

## THEMENINFO: Reform der Grundsteuer - Handlungsbedarf für Grundstückseigentümer

### Inhaltsverzeichnis

1. Wie wird die Grundsteuer ermittelt?	2
1.1 Feststellung des Grundsteuerwertes	3
1.2 Abgabe der Feststellungserklärung vom 1.7.2022 – 31.10.2022	3
1.3 Verfahrensrechtliche Fragen	4
<b>2. Das Bundesmodell</b>	<b>4</b>
2.1 Ermittlung des Grundsteuerwerts bei unbebauten Grundstücken	4
2.2 Ermittlung des Grundsteuerwerts bei bebauten Grundstücken	5
2.3 Ermittlung des Grundsteuermessbetrags	6
2.4 Ermittlung der Grundsteuer	7
<b>3. Berechnung der Grundsteuer nach den Ländermodellen</b>	<b>7</b>
3.1 Saarland	7
3.2 Sachsen	8
3.3 Baden-Württemberg	8
3.4 Bayern	9
3.5 Hamburg	10
3.6 Hessen	11
3.7 Niedersachsen	12
<b>4. Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>13</b>
<b>5. Erforderliche Daten für die Feststellungserklärung</b>	<b>13</b>
<b>6. Zeitplan für die Festsetzung der Grundsteuer</b>	<b>14</b>

## Welche Aufwendungen werden gefördert?

Die Grundsteuer ist nach Einkommen- und Gewerbesteuer die drittgrößte Einnahmequelle von Städten und Gemeinden. Sie wird von den Eigentümern von bebauten und unbebauten Grundstücken entrichtet, unabhängig von der Nutzung bzw. ob diese sich im Privat- oder Betriebsvermögen befinden.

Die Grundsteuererklärung ist Sache des Grundstückseigentümers. Von der Grundsteuer sind aber auch Mieter betroffen, da die Grundsteuer als Betriebskosten auf sie umgelegt werden darf, sodass diese letztlich die Grundsteuer zahlen. Deshalb sollten auch Mieter wissen, was es bei der Grundsteuer zu beachten gibt.

Stimmen, die für eine komplette Abschaffung der Grundsteuer plädieren, konnten sich bisher nicht durchsetzen.

Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ist die Bewertung des Grundbesitzes mit dem sog. „Einheitswert“. Der Einheitswert sollte im sechsjährigen Rhythmus festgestellt werden. Der letzte Hauptfeststellungszeitpunkt fand in den alten Ländern allerdings am 1.1.1964 statt. In den neuen Ländern beruhen die Einheitswerte sogar auf Feststellungen aus dem Jahr 1935. Da sich die Werte seitdem unterschiedlich entwickelt haben, ist im Laufe der Zeit eine starke Wertverzerrung entstanden. Dadurch ist das Gebot der Gleichbehandlung verletzt. Dazu entschied das Bundesverfassungsgericht im April 2018, dass die geltende Berechnung der Grundsteuer verfassungswidrig ist und gab dem Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 Zeit, eine Neuregelung zu verabschieden.

Im Herbst 2019 ist die Grundsteuerreform beschlossen worden. Sie sieht vor, dass die alten Einheitswerte auf den 1.1.1935 bzw. 1.1.1964 am 31.12.2024 ihre Gültigkeit verlieren. An ihre Stelle treten die neuen sog. Grundsteuerwerte, die nach Maßgabe der Wertverhältnisse zum 1.1.2022 zu ermitteln sind. **Da die Behörden aber Zeit brauchen, um die neuen Grundsteuerbescheide zu erlassen, treten die neuen Regelungen zum 1.1.2025 in Kraft. Bis dahin ist die Grundsteuer nach der bisherigen Rechtslage zu zahlen.**

## 1. Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

Für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 1.1.2025 wurde ein Bundesmodell gesetzlich festgelegt. Eine gesetzlich vorgesehene Öffnungsklausel ermöglicht es den Bundesländern aber, eigene Modelle festzulegen, die vom Bundesmodell abweichen.

