

**Rundschreiben Nr. 2/2022**

---

**Grundsteuermodelle – Ein Überblick zum Umsetzungsstand  
in den Ländern**

## Das Rundschreiben auf einer Seite

### Anlass

Bis Jahresende 2021 sollten alle Bundesländer, die sich nicht für das Bundesmodell entscheiden, ein eigenes Grundsteuermodell beschließen. Die neue Grundsteuer wird zwar erst ab dem Jahr 2025 erhoben, aber die Neufeststellungen der Grundsteuerwerte erfolgen bereits mit Jahresbeginn 2022. Neben möglichen Mehrbelastungen kommt auf die Steuerzahler und auf die Finanzbehörden ein hoher Verwaltungsaufwand zu. Das DSI setzt sich weiterhin für ein transparentes und für die Steuerzahler leicht nachvollziehbares Grundsteuermodell ein.

### DSi-Diagnose

- **Umsetzungsstand:** Erst bis kurz vor Jahresende 2021 haben auch die letzten Bundesländer ein eigenes Grundsteuergesetz verabschiedet.
- **Steueraufkommen:** Aufkommensneutralität lautet das politische Reformversprechen. Jedoch sind massive Steuererhöhungen zu befürchten, wenn die Gemeindehebesätze nicht angepasst werden.
- **Dokumentation:** Zum Monitoring der Reform wird das DSI die Hebesätze sowie das Realsteueraufkommen der Grundsteuer B in den einzelnen Kommunen statistisch erfassen.
- **Kosten:** Das Bundesmodell ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden und verursacht deutlich höhere Befolgungskosten. Daneben entstehen wegen der verschiedenen Berechnungsparameter Schwierigkeiten bei der Umsetzung trotz zahlreicher Typisierungen.

### DSi-Empfehlungen

- **Einfach-Grundsteuer:** Ein Flächenmodell ist zu bevorzugen, da hier die Verwaltungs- und Befolgungskosten vergleichsweise gering sind und automatische Steuererhöhungen erschwert werden.
- **Kommunale Selbstverwaltung:** Als Gemeindesteuer können einzelne Faktoren selbst bestimmt werden. So können Unterschiede durch die Lage von Grundstücken innerhalb einer Gemeinde mittels Zonierung berücksichtigt werden.
- **Aufwandsreduzierung:** Die Probleme bei der Umsetzung und die hohen Befolgungskosten des Bundesmodells müssen gemindert werden. Dafür sollten Vereinfachungen bei der Ermittlung der Flächen eingeführt werden, indem bspw. statt der Bruttogeschossfläche die Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung) oder die Nettfläche wie bei den Landesmodellen als Berechnungsgrundlage dient.

## **Grundsteuerreform**

Die Bewertungsfrist von Grundstücken und Gebäuden im Zuge der Grundsteuerreform hat begonnen. Dafür sind in den Bundesländern teils verschiedene Modelle vorgesehen, die durch eigene Gesetzesbeschlüsse auf den Weg gebracht wurden. Das DSI verfolgt daher die laufenden Reformschritte in den Parlamenten und Verwaltungen und wertet die Gesetzesbeschlüsse aus. Die Gefahr von empfindlichen Grundsteuererhöhungen ist durchaus gegeben, weshalb das DSI das Grundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen in einer Datenbank sammeln und vergleichen wird. Die Auswirkungen von Hebesatzänderungen werden dabei ebenso erfasst. Ziel ist es, das politische Versprechen der aufkommensneutralen Reform<sup>1</sup> zu überprüfen.

## **Hintergrund**

Die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer wurde mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im April 2018 für verfassungswidrig erklärt. Die gesetzliche Vorgabe, alle sechs Jahre eine turnusmäßige Neubewertung der Grundstücke durchzuführen, kam nie zum Ansatz. Der Gesetzgeber war durch die höchstrichterliche Entscheidung zum Handeln gezwungen. Dabei wurden zu der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer allerdings keine Parameter vorgegeben. Somit konnte die Gesetzesänderung weitgehend frei gestaltet werden.

