermittlung der Grundsteuer werden künftig Grundstücksfläche und Bodenrichtwert multipliziert. Dieser Grundsteuerwert wird mit der neuen Steuermesszahl multipliziert, sie beträgt 1,3 und kann für besonders zu fördernde Grundstücksnutzung auch gesenkt werden. Für reine Wohnbebauung beispielsweise gibt es einen Abschlag um 30 Prozent. Der so ermittelte

Grundsteuermessbetrag wird mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde multipliziert – so ergibt sich die zu entrichtende Grundsteuer.

Ressort: **Freiburg**

Zum Artikel aus der gedruckten BZ vom Mo, 15. Februar 2021:

» Zeitungsartikel im Zeitungslayout: [PDF-Version herunterladen](#)

» Webversion dieses Zeitungsartikels: [Grundsteuer macht Besitzern Sorge](#)

## Kommentare (7)

Bitte legen Sie zunächst ein Kommentarprofil an, um Artikel auf BZ-Online kommentieren zu können.

[Jetzt Profil anlegen](#)

**Thomas Strub**

✉ 223 seit 22. Feb 2010

Freiburg hatte Stand 1.1.2018 25682 Wohngebäude:

[http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params\\_E-1254531297/1368400/statistik\\_veroeffentlichungen\\_stadtbezirksatla...](http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1254531297/1368400/statistik_veroeffentlichungen_stadtbezirksatla...)

Wenn man diese als Grundlage für die 50 Mio. EUR Einnahmen nehmen würde blieben 2000EUR pro Grundstück, in etwa der von FL genannte Wert.

Nimmt man aber die 400 m<sup>2</sup> als Anteil an der gesamten bebauten Fläche von 3282 ha erhält man einen Anteil von 610EUR.

Wenn ich meine Grundsteuerbetrag ansehe ist dieser Wert nicht weit davon entfernt.

Ich sehe in den genannten hohen Werten mehr Wunsch nach Besitzstandswahrung als einen ernsthaften Beitrag zu Diskussion. Die fehlenden Anpassung der Bewertung seit Jahrzehnten ist doch ein Grund dafür, dass teilweise extrem geringe Beträge für die Grundsteuer eingenommen werden. Dies hat ja zu den Urteilen und der jetzigen Reform geführt.

15. Feb 2021 - 10:27 Uhr

[Melden](#)

**Martin Fehse**

✉ 174 seit 19. Jun 2009

Also wenn die Zahlen richtig sind, wird sich Freiburg damit selbst disqualifizieren. Wenn Hauseigentümer die Grundsteuer von über 2000.- in die Nebenkosten umlegen können -das wären locker 200.- Euro mehr an Nebenkosten im Monat - dann kann sich das kein Mieter mehr leisten. Folglich wird eine Welle an Umzügen stattfinden, um in die günstigeren Mietskasernen zu kommen. Wohnungsnot entsteht oder auch Wegzug von Freiburg. Freiburg würde unattraktiv werden.

15. Feb 2021 - 11:03 Uhr

[Melden](#)

**Norbert Riegler**

✉ 3036 seit 17. Apr 2018

Die Haus- und Wohnungseigentümer (»Besitzer« ist nicht korrekt) können zwar noch nicht wissen, was es am Ende kostet, aber vorsorglich wird schon einmal gejammert, wenn nicht von den Eigentümern selbst, so doch wenigstens von dieser Wählervereinigung.

Ich bin selbst auch Eigentümer, wenn auch nicht in Freiburg, aber mich jetzt schon »prophylaktisch« zu beschweren, käme mir nicht in den Sinn.

15. Feb 2021 - 11:03 Uhr

[Melden](#)

**Olaf Baumann**

✉ 167 seit 9. Aug 2011

@Martin Fehse:

Lassen Sie sich nicht in die Irre führen. Die postulierten 2000 Euro (sofern sie überhaupt zutreffen werden), würden eben für ein Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück gelten - und dürfte damit die wenigsten Mieter treffen.

Sobald es auch nur eine Einliegerwohnung gibt, kann ja nur ein Teil der Grundsteuer auf den Mieter umgelegt werden.

Wenn Mehrfamilienhäuser in der Besteuerung tendenziell günstiger werden, hätten die normalen Mieter eher sogar einen Vorteil.

15. Feb 2021 - 11:29 Uhr

Melden

**Anton Behringer**

✉ 4301 seit 14. Apr 2018

Freiburg Lebenswert (FL) meldet sich m.E. nicht zu Unrecht zu Wort, denn es ist absehbar, dass diese Novellierung zu Härten führen wird. Umso wichtiger, dass man sich diese rechtzeitig anschaut und sie zu vermeiden sucht.

Wenn nämlich erst 2024 die Grundstückswerte vom FA neu bestimmt werden und bereits 2025 die Grundsteuer gemäß neuer Bestimmungen erhoben wird, bleibt zu wenig Zeit, um korrigierend einzutreten. Schließlich bedarf es ja evtl. auch Änderungen in der Landesgesetzgebung.

