



# Überblick zur Grundsteuerreform – Wie die Länder das neue Grundsteuerrecht umsetzen

- Von der Grundsteuerreform sind circa 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) in ganz Deutschland betroffen. Die Reform stellt damit eines der größten Projekte der Steuerverwaltung in der deutschen Nachkriegsgeschichte dar.
- Damit die Städte und Gemeinden auf Basis der neuen grundsteuerrechtlichen Bewertung wirksam ihre Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 erheben können, bedarf es für jede einzelne wirtschaftliche Einheit einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gegenüber dem Finanzamt.
- Die Mehrheit der Länder folgt dem Bundesmodell und setzt damit das Bundesgesetz um. Fünf Länder machen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und haben ein eigenes Grundsteuermodell entwickelt.

## Der Weg zum neuen Bewertungsrecht

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die grundsteuerrechtliche Bewertung anhand von Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung verlangt. Bund und Länder einigten sich im November 2019 auf das Grundsteuer-Reformgesetz, welches das sogenannte Bundesmodell regelt. Gleichzeitig erhielten die Länder die Möglichkeit, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel).

Für alle gilt: Die Einheitswerte auf den 1. Januar 1935 (neue Länder) und 1. Januar 1964 (alte Länder) verlieren im Zuge der Grundsteuerreform am 31. Dezember 2024 ihre Gültigkeit und dürfen ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen werden.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sogenannte Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden. Abweichungen durch landeseigene Modelle

gibt es vor allem für den Bereich des Grundvermögens (sogenannte Grundsteuer B).

### Die Grundsteuer

ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie wird in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

1. Die sogenannte Grundsteuer A:  
Unter die Grundsteuer A fallen alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
2. Die sogenannte Grundsteuer B:  
Unter die Grundsteuer B fallen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen. Sie werden als Grundvermögen bezeichnet.
3. Die sogenannte Grundsteuer C:  
Mit der Grundsteuer C können Städte und Gemeinden unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten. Einzelne Ländermodelle schließen die Grundsteuer C aus. Die Grundsteuer C ist mit dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung neu eingeführt worden.

## ■ Umsetzung des Bundesmodells

Zur Feststellung des Grundsteuerwertes für Wohngrundstücke sind neben der Grundstücks- und Wohnfläche der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes mit den Verhältnissen zum 1. Januar 2022 von Bedeutung (siehe auch BMF-Monatsbericht Juli 2019<sup>1</sup>).

Folgende Länder folgen dem Bundesmodell und setzen damit das Bundesgesetz um:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Das Saarland und Sachsen nutzen ebenfalls die Bundesregelung, weichen jedoch bei der Höhe der Steuermesszahlen ab.

## ■ Das bekannte Verfahren bleibt erhalten

Bei der Umsetzung des Bundesmodells bleibt das bisherige dreistufige Verfahren erhalten. Danach berechnet sich die Grundsteuer wie folgt:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Die Festsetzung und die Erhebung der Grundsteuer erfolgen durch die Städte und Gemeinden auf Basis der von den Finanzämtern festgestellten Grundsteuerwerte.

### ■ Grundsteuererklärung an das Finanzamt

Nach § 228 Abs. 6 Bewertungsgesetz in Verbindung mit § 87a Abs. 6 Satz 1 Abgabenordnung besteht die Verpflichtung zur elektronischen Erklärungsabgabe. Die erforderlichen Angaben beschränken sich dabei, im Vergleich zur bisherigen Einheitsbewertung, auf wenige einfach zu ermittelnde Daten. Relevant zur Feststellung des Grundsteuerwertes sind u. a. neben der Grundstücks- und Wohnfläche der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes.

### ■ Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Auf Grundlage der übermittelten Erklärung berechnet das Finanzamt automationsgestützt den Grundsteuerwert und gibt einen Grundsteuerwertbescheid in der Regel an die Eigentümerin oder den Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grundstücks aus.

Der Grundsteuerwertbescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er dient als Grundlage für die weiteren Berechnungsschritte.

### ■ Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl

<sup>1</sup> <https://bundesfinanzministerium.de/monatsberichte/2019/07/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-1-grundsteuerreform.html>



multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt als Grundsteuermessbescheid in der Regel an die Eigentümerin oder den Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks bekanntgegeben wird.

Der Grundsteuermessbescheid enthält ebenfalls keine Zahlungsaufforderung. Er ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

## Grundsteuerbescheid von der Stadt oder Gemeinde

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem jeweiligen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer. Diese wird als Grundsteuerbescheid durch die Stadt oder Gemeinde in der Regel an die Eigentümerin oder den Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer des Grundstücks bekannt gegeben. Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Weitere Informationen zur Rolle der Städte und Gemeinden bei der Umsetzung der Grundsteuerreform finden sich in der Zeitschrift „Stadt und Gemeinde digital“<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Informationen auf den Seiten 29 bis 31 sind im Internet abrufbar unter: [https://www.dstgb.de/publikationen/dstgb-magazin/StuG\\_0121\\_FINAL.pdf?cid=dbv](https://www.dstgb.de/publikationen/dstgb-magazin/StuG_0121_FINAL.pdf?cid=dbv)

## Die verschiedenen Ländermodelle für das Grundvermögen

Fünf Länder haben individuelle Modelle zur Berechnung der Grundsteuer für das Grundvermögen (sogenannte Grundsteuer B) entwickelt.

### Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg wurde ein eigenes Landesgesetz im November 2020 durch den Landtag verabschiedet, wonach die Grundsteuer für das Grundvermögen nach einem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt wird. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Wird das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, erfolgt ein Abschlag bei der Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent.

### Bayern

In Bayern befindet sich ein Gesetzentwurf zur landesindividuellen Umsetzung der Grundsteuerreform derzeit in der parlamentarischen Beratung. Der bayerische Gesetzentwurf sieht ein auf den Äquivalenzgedanken gestütztes Flächenmodell vor. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auch hier auf zwei Kriterien: Grundstücks- und Gebäudelflächen sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen. Die jeweilige Äquivalenzzahl wird mit der jeweiligen Fläche multipliziert und auf das Produkt wird die Grundsteuermesszahl angewandt. Für Wohnflächen erfolgt bei der Grundsteuermesszahl ein Abschlag in Höhe von 30 Prozent. Die Bemessungsgrundlage wird einmalig zum Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt und muss nur angepasst werden, wenn sich die Flächengröße oder die Gebäudenutzung ändert.

## ■ Hamburg

In Hamburg wurde ein eigenes Landesgesetz im August 2021 durch die Bürgerschaft verabschiedet. Danach wendet Hamburg ein äquivalenzbasiertes Modell mit Wohnlagenberücksichtigung (Wohnlagenmodell) an. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt ausschließlich anhand der Grundstücks- und Wohn- sowie Nutzfläche. Die jeweiligen Flächen werden mit einer Äquivalenzzahl multipliziert und so in einem Äquivalenzbetrag dargestellt, der den Ausgangswert zur Ermittlung des Messbetrags bildet. Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen sollen die Nutzungsmöglichkeiten der kommunalen Infrastruktur abbilden, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind. Neben einer Begünstigung für Wohnen, Denkmäler und Sozialwohnungen gibt es auf Messbetragsebene auch aus Stadtentwicklungsgesichtspunkten eine Begünstigung für normale Wohnlagen, die sich am Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietenspiegels orientieren sollen.

## ■ Hessen

In Hessen befindet sich ein Gesetzentwurf zur landesindividuellen Umsetzung der Grundsteuerreform derzeit in der parlamentarischen Beratung. Dabei hat Hessen ein eigenes Reformmodell, das Flächen-Faktor-Modell, entwickelt. Wie die Landesmodelle von Bayern, Hamburg und Niedersachsen knüpft auch das hessische Modell an die Flächen des Grund und Bodens sowie die Wohn- und Nutzfläche an und fußt ebenfalls auf dem Äquivalenzprinzip. Ergänzend kommt die Lage als Kriterium hinzu, da sie entscheidend dafür sein soll, in welchem Umfang man von der kommunalen Infrastruktur profitieren kann. Mit einem Faktor wird das Ergebnis erhöht oder vermindert, je nachdem, wie sich die Lage des Grundstücks im Verhältnis zur durchschnittlichen Lage in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde darstellt. Zur Berechnung des Lagefaktors wird der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Stadt oder Gemeinde gesetzt und auf dieses Verhältnis ein Exponent von 0,3 angewendet.

## ■ Niedersachsen

Der Niedersächsische Landtag hat im Juli 2021 das Niedersächsische Grundsteuergesetz verabschiedet und sich darin für ein Flächen-Lage-Modell entschieden. Es basiert auf dem bayerischen Modell, erweitert um eine Lage-Komponente. Die Grundsteuer wird nach dem Nutzen aus dem Grundstück berechnet. Der Nutzen bemisst sich dabei nicht allein nach der Fläche des Grundstücks. Je nachdem, wo sich das Grundstück innerhalb der Stadt oder Gemeinde befindet, wird aus dem Verhältnis des Bodenrichtwerts zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Stadt oder Gemeinde ein Lagefaktor abgeleitet, der mit den Äquivalenzbeträgen der Fläche des Grund und Bodens und der Gebäudefläche multipliziert wird.

## ■ Fazit

Seit Jahrzehnten wurde immer wieder über eine Reform der Grundsteuer diskutiert. Nun beginnt ein neues Kapitel. Mit der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist, die Reform bis Ende 2024 umzusetzen, stehen den verschiedenen Akteuren umfangreiche und teilweise neue Aufgaben bevor, die vor allem bei den Behörden eine stringente Planung erfordern. Die Reform ist aber auch eine Chance für den Umstieg auf eine zeitgemäße und weitgehend digitalisierte Fallbearbeitung im Rahmen der neuen Grundsteuer.

Damit die Umsetzung der Grundsteuerreform bewältigt werden kann, sind die Finanzämter auf die Mithilfe der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer angewiesen. Diese müssen die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts vollständig und rechtzeitig beim Finanzamt einreichen. Die Steuerverwaltung wird ihnen dazu mit leicht verständlichen, einfach auszufüllenden elektronischen Formularen sowie vielen nützlichen Informationen behilflich sein.