Am 02.12.2019 wurde dann das Gesetz zur Reformierung der Grundsteuer verkündet. Die damit geänderte Berechnungsgrundlage sieht zahlreiche Typisierungen vor und basiert auf pauschalisierten Mieterträgen.

Im Zuge einer Grundgesetzänderung wurde den Bundesländern die Möglichkeit eröffnet, selbst Gesetze zu verabschieden statt das neue Grundsteuer-Bundesgesetz anzuwenden. Dadurch können die Bundesländer im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung eigene Berechnungsmethoden entwickeln. Die meisten Bundesländer machen allerdings nicht von der Öffnungsklausel Gebrauch und haben sich daher für das Bundesmodell mit seiner wertabhängigen Komponente entschieden. Im Übrigen gilt das jeweilige Landesgesetz nur insoweit es eine vom Bundesgesetz abweichende Regelung getroffen hat. Bei bewussten oder ungewollten Regelungslücken greift das Bundesgesetz.

## **Das Bundesmodell**

Die Ausgangsberechnung für die Grundsteuer des Bundesmodells weist folgende Faktoren aus:

*Grundsteuerwert (ehemals Einheitswert) × (Grund)Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde = Jahresgrundsteuer*

An dieser Ausgangsformel soll per se nichts geändert werden. Die Komplexität der Berechnung liegt vor allem in der Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts. Bei der Grundsteuer B greift ein typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren gem. § 252 BewG als Bewertungsmethode für Wohnimmobilien. Dabei setzt sich der Grundsteuerwert für das gesamte Grundstück aus der Summe der Produkte aus kapitalisiertem Reinertrag (Barwert) nach § 253 BewG und dem abgezinsten Bodenwert zusammen.

Zur Berücksichtigung der Wertentwicklung werden durchschnittliche Nettokaltmieten, die sich über einen fingierten Mietspiegel ergeben, angesetzt. Diese Typisierung als durchschnittlicher Sollertrag kommt statt tatsächlicher Mieterträge und zur Vermeidung aufwendiger Feststellungsverfahren zum Tragen.<sup>2</sup> Dennoch müssen für die Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags verschiedene Rechenoperationen durchgeführt werden, die zu einem erheblichen Aufwand führen. Verschiedene Parameter

<sup>1</sup> Deutscher Bundestag Drucksache 19/28902, Gesetzesentwurf zum GrStRefUG, S. 1.

<sup>2</sup> Ableitung der Zahlen erging aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes.

beeinflussen dabei die Berechnung des Barwerts ebenso wie die Berechnung des Bodenwerts. Da durch die Mietabelle die Berechnung einer üblichen Miete für selbst bewohnte Objekte entfällt, sollen verschiedene Mietniveaustufen dafür sorgen, lagespezifische Ungleichheiten durch Zu- bzw. Abschläge<sup>3</sup> auszugleichen. Für Garagenstellplätze gilt ein Pauschalbetrag i. H. v. 35 € im Monat.

Besondere Berücksichtigung finden Sanierungen. Es ist dabei zu differenzieren, ob nur Instandhaltungen oder wertsteigernde Maßnahmen mit Einfluss auf den Grundsteuerwert vorliegen. Zusätzlich erfolgt eine Differenzierung zwischen Grund und Boden mit unbegrenzter Nutzungsdauer im Gegensatz zu Gebäuden, deren Werte durch die begrenzte Nutzungsdauer limitiert sind. Zur Berücksichtigung des Werteverzehrs von Flächen mit begrenzter Nutzungsdauer ergeht für Flächen mit unbegrenzter Nutzungsdauer eine Diskontierung entsprechend der Restnutzungsdauer für die Gebäudeflächen auf den Bewertungsstichtag.