Die Länder **Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen** haben davon Gebrauch gemacht und eigene Gesetze zur Grundsteuer erlassen.

Wie bisher wird die Grundsteuer nach folgender Formel ermittelt:  
Grundsteuer = Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

Die Grundsteuer wird für 3 Bereiche erhoben:

- **Grundsteuer A:** für Grundstücke in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung
- **Grundsteuer B:** für sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke
- **Grundsteuer C:** neu eingeführt ab 2025 für unbebaute baureife Grundstücke

Die Erhebung der Grundsteuer C liegt im Ermessen der Gemeinden. Darüber entscheiden die Bundesländer. Für die Erhebung der Grundsteuer C müssen städtebauliche Gründe sprechen, wie z. B. die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten.

## 1.1 Feststellung des Grundsteuerwertes

Bundesweit müssen 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes – insbesondere Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Geschäftsgrundstücke, Mietwohngrundstücke, aber auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe – zum 1.1.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) neu bewertet werden.

Bewertet werden müssen ferner:

- das Erbbaurecht, das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden, zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden,
- das Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden.

Auf einem Grundstück befindliche Gebäude von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen oder ein Carport für ein Wohnmobil, blieben bisher bei der Bewertung des Grundstücks ohne Bedeutung, das Grundstück galt somit als unbebaut. Das ändert sich in vielen Fällen nach der neuen Rechtslage. Das Grundstück zählt dann als bebauter Grundbesitz, was zu einer höheren Bewertung und zu einer erhöhten Grundsteuer führen kann.

## 1.2 Abgabe der Feststellungserklärung vom 1.7.2022 – 31.10.2022

**Zur Feststellung des Grundsteuerwertes müssen alle Eigentümer von Grundvermögen eine Erklärung (Feststellungserklärung) zum Stichtag 1.1.2022 abgeben.** Bei Grundbesitz im Eigentum von Kapital- oder Personengesellschaften ist die Feststellungserklärung von der Gesellschaft abzugeben. Nach derzeitigen Vorgaben soll die Feststellungserklärung in der Zeit vom 1.7.2022 bis 31.10.2022 i. d. R. elektronisch über die Steuer-Onlineplattform ELSTER beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden.

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen, z. B. durch die Tagespresse, im Internet oder im Amtsblatt.

Für die Erstellung der Feststellungserklärung sind bei Wohngrundstücken folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks (Gemarkung und Flurstück),
- Eigentumsverhältnisse,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert (nicht bei allen Ländermodellen),
- Gebäudeart (bebaut, unbebaut, baureif), Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes (bei bebauten Grundstücken),
- ggf. weitere Angaben, je nach Ländermodell (s. dazu Tabelle 1 auf der letzten Seite).

Die Hauptfeststellungen im Bundesmodell finden alle 7 Jahre statt. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt nach dem 1.1.2022 ist der 1.1.2029. Zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt ist künftig eine

Feststellungserklärung abzugeben. Bei Bundesländern mit anderen Grundsteuermodellen kann das anders geregelt sein – siehe dort.

**Wichtig:** Alle Grundbesitzer müssen frühzeitig die notwendigen Maßnahmen treffen (insbes. die Besorgung der erforderlichen Unterlagen bzw. Angaben), damit die Feststellungserklärung fristgerecht abgegeben werden kann.

## 1.3 Verfahrensrechtliche Fragen

Das zuständige Finanzamt ermittelt anhand der Angaben in der Feststellungserklärung den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Beide Bescheide sind Grundlagenbescheide für die Grundsteuerfestsetzung durch die Stadt oder Gemeinde. Sie enthalten keine Zahlungsaufforderung. Erst die von den Städten bzw. Gemeinden erlassenen Grundsteuerbescheide weisen eine Zahlungsaufforderung aus. Die Grundlagenbescheide sind für die Gemeinde bindend.

