

# Reform der Grundsteuer

**ZUM 1. JANUAR 2025 WIRD DIE NEUE GRUNDSTEUER IN KRAFT TRETEN. JEDOCH BEREITS IN DIESEM JAHR SIND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER\*INNEN IM ZEITRAUM VOM 1. JULI 2022 BIS 31.10.2022 AUFGEFORDERT, FESTSTELLUNGSERKLÄRUNGEN EINZUREICHEN.**

## Executive Summary

- Alle Grundstückseigentümer\*innen haben im Zeitraum vom 1.7.2022 bis 31.10.2022 Feststellungserklärungen abzugeben, um eine Neu-Bewertung der Grundstücke auf den 1.1.2022 zu ermöglichen.
- Welche Angaben im Rahmen der Feststellungserklärung zu machen sind, hängt dabei maßgeblich vom jeweiligen Bundesland ab, in dem das Grundstück gelegen ist.
- Mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen, die jeweils eigenständige Bewertungsregelungen erlassen haben und welche sich teilweise recht ähnlich sind, folgt die Mehrzahl der Bundesländer dem sog. Bundesmodell.
- Die notwendigen Informationen für das jeweilige Bewertungssystem werden überblicksartig in diesem GSK Update dargestellt.
- Grundstückseigentümer\*innen sollten, soweit noch nicht geschehen, nunmehr damit beginnen zu überprüfen, ob ihnen die maßgeblichen Informationen und Unterlagen vorliegen, um ab Juli 2022 in der Lage zu sein, entsprechende Feststellungserklärungen einzureichen.

## Die Grundsteuerreform

Nach der derzeit noch geltender Rechtslage erfolgt die Bewertung des inländischen Grundbesitzes durch gesonderte Feststellung eines Einheitswerts (§§ 19, 20 BewG), welcher auf den Wertverhältnissen zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 (bzw. 1.1.1935 in den neuen Bundesländern) basiert. Hintergrund hierfür ist, dass der Gesetzgeber bereits im Jahr 1970 die eigentlich

vorgesehene periodische Neufeststellung durch Gesetz außer Kraft gesetzt hat.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht („BVerfG“) die Regelung zur Einheitsbewertung mit Urteil vom 10.4.2018 wegen Verstoßes gegen Artikel 3 Abs. 1 GG für verfassungswidrig erklärt hat, war der Gesetzgeber aufgerufen, die verfassungswidrige Rechtslage bis zum 31.12.2019 zu beseitigen und neue gesetzlichen Regelungen innerhalb von 5 Jahren ab Verkündung, spätestens aber bis zum 31.12.2024 umzusetzen.

Der Bundesgesetzgeber ist diesem Arbeitsauftrag des BVerfG nachgekommen und hat entsprechende neue Regelungen für die Bewertung des Grundvermögens geschaffen. Aufgrund der Regelung in Art 72 Abs. 3 Nr. 7 des Grundgesetzes sind die Bundesländer jedoch berechtigt, eigene Regelungen zur Grundsteuer zu erlassen.

Keinen Gebrauch von der Öffnungsklausel haben die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen gemacht, in denen danach das Bundesmodell gilt. Die Bundesländer Sachsen und Saarland haben von der Öffnungsklausel zwar Gebrauch gemacht, die Änderungen zum Bundesmodell beschränken sich hier aber auf die Verwendung von abweichenden *Steuermesszahlen*.

Demgegenüber haben die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen von der „Öffnungsklausel“ Gebrauch gemacht, so dass neben dem Bundesrecht sechs weitere landesrechtliche Gesetze mit unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren treten.



### Feststellungsverfahren

Damit die Grundsteuer ab 2025 basierend auf den neuen Wertermittlungsmethoden festgesetzt werden kann, sind in einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 die neuen Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Hierzu haben alle Grundstückseigentümer\*innen im Zeitraum vom 1.7.2022 bis 31.10.2022 entsprechende Feststellungserklärungen abzugeben. Die Abgabe soll hierbei elektronisch über das [ELSTER-Portal](#) erfolgen.

Welche Angaben im Rahmen der Feststellungserklärung zu machen sind, hängt dann wiederum davon ab, ob land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) oder Grundvermögen (Grundsteuer B) zu bewerten ist und ob das Grundstück in einem Bundesland belegen ist, dass dem Bundesrecht (sog. „Bundesmodell“) folgt oder in einem Bundesland belegen ist, das vom Bundesrecht abweicht.