Für gemischte oder gewerblich genutzte Grundstücke kommt ein vereinfachtes Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise statistische Quellen zu Durchschnittsmieten fehlen. Der Sachwert bildet sich gesondert aus der Summe von Bodenwert (Berechnung wie unbebaute Grundstücke) und Gebäudesachwert (Normalherstellungskosten) nach § 259 I BewG. Zur Angleichung an das marktübliche Wertniveau bemisst sich der endgültige Sachwert in Verbindung mit einer Wertzahl nach § 260 BewG.

Für bebaute Grundstücke ist gem. § 251 BewG ein Mindestwert zu beachten. Unbebaute Grundstücke werden anhand des Bodenrichtwerts (BRW) in Bezug zur Fläche berechnet. In Bezug auf die Grundsteuer C verfügen die Gemeinden über ein Wahlrecht. Für das Bundesmodell wird die Steuermesszahl herabgestuft, um steuerliche Mehrbelastungen zu kompensieren. Eine aufkommensneutrale Erhebung ist geboten. Zudem bedarf es einer Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden.

Zur Erhebung der Daten sind die Grundstückseigentümer ab Juli 2022 dazu angehalten, ihre Erklärungen über „ELSTER“ einzutragen. Maßgeblich sind die Angaben des Grundsteuerwerts zum 01.01.2022. Des Weiteren soll die Datenerfassung durch die IT-Software „Konsens“ unterstützt werden. Der Zeitplan sieht vor, dass derzeit eine umfassende Information an alle Beteiligten erfolgt.<sup>4</sup> Bei der Grundstücksdatenbank „LANGUSTE“ ist es bereits zu Verzögerungen in der Entwicklung gekommen. Das beweist einmal mehr die Komplexität des Bundesmodells und der dafür benötigten umfangreichen IT-Strukturen. Deshalb soll für die Bewertung der ca. 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten zusätzlich zeitlich befristetes Personal eingestellt werden. Das verursacht jedoch weitere Kosten für die Steuerzahler. Die Anzahl der Einheiten bezieht sich auf die bundesweiten Grundstücke, die zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es werden wegen der abweichenden Landesgesetze insgesamt weniger als 36 Millionen Einheiten durch das Bundesmodell zu bewerten sein.

### **Die Ländermodelle**

Aufgrund der Öffnungsklausel sind in den nachstehenden Bundesländern leicht modifizierte oder separate Grundsteuermodelle vorgesehen. Insbesondere für die Bundesländer, die einen unterschiedlichen Berechnungsansatz verfolgen, ergeben sich andere Datensätze, die erhoben werden müssen. Mittlerweile haben alle Länder, die von vornherein ein eigenes Modell beabsichtigten, eigene Landesgesetze beschlossen.

Zunächst werden die Ländermodelle vorgestellt. Anschließend veranschaulichen Beispielberechnungen das Ausmaß der Grundsteuerreform.

---

<sup>3</sup> Teil II der Anlage 39 zum BewG.

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, Pressemitteilung Nr. 21-001 vom 04.01.2021.

### Baden-Württemberg – Bodenwertmodell

Bereits am 04.11.2020 wurde ein eigenes Gesetz<sup>5</sup> beschlossen, das ein modifiziertes Bodenwertmodell abbildet. Steuerbefreiungen gelten analog zum BewG u. a. für Grundbesitze von Körperschaften des öffentlichen Rechts, darunter auch die der Religionsgemeinschaften. Die Neuberechnung der Grundsteuer richtet sich nach dem Grundsteuerwert, dem der Bodenrichtwert sowie die Grundstücksfläche zugrunde liegen. Bebauungen werden nicht berücksichtigt.<sup>6</sup>