**Jeder Bescheid muss gesondert überprüft werden. Ist er fehlerhaft, muss er mit einem Rechtsbehelf angefochten werden.** Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid kann nicht damit begründet werden, dass der Grundsteuermessbescheid oder der Grundsteuerwertbescheid fehlerhaft sei. Es muss gegen den jeweiligen Grundlagenbescheid im Rahmen der Einspruchsfrist Einspruch eingelegt werden, wenn er nicht in Ordnung ist. Wird der Grundsteuerwert und/oder der Grundsteuermessbescheid geändert, passt die Gemeinde die Grundsteuer von Amts wegen an.

## 2. Das Bundesmodell

Für das Bundesmodell haben sich die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen sowie mit Abweichungen das Saarland und Sachsen entschieden.

### 2.1 Ermittlung des Grundsteuerwertes bei unbebauten Grundstücken

Bei unbebauten Grundstücken ergibt sich der Grundsteuerwert durch Multiplizierung der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert ist der Wert 1 m<sup>2</sup> unbebauten Bodens. Um den Bodenrichtwert zu ermitteln, fassen die Gemeinden Grundstücke mit ähnlicher Nutzung zu Bodenrichtwertzonen zusammen. Anschließend berechnet ein Gutachterausschuss des Landratsamtes für Grundstückswerte alle 2 Jahre den durchschnittlichen Quadratmeterpreis innerhalb einer Zone. Der Bodenrichtwert ist über die öffentlich zugänglichen Bodenrichtwertkarten online einsehbar.

**Beispiel:** Unbebautes Grundstück in Berlin von 500 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 950 €/m<sup>2</sup>. Der Grundsteuerwert beträgt 475.000 €.

## 2.2. Ermittlung des Grundsteuerwertes bei bebauten Grundstücken

Bebaute Grundstücke werden nach dem Bundesmodell mittels eines typisierenden Ertrags- bzw. Sachwertverfahrens ermittelt. Im Ertragswertverfahren sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser,

Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum zu bewerten. Bei Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum sowie bei sonstigen bebauten Grundstücken findet das Sachwertverfahren Anwendung. Der Bodenwert wird mit dem Wert des unbebauten Grundstücks angesetzt. Der Gebäudesachwert wird typisierend durch die Gebäudenormalherstellungskosten ermittelt. Dieser Wert ist in Abhängigkeit des Alters des Gebäudes zu mindern. Die Summe aus Boden- und Gebäudesachwert ist mittels einer Wertzahl an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

### Berechnung des Grundsteuerwertes im Ertragswertverfahren:

Monatliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> +/- Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe x 12  
= jährlicher Rohertrag

- Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes) = jährlicher Reinertrag x Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes)

**= Barwert des Reinertrags (1)**

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient für Einfamilienhaus (EFH) und Zweifamilienhaus (ZFH) = Bodenwert (Mindestansatz) x Abzinsungsfaktor

**= abgezinster Bodenwert (2)**

**(1) + (2) = Grundsteuerwert**

### Berechnung des Grundsteuerwertes im Sachwertverfahren:

Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> x Baupreisindex x Brutto-Grundfläche des Gebäudes  
= Gebäudenormalherstellungskosten

- Alterswertminderung = **Gebäudesachwert (1)**

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = **Bodenwert (2)**

**(1) + (2) = vorläufiger Sachwert x Wertzahl = Grundsteuerwert**

**Beispiel Bundesmodell:** Berechnung der Grundsteuer nach dem Bundesmodell im Ertragswertverfahren für ein EFH, Baujahr 2000, Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>. Für das Grundstück gilt die Mietniveaustufe 2. Der Bodenrichtwert beträgt 220 €/m<sup>2</sup>.