Da es meines Wissens keinen Sanktionsmechanismus gibt, der Gemeinden bestraft, wenn ab 2025 das Grundsteueraufkommen z.B. 10 Mio. höher ist, dürfte sich in Anbetracht leerer Kassen deren Motivation in Grenzen halten, den Hebesatz deutlich zu senken.

Sollten Herr Kitzler und andere bis dahin Mieter oder Eigentümer einer Immobilie sein, mit großem Grundstück oder Grundstücksanteil, werden sie für den Vorstoß von FL mutmaßlich mehr Verständnis haben, vermutlich werden sie sogar dankbar sein.

Eine Familie, die ein Häuschen mietet, pachtet oder ihr Eigen nennt und das Glück hat einen großen Garten zu haben, schwimmt nicht deshalb automatisch im Geld. Gleichermaßen gilt z.B. für eine ältere alleinstehende Person, oder ein Rentnerpaar.

Wenn diese Menschen plötzlich eine jährliche Mehrbelastung von z.B. 1.500 EUR haben, dann könnte das viele überfordern.

Deshalb finde ich die Initiative von FL lobenswert, da langfristig angelegt. Es geht sicher nicht darum, dem Spartenverdiener an der Sonnenhalde zur Seite zu springen.

Wer ein baureifes Grundstück z.B. aus Spekulationsgründen nicht verkauft oder bebaut, der ist zumindest gewarnt, dass es ab 2025 empfindlich teurer werden dürfte. Diese Lenkungswirkung scheint mir an der Novellierung noch das Sinnvollste zu sein.

15. Feb 2021 - 11:50 Uhr

Melden

**Axel Börner**

✉ 28 seit 17. Jul 2018

Vorsorgliches Gemeckere der FL mit Blick auf die eigene Besitzstzandswahrer-Klientel:

An dieser FL-Aussage sind gleich drei Dinge bemerkenswert bzw. falsch:

"... Boom-Städten wie Freiburg drohe damit eine Vervielfachung der Grundsteuer, vor allem bei Einfamilien- oder Reihenhäusern mit Garten. "Und da die Grundsteuer auf die Nebenkosten umgelegt werden kann, werden sich die Warm-Mieten ebenfalls enorm erhöhen",

Erstens ist Freiburg höchstens bei Immobilienpreisen und Mieten eine "Boom"-Stadt, wovon die FL-Klientel seit Jahren massiv profitiert, leider aber nicht beim Gewerbe oder den durchschnittlichen Einkommen. Die gewerblichen Umsätze in FR und die Einkommen entwickeln sich in FR im bundesvergleich leider eher unterdurchschnittlich.

Zweitens erhöht sich mit den Änderungen voraussichtlich nur die Grundsteuer für Besitzer (die meist auch Eigentümer, selten Mieter sind) von Eigenheimen auf großem Grundstück. Dies ist natürlich die typische, alteingesessene FL-Klientel, wie z.B. die Eigentümer der vielen Häuschen in der Mimosenwaldsiedlung, die die FL mit Ihrem verzerrten "Schreckensbeispiel" mal wieder aufzuwiegeln versucht.

Drittens versucht die FL hier mit ihrem Verweis auf vermeintlich steigende Warmmieten - was bei den typischen Mehrfamilien-Mietshäusern ja genau nicht der Fall sein wird - ihre egoistische Klientelpolitik mit sozialen Nebelkerzen, die auch noch sachlich falsch sind, zu kaschieren!

15. Feb 2021 - 15:10 Uhr

Melden

**Anton Behringer**

✉ 4301 seit 14. Apr 2018

@ Axel Börner

Es ist unverkennbar, dass sie eine Aversion gegen FL und die vermeintliche FL-Klientel haben.

Dabei scheinen sie zu erkennen, dass es den typischen FL-Wähler (w,m,d) nicht gibt, oder reicht die Bewohnung eines EFH in Mooswald dazu aus?

Ich kann ihnen garantieren, dass unter der neuen Grundsteuer ganz sicher nicht nur FL-Wähler\*innen leiden werden, sondern Wähler\*innen der unterschiedlichsten Parteien, daher ist es auch Käse den Vorstoß von FL als Klientelpolitik zu verkaufen.

FL engagiert sich auch z.B. gegen den Klimawandel. Ist das auch Klientelpolitik, oder, dass die Stadt schön und lebenswert bleibt. Alles Klientelpolitik?

Wo sie und nicht FL falsch liegen, ist auch bei dieser Behauptung:

»Zweitens erhöht sich mit den Änderungen voraussichtlich nur die Grundsteuer für Besitzer (die meist auch Eigentümer, selten Mieter sind) von Eigenheimen auf großem Grundstück.«

Spätestes 2025, wenn die neuen Grundsteuerbescheide versendet werden, wird uns das Thema mächtig beschäftigen. Auch hier beweist FL Weitsicht. Denn, wenn die Umsetzung der Grundsteuernovellierung nicht behutsam erfolgt, werden einige das Nachsehen haben und ich spreche nicht von den Vermögenden.

15. Feb 2021 - 16:18 Uhr

Melden