Die Modifizierung ergeht mittels einer angepassten Steuermesszahl, welche für Grundstücke mit 1,3 Promille deutlich über der des Bundesmodells (0,31 Promille) liegt. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt die Steuermesszahl hingegen 0,55 Promille gem. § 40 I LGrStG. Für Grundstücke mit überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken wird ein Abschlag auf die Steuermesszahl von 30 Prozent angesetzt. Weiterhin können andere Sachverhalte nach § 40 IV LGrStG die Steuermesszahl herabsetzen. Das Grundsteuergesetz soll durch die Einführung der Grundsteuer C ergänzt werden.<sup>7</sup>

Zur Erfassung der Grundsteuer, insbesondere für den Grundsteuerwert, wurde ein Auftrag europaweit ausgeschrieben, um ein IT-Verfahren zu entwickeln. Dieses soll die rund 5,6 Millionen Steuerobjekte neu bewerten.<sup>8</sup> Ferner müssen die Steuerpflichtigen für die Grundsteuer B im Laufe des Jahres 2022 Erklärungen über die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert angeben, wobei die Daten in einem digitalen Bodenrichtwertsystem über das Portal (BORIS-BW) bzw. online bei der Kommune abgerufen werden können.

### Bayern – Flächenmodell

Bayern weicht gänzlich vom Bundesmodell ab, indem ein reines Flächenmodell zur Bemessung der Grundsteuer zum Tragen kommt. Nach diesem Konzept wird die Höhe der Grundsteuer aufgrund von Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzungsart, zugehörigen Äquivalenzzahlen und dem durch die Kommunen festgelegten Hebesatz ermittelt. Die Werte von Grundstück und Immobilie spielen dabei keine Rolle. Ebenso wird keine Grundsteuer C implementiert.<sup>9</sup> Steuergegenstand der Grundsteuer B sind nach Art. 1 I 1 BayGrStG<sup>10</sup> die Grundstücke als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Nach Art. 2 I 4 BayGrStG ermittelt sich die Gebäudefläche nach einer geeigneten, aber nicht näher bestimmten Methode. Garagen bis 50 qm werden nicht als Gebäudefläche erfasst.

Die Äquivalenzzahlen betragen bei der Grundsteuer B für Gebäudeflächen stets 0,50 €/qm und für Grund und Boden 0,04 €/qm mit einer hälftigen Reduzierung für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Teil nach Art. 3 I 2 Nr. 1 ff. BayGrStG oder weiteren Reduzierungen. Der sich daraus ergebende Äquivalenzbetrag wird mit einer Grundsteuermesszahl nach Art. 4 I BayGrStG von 70 Prozent (Wohnnutzung) oder 100 Prozent (Gewerbe, Grund und Boden) multipliziert. Daneben existieren weitere Kürzungen der Grundsteuermesszahlen für bestimmte Fälle, z. B. bei Baudenkmälern. Ursprünglich sollten Gemeinden ab 5.000 Einwohnern innerhalb ihrer Gebiete unterschiedliche Hebesätze nach Art. 5 I Nr. 1 BayGrStG-Entwurf (Stand 10. Mai 2021) erlassen können. Diese Regelung

<sup>5</sup> Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer — LGrStG, Gesetzblatt für Baden-Württemberg 13. November 2020, Nr. 40, S. 971-1038.

<sup>6</sup> Anders die Bewertung von Kleingartenland i. S. d. Bundeskleingartengesetzes: Sie gelten als Land- und Forstwirtschaft und unterliegen i. d. R. der Grundsteuer A, wobei die Laubengröße relevant ist. Gartenlauben über 30 qm sind Wirtschaftsgebäude (§ 34 LGrStG, siehe auch § 240 III, 237 VIII BewG).

<sup>7</sup> Landtag BW Drucksache 17 / 1115, Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland, vom 08.12.2021.

<sup>8</sup> Pressemitteilung, *Bilanz der Steuerverwaltung im Land für 2020* vom 28.07.2020 Baden-Württemberg.