Monatliche Nettokaltmiete	5,76 €/m <sup>2</sup>
× Wohnfläche 130 m <sup>2</sup>	748,80 €
./.. Abschlag Mietniveaustufe 10 %	74,88 €

= monatlicher Rohertrag 673,92 €  
 × 12 = jährlicher Rohertrag 8.087,04 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
 ./.. Alter des Gebäudes 22 Jahre  
 = Restnutzungsdauer 58 Jahre  
 mindestens: 30 % von 80 Jahren 24 Jahre  
 jährlicher Rohertrag 8.087,04 €  
 21 % Bewirtschaftungskosten 1.698,28 €  
 Restnutzungsdauer 58 Jahre  
 Vervielfältiger 30,45  
 Fläche des Grundstücks 600 m<sup>2</sup>  
 × Bodenrichtwert 220 €/m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient bei  
 Ein- und Zweifamilienhäusern 0,95  
 = Bodenwert 125.400 €  
 × Abzinsungsfaktor 0,2388  
 = abgezinster Bodenwert 29.945,52 €

jährlicher Rohertrag 8.087,04 €  
 ./.. Bewirtschaftungskosten 1.698,28 €  
 = jährlicher Reinertrag 6.388,76 €  
 × Vervielfältiger 30,45  
 = kapitalisierter Reinertrag 194.537,74 €  
 + abgezinster Bodenwert 29.945,52 €  
 = Grundsteuerwert 224.483,26 €  
 abgerundet auf volle 100 € 224.400,00 €

Mindestwert: Wert des unbebauten Grundstücks:  
 600 m<sup>2</sup> × 220 €/m<sup>2</sup> × 0,95 125.400 €  
 Mindestwert: 125.400 € × 75 % 94.050 €  
 Abrundung auf volle 100 €: 94.000 €

Als Grundsteuerwert sind mindestens 94.000 € anzusetzen, hier kommt aber der höhere Betrag von 224.400 € zum Ansatz.

Grundsteuerwert 224.400 €  
 × Steuermesszahl 0,00034  
 = Steuermessbetrag 76,30 €  
 × Hebesatz = Grundsteuer

Den Hebesatz bestimmen die jeweiligen Gemeinden.

## 2.3 Ermittlung des Grundsteuermessbetrages

Nachdem in der 1. Stufe der Grundsteuerwert ermittelt wird, erfolgt in der zweiten Stufe die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages. Folgende Berechnungsformel kommt hierbei zur Anwendung:  
 Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert × Steuermesszahl



Die Steuermesszahl wurde gesetzlich festgelegt. Sie beträgt 0,31 ‰ für EFH und ZFH, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke. Für alle anderen Bebauungsarten (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke beträgt die Steuermesszahl 0,34 ‰. Die Steuermesszahl ermäßigt sich bei Denkmälern um 10 %. Für Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden, sowie für den sozialen Wohnungsbau beträgt die Ermäßigung sogar 25 %.

**Beispiel (Fortsetzung):** Der Steuermessbetrag für das Grundstück in Berlin beträgt 161,50 € (475.000 € x 0,00034).

## 2.4 Ermittlung der Grundsteuer

Im letzten Schritt wird die Grundsteuer unter Anwendung der folgenden Berechnungsformel ermittelt:  
 Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Der Hebesatz wird von den jeweiligen Gemeinden festgelegt. Dies wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 erfolgen. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Hebesatz durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral bleibt. Für die einzelnen Steuerpflichtigen wird sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ab 2025 ändern.

## 3. Berechnung der Grundsteuer nach den Ländermodellen

Im Bereich der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sog. Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden ein eigenes Grundsteuermodell an.

### 3.1 Saarland

Das Saarland hat das Bundesmodell übernommen, wobei die Steuermesszahlen modifiziert worden sind. Durch die Festlegung unterschiedlicher Messzahlen sollen Wohnimmobilien geringer belastet werden. Für unbebaute Grundstücke oder Gewerbegrundstücke bewirkt die höhere Steuermesszahl eine höhere Grundsteuer als nach dem Bundesmodell zu zahlen wäre.

