

# THEMENINFO

## Reform der Grundsteuer

### Inhaltsverzeichnis

1. Überblick zur Grundsteuerreform
2. Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022
3. Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid
4. Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde
5. Die verschiedenen Ländermodelle für das Grundvermögen
6. Start der neuen Grundsteuer

**1. Überblick zur Grundsteuerreform** Zum 1.1.2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell.

Mit der Verabschiedung des Gesetzspakets zur Reform der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht bis Ende 2019 gesetzten Frist ist der Bundesgesetzgeber seiner Verantwortung gerecht geworden, die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Gemeinden über das Jahr 2019 hinaus zu erhalten.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

- » Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer
- » Grundsteuerwert: ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung
- » Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt
- » Hebesatz: legt Stadt beziehungsweise Gemeinde fest

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sogenannten 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 hingegen ein eigenes Grundsteuermodell (siehe nachfolgend) an.

**2. Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022** In einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur folgende wenige Angaben erforderlich:

- » Lage des Grundstücks
- » Grundstücksfläche
- » Bodenrichtwert
- » Gebäudeart
- » Wohnfläche
- » Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.

**Bitte beachten Sie!** Grundstückseigentümer müssen nicht bereits zum 1.1.2022 aktiv werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022. Die Länder werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

**3. Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid** Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind 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.

**4. Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde** Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt beziehungsweise Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer gesendet wird.

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.

**5. 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 2 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 %.

### --- 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 Gebäudeflächen 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 Messzahl ein Abschlag in Höhe von 30 %. Die Bemessungsgrundlage wird einmalig zum Stichtag 1.1.2022 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 Äquivalenzbeitrag 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.

**6. Start der neuen Grundsteuer** Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten die zzt. bestehende Regelungen weiter fort.