<sup>9</sup> In Bayern wurde die Grundsteuer C diskutiert. Im Gesetz wurde sie explizit ausgeschlossen. Ohne eine derartige Regelung wäre sonst ein Rückgriff auf das Bundesgesetz möglich.

<sup>10</sup> Gesetz vom bayerischen Landtag am 23.11.2021 beschlossen.

wurde jedoch nicht übernommen. Bayern gehört zu den wenigen Bundesländern, in denen keine turnusmäßige Hauptfeststellung oder sonstige Neubewertung vorgenommen wird. Bei anderen Modellen werden die Grundsteuerwerte entweder wegen gestiegener Bodenrichtwerte, Mietpreise oder geänderten Lagebedingungen zyklisch neu bewertet. Eine verfassungsrechtliche Diskussion ist wie auch für das Bundes- und baden-württembergische Modell, u. a. wegen der Steuergerechtigkeit i. S. d. Leistungsfähigkeitsprinzips, im Gang.

### **Hamburg – Flächen-Lage-Modell**

Nach Beschluss des Hamburger Senats am 16.03.2021 wird bei der Neuberechnung der Grundsteuer neben der Grundstücksfläche und der genutzten Fläche der Gebäude auch die Wohnlage der Immobilie berücksichtigt. Das Gesetz wurde schließlich am 18.08.2021 beschlossen und am 24.08.2021 ausgefertigt.

Die Grundstücksfläche wird mit den Äquivalenzziffern in Höhe von 0,04 €/qm für Grund und Boden und die Gebäudefläche mit 0,50 €/qm multipliziert. Dabei können analog zum Bayern-Modell Kürzungen gem. § 3 I Nr. 1 HmbGrStG ab einer zehnfachen Flächendiskrepanz zwischen Grund/Boden und Wohnfläche geltend gemacht werden, wenn die Gebäude zu 90 Prozent der Wohnnutzung zugehen. Ebenso ergeht eine Reduzierung der Grundsteuermesszahlen für Wohnflächen auf 70 Prozent gem. § 4 I 2 HmbGrStG. Weiterhin sieht das Hamburg-Modell im Zuge der Lagebeurteilung eine weitere Anpassung der Grundsteuermesszahl durch die Einteilung in normale (25 Prozent Ermäßigung) und gute Wohnlagen nach § 4 II HmbGrStG vor. Das sogenannte Wohnlagen-Modell wurde unter Betrachtung der sprunghaft gestiegenen Bodenwerte gewählt. Die Lage orientiert sich daher am Mietspiegel und an weiteren Faktoren. Zur vorgeblichen Vermeidung von Bodenspekulationen wird die Grundsteuer C in § 5 HmbGrStG eingeführt, bei der ein abweichender Hebesatz durch die Gemeinde gewählt werden kann. Die Hauptfeststellung erfolgt ohne turnusmäßige Neubewertung i. S. d. § 221 BewG. Für den Feststellungsbescheid haben die Steuerpflichtigen Angaben über die Flächenaufteilung zu treffen.