Steuermesszahl für	Bundesmodell	Saarl. Modell
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,64 ‰
Einfamilienhäuser		
Zweifamilienhäuser		
Mietwohngrundstücke		
Wohnungseigentum	0,31 ‰	0,34 ‰



Teileigentum		
Geschäftsgrundstück		
gemischt genutzte Grundstücke		
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,64 ‰

## 3.2 Sachsen

Auch Sachsen hat sich für das Bundesmodell entschieden, verwendet aber vom Bundesmodell abweichende Steuermesszahlen für die unterschiedlichen Nutzungsarten. Jedoch hat Sachsen – anders als das Saarland – für unbebaute Grundstücke die gleiche Steuermesszahl festgelegt wie für Wohngebäude. Hier werden nur gewerblich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücke, die nicht überwiegend zum Wohnen genutzt werden, stärker mit Grundsteuer belastet.

Steuermesszahl für	Bundesmodell	Sächs. Modell
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,36 ‰
Einfamilienhäuser		
Zweifamilienhäuser		
Mietwohngrundstücke		
Wohnungseigentum	0,31 ‰	0,36 ‰
Teileigentum		
Geschäftsgrundstück		
gemischt genutzte Grundstücke		
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,72 ‰

## 3.3 Baden-Württemberg

Bei der Grundsteuer B kommt das sog. „modifizierte Bodenwert-modell“ zum Einsatz. Das Modell wird baureife, unbebaute Grundstücke verteuern und effizient bebaute Grundstücke – häufig Mehrfamilienhäuser – entlasten. Es wird eine Grundsteuer C eingeführt. Die Kommunen können für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen, wenn städtebauliche Gründe vorliegen.

Die Art der Bebauung spielt – mit Ausnahme eines Abschlags bei Grundstücken, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, – grundsätzlich keine Rolle. Das kann im Einzelfall zu erheblichen Ungerechtigkeiten bei der Bewertung führen.

Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

Bei EFH, ZFH, Mietwohngrundstücken und Wohneigentum überwiegt grundsätzlich die Wohnnutzung. Bei einem gemischt genutzten Grundstück, auf dem sich neben Wohnungen auch Gewerbe-, Büro- oder Praxisräume befinden, muss ermittelt werden, ob die Wohnnutzung überwiegt.



Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem modifizierten Bodenwertmodell kommt es auf 2 Werte an:

- die Grundstücksfläche und
- den Bodenrichtwert.

Der Grundsteuerwert ergibt sich durch die Multiplizierung der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Auf die Bebauung kommt es bei diesem ersten Schritt nicht an.

In einem zweiten Schritt wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert, der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich 1,3 ‰. Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl um 30 % auf 0,91 ‰ reduziert.

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

**Beispiel Baden-Württemberg:** Zu ermitteln ist die Grundsteuer für ein EFH auf einem 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1.1.2022 250 €/m<sup>2</sup>. Der neue Hebesatz wird von der Gemeinde noch bestimmt:

Der Grundsteuerwert beträgt 100.000 € (400 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup>).  
Die Steuermesszahl beträgt 0,91 ‰ (1,3 ‰ - 30 % Abschlag).  
Der Steuermessbetrag beträgt 91 € (100.000 € x 0,91 ‰).  
Die Grundsteuer beträgt 91 € x Hebesatz der Gemeinde.

### 3.4 Bayern

In Bayern wird es ein „reines Flächenmodell“ geben. Der Wert des Grundstücks, seine Lage, das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle.

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem reinen Flächenmodell kommt es auf 3 Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes und
- die Nutzung der Immobilie.

Das Bayerische Grundsteuergesetz sieht feste sog. Äquivalenzzahlen vor. Diese betragen für das Grundstück 0,04 €/m<sup>2</sup>, für Gebäude 0,50 €/m<sup>2</sup>. Ferner kommt eine Grundsteuermesszahl zum Einsatz, die sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 % beträgt. Wenn es sich um Wohnflächen handelt, ermäßigt sich die Grundsteuermesszahl auf 70 %.