Nachfolgend soll ein Überblick gegeben werden, welche Werte, neben dem bisherigen Einheitswertaktenzeichen bzw. der Steuernummer der Einheitswertveranlagung, nach dem jeweiligen Modell mitgeteilt und dementsprechend zuvor ermittelt werden müssen, wobei land- und forstwirtschaftliches Vermögen hierbei ausgeklammert werden soll.

### Bundesmodell

Relativ unproblematisch ist die Situation, wenn ein unbebautes Grundstück zu bewerten ist. Hier werden nur die **Grundfläche** der wirtschaftlichen Einheit und der **Bodenrichtwert** benötigt. Der Grundsteuerwert ergibt sich durch Multiplikation der beiden Werte. Multipliziert mit 0,34 Promille (Sachsen: 0,36 Promille; Saarland: 0,64 Promille) ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Dieser wiederum multipliziert mit dem Hebesatz der entsprechenden Gemeinde, ergibt die zu zahlende Grundsteuer. Hinzuweisen ist darauf, dass die maßgeblichen Bodenrichtwerte auf den 1.1.2022 bis spätestens zum 30.6.2022 bekannt gegeben werden sollen.

Weitaus komplizierter ist die Situation, im Fall eines bebauten Grundstücks. Hier hängt die anzuwendende Bewertungsmethode von der **Grundstücksart** (vgl. § 249 BewG) ab, welche daher vorrangig zu ermitteln ist.

Die folgenden Grundstücksarten sind dabei im (vereinfachten) Ertragswertverfahren zu bewerten:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum.

Demgegenüber ist das Sachwertverfahren maßgeblich für:

- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Teileigentum,
- sonstige bebaute Grundstücke.

Maßgeblich für die Unterscheidung zwischen den Grundstücksarten ist dabei vorrangig, ob das Grundstück ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient (dann Ertragswertverfahren) oder nicht (dann Sachwertverfahren).

### Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der *Grundsteuerwert* aus der Summe des *kapitalisierten Reinertrags* und des *abgezinsten Bodenwerts*.

Damit die Finanzverwaltung den kapitalisierten Reinertrag ermitteln kann, braucht diese Angaben zur **Grundstücksart** (s. oben), zur **Wohnfläche** (nach Wohnflächenverordnung) und zum **Baujahr** des Gebäudes. Anhand dieser Angaben ergibt sich dann aus einer entsprechenden Tabelle (Anlage 39 zum Bewertungsgesetz) eine pauschalierte Nettokaltmiete pro Quadratmeter, mit der von der Finanzverwaltung dann der *jährliche Rohertrag des Grundstücks* ermittelt werden kann.



Von diesem jährlichen Rohertrag zieht die Finanzverwaltung dann einen pauschalierten Betrag für Bewirtschaftungskosten ab (= *Reinertrag des Grundstücks*), der sich wiederum aus einer anderen Anlage (Anlage 40), abhängig von der Grundstücksart und der *Restnutzungsdauer* des Gebäudes ergibt. Die *Restnutzungsdauer* wird wiederum von der Finanzverwaltung anhand des Baujahrs des Gebäudes und der sich aus Anlage 38 ergebenden pauschalierten Gesamtnutzungsdauer für unterschiedliche Gebäudearten bestimmt.

Im Anschluss wird, abhängig von der Grundstücksart, der *Liegenschaftszinssatz* bestimmt (§ 256 BewG). Mit diesem kann dann zusammen mit der *Restnutzungsdauer* (s.o.) ein *Vervielfältiger* (Anlage 37) bestimmt werden, der wiederum auf den *Reinertrag* angewendet den sog. *kapitalisierten Reinertrag* ergibt.

Anhand der weiterhin mitzuteilenden **Grundstücksfläche** und des maßgeblichen **Bodenrichtwerts** kann dann durch Multiplikation der *Bodenwert* bestimmt werden. Abhängig vom *Liegenschaftszinssatz* und der *Restnutzungsdauer* ergibt sich wiederum aus Anlage 41 ein *Abzinsungsfaktor*.