### **Hessen – Flächen-Faktor-Modell**

Hessen wählte in Anlehnung an das reine Flächenmodell ein Flächen-Faktor-Modell, bei dem neben der Grundstücksgröße und dem Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche ebenfalls die Lage durch ein einfaches Faktorverfahren unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte in die Neuberechnung einbezogen wird. Die Grundstücksfläche wird gem. § 5 I, II HGrStG<sup>11</sup> mit 0,04 €/qm für Grund und Boden sowie die Wohnfläche des Gebäudeanteils mit 0,50 €/qm bewertet. Garagen bleiben bis zu einer Größe von 100 qm außer Ansatz. Das ist die doppelte Größe im Vergleich zu anderen Landesgesetzen. Bei den Nebengebäuden hat Hessen die Größe von 23 qm auf 30 qm erhöht und sie somit anderen Landesgesetzen angeglichen. Für die Wohnnutzung können Abschläge auf die Steuermesszahl um 30 Prozent vorgenommen werden. Mit der Heranziehung eines zusätzlichen Faktors gem. § 7 HGrStG, der sich als 0,3-fache Potenz des Quotienten aus Bodenrichtwert und durchschnittlichem Bodenrichtwert (flächengewichteter Mittelwert) abbildet, fließt die Grundstückslage in die Berechnung ein. Der Hauptveranlagungszeitraum bestimmt die Festsetzung der Steuermessbeträge vom 01.01.2022 an für alle 14 Jahre. Die Bodenricht- und Durchschnittswerte erhält das Finanzamt von der Katasterverwaltung, sodass die Eigentümer diese Werte nicht selbst zu ermitteln haben. Eine eigene Grundsteuer C ist mittels § 13 HGrStG eingeführt worden. Die Hebesätze können dazu nach der Dauer bis zur Baureife abgestuft werden.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Entwurf v. 07.06.2021, überarbeitete Kabinettsversion v. 06.09.2021, Gesetz am 14.12.2021 beschlossen.

<sup>12</sup> Maximal bis zu dem Fünffachen des Einheitshebesatzes.

## Niedersachsen – Flächen-Lage-Modell

In Niedersachsen wurde der Gesetzentwurf für ein Flächen-Lage-Modell am 13.04.2021 durch die Regierungsparteien CDU und SPD beschlossen. Künftig soll die niedersächsische Grundsteuer anhand der Fläche, ergänzt um eine Lage-Komponente, berechnet werden. Endgültig ausgefertigt wurde das niedersächsische Grundsteuergesetz am 07.07.2021.<sup>13</sup>

Die Äquivalenzzahlen betragen wie in Hessen 0,04 €/qm für Grund und Boden (GuB) sowie für Gebäudflächen 0,50 €/qm. Die Höhe der GuB-Äquivalenzziffern können in Anlehnung an andere Modelle und in Abgrenzung zu Hessen ebenso wie die Grundsteuermesszahlen gem. §§ 4, 6 NGrStG unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden. Die Summe aus den Produkten der jeweiligen Äquivalenzziffern<sup>14</sup> (jeweilige Fläche × jeweilige Äquivalenzziffer × Lage-Faktor) mit der jeweiligen Steuermesszahl ergibt den Grundsteuermessbetrag. Für den Lage-Faktor<sup>15</sup> werden die Durchschnittsbodenwerte aller Bodennutzungsarten als Median gem. § 5 III NGrStG gewichtet.

Niedersachsen gibt den Gemeinden gem. § 7 I 1 NGrStG vor, einen aufkommensneutralen Hebesatz zu bestimmen. Eine periodische Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte im Feststellungsverfahren ist nach § 8 II 1 NGrStG nicht vorgesehen. Allerdings werden Änderungen der Äquivalenzziffern dann vorgenommen, wenn diese für die Besteuerung von Bedeutung sind. Dieser Fall ist gegeben, wenn sich die Flächengröße oder Bodenwerte im Zeitverlauf ändern. Geänderte Bodenrichtwerte wirken sich bei der turnusmäßigen Lage-Faktor-Neuberechnung alle sieben Jahre nach § 8 III 2 NGrStG aus, was einer periodischen Neufeststellung der Grundsteuerwerte gleichkommt.

Bei Fortschreibungen, Nachfeststellung etc. gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Die Veranlagungen für die Grundsteuermessbeträge folgen dem Bundesgrundsteuergesetz. Das für Finanzen zuständige Landesministerium evaluiert die Belastungsverteilung gem. § 14 NGrStG zum 31.12.2027.