Folgende Berechnungsformeln sind anzuwenden:

Grundstücksfläche x Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag des Grundstücks  
Fläche des Gebäudes x Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag des Gebäudes  
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl  
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl  
= Grundsteuermessbetrag  
Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

**Beispiel Bayern:** Zu ermitteln ist die Grundsteuer für ein EFH mit einer Wohnfläche von 180 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 650 m<sup>2</sup> Größe. Der Äquivalenzbetrag des Grundstücks beträgt 26 € (650 m<sup>2</sup> x 0,04 €/m<sup>2</sup>). Der Äquivalenzbetrag des Gebäudes beträgt 90 (180 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup>). Der Grundsteuermessbetrag beträgt 89 € (26 € x 100 % + 90 € x 70 %).

Die Grundsteuer ergibt sich aus dem Grundsteuermessbetrag in Höhe von 89 € x dem Hebesatz der Gemeinde.

Beim bayerischen Modell spielen der Bodenrichtwert, der Wert der Immobilie bzw. der Ertrag keine Rolle. Das führt dazu, dass bei gleicher Grundstücks- und Wohnfläche der gleiche Grundsteuermessbetrag bei der Bemessung der Grundsteuer zugrunde gelegt wird, ungeachtet dessen, ob sich der Grundbesitz auf dem Land oder in einer teuren Wohnlage befindet. Lediglich über den Hebesatz der Gemeinde kann eine Regulierung stattfinden.

In Fachkreisen werden jedoch die ersten Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des bayerischen Flächenmodells angedeutet, weil die Flächensteuer einerseits ohne sachlichen Grund Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage, Art, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleichbehandelt und andererseits die potenziellen Erträge von Immobilien ungleich besteuert.

### 3.5 Hamburg

Hamburg setzt auf das sog. Wohnlagenmodell. Auf der Bewertungsebene werden die Grundsteuerwerte anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche ermittelt. Für die Bewertung spielen der Wert des Grundstücks, das Alter oder der Zustand des Gebäudes keine Rolle. Hamburg sieht auch – im Gegensatz zum Bundesmodell (Bewertung alle 7 Jahre) – keine turnusmäßige Hauptfeststellung vor. Nur bei einer Änderung des Grundstücks z. B. durch Teilung, An- oder Ausbau muss der Grundsteuermessbetrag neu festgesetzt werden.

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Wohnlagenmodell kommt es auf 4 Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie und
- die Wohnlage.

In einem 1. Schritt werden – unabhängig von ihrer Nutzung – die Grundstücksflächen mit 0,04 €/m<sup>2</sup> und Gebäudeflächen mit 0,50 €/m<sup>2</sup> multipliziert.

In einem 2. Schritt wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Hierzu wird der Grundsteuerwert mit der jeweiligen Steuermesszahl multipliziert. Im Bereich der Steuermesszahlen ist aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen eine ganze Reihe von Ermäßigungen vorgesehen:

- Wohnen: 70 % (30 % „Rabatt“),
- Wohnen (in der normalen Wohnlage, d. h. 0,7 x 0,75): 52,5 %,
- Wohnen (im Denkmal, d. h. 0,7 x 0,75): 52,5 %,
- Wohnen (in Sozialwohnungen, d. h. 0,7 x 0,75): 52,5 %,
- Wohnen (in normaler Wohnlage und im Denkmal, d. h. 0,7 x 0,75 x 0,75): ca. 39,4 %,
- Wohnen (in normaler Wohnlage/Sozialwohnung): ca. 39,4 %,
- Wohnen (in Sozialwohnung und im Denkmal): ca. 39,4 %,
- Wohnen (normale Wohnlage und in Sozialwohnung und im Denkmal): ca. 29,5 %.