Die Summe des anhand dieses *Abzinsungsfaktors* abgezinsten *Bodenwerts* (= *abgezinsten Bodenwert*) und des *kapitalisierten Reinertrags* ergibt letztlich den *Grundsteuerwert*, der aber mindestens 75% des *Bodenwerts* betragen muss (= *Mindestwert*).

Der so ermittelte Grundsteuerwert multipliziert mit 0,31 Promille (Sachsen: 0,36 Promille; Saarland: 0,34 Promille) ergibt den Grundsteuermessbetrag. Dieser wiederum, multipliziert mit dem maßgeblichen Hebesatz der Gemeinde, ergibt die zu zahlende Grundsteuer.

#### Sachwertverfahren:

Auch bei einer Bewertung im Sachwertverfahren ist der *Bodenwert* zu ermitteln, so dass auch hier Angaben zur **Grundstücksfläche** und zum **Bodenrichtwert** notwendig sind.

Daneben muss der *Gebäudesachwert* ermittelt werden. Hierfür werden anhand der **Gebäudeart** und des **Baujahrs** *Normalherstellungskosten* je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche

(BGF) ermittelt, welche wiederum anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes angepasst werden.

Durch Multiplikation dieses Wertes mit der **Brutto-Grundfläche** (marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks) ergibt sich der *Gebäudenormalherstellungswert*. Von diesem ist wiederum eine Alterswertminderung abzuziehen, welche anhand des Baujahrs des Gebäudes ermittelt wird. Der verbleibende Gebäudewert muss aber mindestens 30% der Normalherstellungskosten betragen.

Der so ermittelte *Gebäudesachwert* ist mit dem *Bodenwert* zu addieren und bildet den *vorläufigen Sachwert des Grundstücks*. Dieser ist wiederum mit einer sich anhand des *vorläufigen Sachwerts* und des *Bodenrichtwerts* aus Anlage 43 ergebenden *Wertzahl* zu multiplizieren und ergibt den *Grundsteuerwert*. Der so ermittelte Grundsteuerwert multipliziert mit 0,34 Promille (Sachsen: 0,72 Promille; Saarland: 0,64 Promille) ergibt den Grundsteuermessbetrag. Dieser wiederum multipliziert mit dem maßgeblichen Hebesatz der Gemeinde ergibt die zu zahlende Grundsteuer.

#### **Modifiziertes Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)**

Bei dem modifizierten Bodenwertmodell wird der Grundsteuerwert aus einer Multiplikation der **Grundstücksfläche** mit dem maßgeblichen **Bodenrichtwert** ermittelt.

Die **Nutzungsart** (d.h. überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken) wirkt sich auf die anzuwendende Steuermesszahl aus.

Durch Anwendung einer Steuermesszahl (1,30 Promille bzw. bei überwiegender Wohnnutzung 0,91 Promille) auf den Grundsteuerwert ergibt sich der Steuermessbetrag. Dieser multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die maßgebliche Grundsteuer.

#### **Flächenmodell (Bayern)**

Maßgeblich für die Bestimmung der Grundsteuer sind beim bayerischen Flächenmodell die **Grundstücksfläche** und die **Gebäudefläche**, bestehend aus **Wohn- und Nutzflächen**.



Die Grundstücksfläche multipliziert mit der *Äquivalenzzahl für Grund und Boden* (EUR 0,04) ergibt den *Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens*. Dieser ist mit der *Grundsteuermesszahl* (stets 100%) zu multiplizieren.

Die Gebäudefläche multipliziert mit der *Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen* (EUR 0,50) ergibt den *Äquivalenzbetrag der Gebäudeflächen*. Dieser ist mit der *Grundsteuermesszahl* (100% bzw. 70% für Wohnflächen) zu multiplizieren.

Die beiden so ermittelten Werte sind zu addieren und ergeben den *Grundsteuermessbetrag*. Dieser, multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde, ergibt wiederum die maßgebliche Grundsteuer.

### Wohnlagenmodell (Hamburg)

Die Wertermittlung nach dem Wohnlagenmodell entspricht grundsätzlich dem zuvor dargestellten Flächenmodell, so dass auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden kann. Auch in Hamburg sind danach die **Grundstücksfläche** und die **Gebäudefläche**, bestehend aus **Wohn- und Nutzflächen** maßgeblich.