## Saarland – kaum Abweichungen

Das Bundesmodell wird vom Saarland weitestgehend übernommen. Im Rahmen der Öffnungsklausel wird bei der Besteuerung des Grundvermögens im Bereich der Steuermesszahlen eine Differenzierung nach Grundstücksarten vorgenommen, sodass Wohnen mit 0,34 Promille und Gewerbe mit 0,64 Promille den Grundsteuermessbetrag beeinflussen. Weiterhin ergänzt das Saarland für unbebaute Grundstücke eine Steuermesszahl in Höhe von 0,64 Promille gem. § 1 I Nr. 1 - 3 GrStG-Saar.

## Sachsen – kaum Abweichungen

In Sachsen wurde zur künftigen Berechnung der Grundsteuer ein dem Bundesmodell angelehntes Reformgesetz (Sächsisches Gesetz zur Umsetzung der Grundsteuerreform) beschlossen. Es unterscheidet gleichwohl die Nutzungsarten Gewerbe, Wohnen und unbebautes Land. Zudem werden regionale Differenzen in die Berechnung eingebunden. Für Geschäftsgrundstücke liegt die Steuermesszahl bei 0,72 Promille. Bei Wohngrundstücken sowie unbebauten Grundstücken liegt die Steuermesszahl im Gegensatz zum Bundesmodell bei 0,36 Promille gem. Art. 1 SächsGrStMG. Das Reformgesetz hat am 03.02.2021 den sächsischen Landtag passiert.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Nds. GVBl. 2021, 502 (gültig ab dem 14.07.2021).

<sup>14</sup> Im Gesetzesentwurf als sogenannter Grundsteuerausgangsbetrag benannt wurde der Terminus im beschlossenen Gesetz nicht verwendet.

<sup>15</sup> Formel folgt dem Hessen-Modell aus  $(BRW \div dBRW)^{0,3}$ .

<sup>16</sup> Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz – SächsGrStMG).

### **Abgabefristen**

Nach derzeitigem Stand haben Steuerpflichtige die Angaben zu ihren Grundstücken ab dem 01.07.2022 zu übermitteln. Diese Frist endet bereits am 31.10. bzw. am 01.11.2022. Was der Steuerpflichtige in seiner Feststellungserklärung anzugeben hat, hängt vom jeweiligen Grundsteuermodell ab.

Für das Bundesmodell ergehen die Informationen zuvor über eine öffentliche Bekanntmachung bzw. Allgemeinverfügung im Bundesgesetzblatt. Ähnlich verfahren die abgewichenen Länder.

Wir unterstützen daher das Vorhaben, dass jeder Grundsteuerpflichtige gesondert ein auf das jeweilige Grundstück bezogene Informationsschreiben erhält. Insbesondere müssen für das Bundesmodell umfangreiche Angaben gemacht werden. In Bayern müssen hingegen nur Angaben über die Wohn-/ Nutzflächen sowie von Grund und Boden übermittelt werden, da sich die Besteuerung hier auf die reine Fläche bezieht.

Auch in Niedersachsen und Hessen genügen die Flächenangaben über das Grundstück und die Nutzung, obwohl die Bodenrichtwerte über einen speziellen Faktor berücksichtigt werden. Allerdings übermittelt die Katasterverwaltung die Bodenrichtwerte an die Finanzverwaltung.

In Hamburg müssen neben formellen Standardangaben (Steuer-ID, Name) auch nur die Belegenheit, Grundfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche an das Finanzamt weitergeleitet werden.

In Baden-Württemberg hat sich der Steuerpflichtige die Bodenrichtwerte selbst über das IT-Programm „BORIS“ zu beschaffen. Generell sind Erklärungen elektronisch über „ELSTER“ zu übermitteln. Die Papierform soll nur bei absoluten Ausnahmefällen möglich sein, wenn z. B. kein Internetanschluss, Computer etc. vorhanden ist.