Im letzten Schritt wird die Grundsteuer unter Anwendung des Hebesatzes ermittelt. Der Hebesatz soll neben den Grundsteuermesszahlen die Aufkommensneutralität der Grundsteuer gewährleisten. Er wird erst nach der Hauptfeststellung 2024 feststehen.

**Beispiel Hamburg:** Zu ermitteln ist die Grundsteuer für ein EFH in normaler Wohnlage, Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>.

Grundsteuerwert Grund und Boden 1.000 m<sup>2</sup> x 0,04 €/m<sup>2</sup> = 40 €

Grundsteuerwert Gebäude 150 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup> = 75 €

Steuermesszahl Grund und Boden: 100 % x 40 € = 40 €

Steuermesszahl Wohnen: 52,5 % x 75 € = 39,37 €

0,7 x 0,75 = 0,525 (Ermäßigung für Wohnen 30 %) x (Lageermäßigung 25 %)

Grundsteuermessbetrag: 40 € + 39,37 € = 79,37 €

Die Grundsteuer ergibt sich aus dem Grundsteuermessbetrag in Höhe von 79,37 € x dem Hebesatz der Gemeinde.

Es wird eine neue Grundsteuer C eingeführt, zur Besteuerung von baureifen, unbebauten Grundstücken. Dies soll Grundstücksspekulationen verhindern und gezielt die Wohnungsbauaktivität im Interesse der städtebaulichen Entwicklung fördern.

### 3.6 Hessen

Grundlage des Hessen-Modells ist das Flächen-Faktor-Verfahren. Die Fläche ist der Ausgangspunkt der Berechnung.

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Faktor-Verfahren kommt es auf 5 Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie,
- den Bodenrichtwert des Grundstücks und
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sieht das hessische Grundsteuergesetz feste Berechnungsgrößen vor, die sog. Flächenzahlen. Diese betragen für Grundstücke 0,04 €/m<sup>2</sup>, für Gebäude 0,50 €/m<sup>2</sup>. Bei den Steuermesszahlen sind Ermäßigungen vorgesehen. Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte muss der Grundstückseigentümer nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese automatisch von der Katasterverwaltung.

**Beispiel Hessen:** Zu ermitteln ist die Grundsteuer für ein EFH, Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 730 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 756 €/m<sup>2</sup>.

Flächenbetrag des Grundstücks: 1.000 m<sup>2</sup> x 0,04 €/m<sup>2</sup> = 40 €

Flächenbetrag des Gebäudes: 150 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup> = 75 €

Flächenbetrag des Grundstücks x Steuermesszahl : 40 € x 100 % = 40 € + Flächenbetrag des Gebäudes x Steuermesszahl 75 € x 70 % = 52,50 € = Ausgangsbetrag von 92,50 €

Faktor = 0,97 (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenwert der Gemeinde, 730 €/m<sup>2</sup> / 756 €/m<sup>2</sup>)

Steuermessbetrag = Ausgangsbetrag x Faktor 92,50 € x 0,97 = 89,72 €.

Die Grundsteuer ergibt sich aus dem Grundsteuermessbetrag in Höhe von 89,72 € x dem Hebesatz der Gemeinde.

In Hessen soll eine turnusmäßige Hauptfeststellung bzw. Bewertung im Gegensatz zum 7-jährigen Bundesmodell nur alle 14 Jahre stattfinden, es sei denn, dass sich an der Grundstücksfläche oder der Gebäudefläche z. B. durch eine Teilung des Grundstücks oder durch einen An- oder Ausbau etwas ändert.

Der Hebesatz der Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke darf höchstens fünffach so hoch sein wie für die Grundsteuer B.

### 3.7 Niedersachsen

Das als Flächen-Lage bezeichnete niedersächsische Modell ist fast identisch mit dem hessischen Modell. Es kommt auf die gleichen fünf Faktoren an, wie beim hessischen Modell, Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle.