Im Unterschied zum Flächenmodell erfolgt bei normalen Wohnlagen (in Abgrenzung zu guten Wohnlagen) eine weitere Reduzierung der *Grundsteuermesszahl* für Wohnflächen (70%) um 25% auf 52,5%. Die Einteilung der Wohnlagen wird durch den Hamburger Senat erfolgen.

### Flächen-Faktor-Modell (Hessen)

Auch das Flächen-Faktor-Modell hat im Grundsatz den gleichen Ansatz wie die zwei zuvor dargestellten Modelle. Auch hier wird die **Grundstücksfläche**, der **Flächenbetrag der Wohnzwecke** dient und der **Flächenbetrag, der anderen Zwecken als Wohnzwecken dient**, benötigt. Daneben werden zudem der maßgebliche **Bodenrichtwert** und der **durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde** benötigt.

Wie in den anderen Modellen erfolgt eine Multiplikation der entsprechenden Flächen mit entsprechenden Wertzahlen (EUR 0,04 für Grundstücksflächen sonst EUR 0,50), wobei der für Wohnflächen ermittelte Wert wieder um 30% zu reduzieren ist.

Im Anschluss werden die vorstehenden Werte addiert und mit dem Quotienten aus Bodenrichtwert und durchschnittlichen Bodenrichtwert multipliziert, um den *Steuermessbetrag* zu ermitteln. Dieser multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt wiederum die maßgebliche Grundsteuer.

### Flächen-Lage-Modell (Niedersachsen)

Wie beim bayerischen Flächenmodell, ist auch beim Flächen-Lage-Modell ein Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens und des Gebäudes zu ermitteln. Insoweit kann auf die Ausführungen dort verwiesen werden.

Vor Anwendung der Grundsteuermesszahl (100% bzw. 70% bei Wohnflächen) erfolgt jedoch eine Anpassung des jeweiligen Äquivalenzbetrags durch eine Multiplikation mit dem *Lage-Faktor*. Dieser entspricht dem Quotienten aus Bodenrichtwert und durchschnittlichem Bodenrichtwert, potenziert mit 0,3, so dass hier neben der **Grundstücksfläche**, der **Gebäudefläche**, bestehend aus **Wohn- und Nutzflächen** auch der **Bodenrichtwert** und der **durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde** benötigt wird.

### Fazit

Dass die Grundsteuerreform zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand führen wird, war abzusehen. Dass es zu einem Flickenteppich unterschiedlicher Regelungen kommen wird, hat jedoch überrascht.

Dabei kann man den Bundesländern, die von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht haben, tatsächlich keinen Vorwurf machen, da diese im Sinne einer leicht handhabbaren Regelung einen anderen Weg als der Bund gehen wollten. Warum aber der Bund an der bisherigen Bewertung im Ertrags- und Sachwertverfahren festhalten musste, erschließt sich dem geneigten Betrachter nicht. Vielmehr muss man hier eine – wiederum - verpasste Chance für eine echte Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens sehen.

Grundstückseigentümer\*innen sollten, soweit noch nicht geschehen, nunmehr damit beginnen zu überprüfen, ob ihnen die maßgeblichen Informationen und Unterlagen



vorliegen, um ab Juli 2022 in der Lage zu sein, entsprechende Feststellungserklärungen einzureichen.

Sprechen Sie uns gerne an!

---

**Dr. Dirk Koch**

Rechtsanwalt, Steuerberater  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Standort München  
dirk.koch@gsk.de

**Dr. Petra Eckl**

Rechtsanwältin, Steuerberaterin,  
Fachanwältin für Steuerrecht  
Standort Frankfurt am Main  
petra.eckl@gsk.de

**Dominik Berka**

Rechtsanwalt, Steuerberater, Dipl.-Finw.  
Standort Frankfurt am Main  
dominik.berka@gsk.de

**Sebastian Gerhards**

Rechtsanwalt  
Standort München  
sebastian.gerhards@gsk.de

**Esther Seibt-Pfitzner**

Rechtsanwältin  
Standort München  
esther.seibt-pfitzner@gsk.de

**Stephan Wachsmuth LL.M.**

Rechtsanwalt  
Standort München  
stephan.wachsmuth@gsk.de

**Felix Schill LL.M.**

Rechtsanwalt  
Standort Frankfurt am Main  
felix.schill@gsk.de

**Laura Wellnitz**

Rechtsanwältin  
Standort Frankfurt am Main  
laura.wellnitz@gsk.de

---



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)