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Lage-Modell kommt es auf fünf Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie,
- den Bodenrichtwert des Grundstücks und
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Die festen Berechnungsgrößen heißen Äquivalenzzahlen und betragen für das Grundstück 0,04 €/m<sup>2</sup> und für Gebäude 0,50 €/m<sup>2</sup>. Die Grundsteuermesszahl beträgt sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 %. Handelt es sich um Wohnflächen, liegt für diese die Steuermesszahl bei 70 %. Bei denkmalgeschützten Gebäuden und sozialem Wohnungsbau reduziert sich die Messzahl um weitere 25 %.

Es werden folgende Berechnungsformeln eingeführt:

- Lage-Faktor = Bodenrichtwert des Grundstücks/durchschnittlicher Bodenwert der Gemeinde
- Äquivalenzbetrag des Grundstücks (bzw. des Gebäudes) = Fläche Grundstück (bzw. des Gebäudes) x Äquivalenzzahl x Lagefaktor
- Grundsteuermessbetrag = Äquivalenzbetrag des Grundstücks  
× Grundsteuermesszahl + Äquivalenzbetrag des Gebäudes  
× Grundsteuermesszahl
- Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde

**Beispiel Niedersachsen:** Zu ermitteln ist die Grundsteuer für ein EFH mit einer Wohnfläche von 200 qm auf einem 1.000 qm großem Grundstück. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 150 Euro/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 121 Euro/qm.

Der Lage-Faktor beträgt 1,06 (150 Euro/qm geteilt durch 121 Euro/qm)0,3

Der Äquivalenzbetrag des Grundstücks beträgt 42,40 Euro (1.000 qm x 0,04 Euro/qm x 1,06)

Der Äquivalenzbetrag des Gebäudes beträgt 106 Euro (200 qm x 0,50 Euro/qm x 1,06)

Der Grundsteuermessbetrag beträgt 116,60 Euro (42,40 Euro x 100% + 106 Euro x 70%)

## 4. Land- und Forstwirtschaft

Für die Land und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wollen alle Bundesländer mit Ausnahme von Baden-Württemberg, das im Bundesgesetz vorgesehene Ertragswertverfahren übernehmen. Für die Neubewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens müssen somit im ersten Schritt auch alle Land- und Forstwirte eine Feststellungserklärung auf den 1.1.2022 abgeben. Für jede land- und forstwirtschaftliche Fläche wird ein Grundsteuerwert festgestellt.

## 5. Erforderliche Daten für die Feststellungserklärung

<b>Erforderliche Daten</b>	<b>Bundesmodell</b>	<b>Flächen-Lage-Modell (Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen)</b>	<b>Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)</b>
Allgemeine Grundbuchdaten	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	unterschiedlich	ja
Immobilienutzung (Wohnen/ Gewerblich)	ja	ja	ja
Wohnfläche	ja	ja	nein
Immobilienart (Eigenheim, Mietshaus, Eigentumswohnung)	ja	nein	nein
Garagen/Stellplätze	ja	nein	nein
Wohnungszahl und Größe	ja	nein	nein
Baujahr	ja	nein	nein
Nettokaltmiete	ja	nein	nein



## 6. Zeitplan für die Festsetzung der Grundsteuer

Wann?	Was passiert?	Wer ist zuständig?
Voraussichtlich März 2022	Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung	Finanzverwaltung
vom 1.7.2022 - 31.10.2022	Abgabe der Feststellungs-erklärung	Grundstückseigentümer
Mitte 2022 bis Mitte 2024	Erlass des Grundsteuerwert-Bescheids und Bekanntgabe an den Grundstückseigentümer	Finanzämter
	Weiterleitung der Grundsteuerwerte an die Gemeinden	Finanzämter
voraussichtlich 2024	Festlegung des Hebesatzes	Gemeinden
voraussichtlich 2024 bis Anfang 2025	Erlass der Grundsteuerbescheide und Bekanntgabe an den Grundstückseigentümer	Gemeinden

*Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann!  
Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.  
Rechtsstand 1.3.2022*