### **Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG**

Für das Grundsteuermodell des Bundes bedurfte es bereits einer Ergänzung durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz, das zu einer Erleichterung für eine fristgerechte Umsetzung der Grundsteuerreform beitragen soll. Dabei wurden u. a. Regelungen zur Einheitsbewertung und unter den Gesichtspunkten der Erbschaft- und Schenkungsteuer getroffen. Diese Regelungen waren teils keine freien gesetzgeberischen Modifizierungen des neuen Modells, sondern dienten zur Schließung von ungewollten Gesetzeslücken. Das untermauert noch einmal mehr die Komplexität des Bundesmodells.

Daneben mussten bereits jetzt Änderungen hinsichtlich der Nettokaltmieten auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes vorgenommen werden. Dafür wurden die typisierten Mieterträge in Anlage 39 des Bewertungsgesetzes angepasst. Hier wird deutlich, welche Auswirkungen die ständigen Neubewertungen haben und welche Rolle sie für eine aufkommensneutrale Grundsteuer spielen werden. Die Reduzierung der Steuermesszahl für Wohngrundstücke von 0,34 auf 0,31 Promille soll den zwischenzeitlich gestiegenen Nettokaltmieten entgegenwirken. Es bleibt abzuwarten, ob sodann bei jeder turnusmäßigen Neubewertung die Steuermesszahl angepasst wird. Andernfalls müssten die Gemeindehebesätze sinken, um dem Gebot der Aufkommensneutralität zu entsprechen. Darüber hinaus wurde die Tabelle der Mietniveaustufen geändert und um die Stufe 7 ergänzt, sodass etlichen Gebieten neue Zu- bzw. Abschläge zugeteilt werden.

Ferner sollen durch „Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder“ für den neuen Teil des Bewertungsgesetzes zum Grundbesitz zahlreiche Beispiele und deren juristische Beurteilung nach steuerlichen Gesichtspunkten Hilfestellungen für die Praxis anbieten. Aus alledem folgt aber, dass die neue Grundsteuer trotz Anwendungshilfen und gesetzlichen Änderungen einen enormen Klärungsbedarf verursacht und die steuerberatenden Berufe weiterhin vor gewaltigen Herausforderungen stehen. Insbesondere die Fristsetzung zur Feststellungserklärung ist mit vier Monaten zeitlich zu knapp

bemessen. Die kurze Frist rührt daher, dass die Finanzbehörden andernfalls ihre eigene Frist zur Bewertung der Grundsteuerwerte und des Grundsteuermessbetrags bis Ende 2024 nicht einhalten könnten.

Beim Bundesmodell sind Garagen weiterhin als Art Wohn-/Nutzfläche zu erfassen. Dafür wird ein monatlicher Festwert für alle Garagenstellplätze, unabhängig der tatsächlichen Größe, angesetzt. Auch mit dieser Pauschalisierung wird die Grundsteuer des Bundesmodells weder gerechter noch einfacher. Allgemein sollte wie bei den meisten Landesmodellen gelten, dass die Garagenflächen bis zu einer bestimmten Größe für die Berechnung der Wohnfläche außer Ansatz bleiben und nur über die Grund- und Bodenfläche in die Steuerberechnung einfließen. Die bisherigen gesetzlichen Änderungen sehen hierfür keine Nachbesserungen vor.

### Berechnungsbeispiele

Ausgangswerte: Einfamilienhaus (Baujahr 2002) mit einer Grundstücksfläche von 1.000 qm und einer Wohnfläche von 100 qm (Restnutzungsdauer (RND): 61 Jahre; Mietniveaustufe 3 (+/- 0 Prozent) gem. Anlage 38, 39 BewG, fiktiv für beide Wohnlagen gleich)

Der Gemeindehebesatz wird mit einem Faktor in Höhe von 400 Prozent angesetzt. Daneben gelten für normale Wohnlagen ein BRW von 200 €/qm und für gute Wohnlagen 2.000 €/qm. Als Durchschnittsbodenrichtwert bzw. als Median werden 800 €/qm unterstellt. Bei Flächen für Grund und Boden beträgt die Steuermesszahl stets 1, da diese mit 100 Prozent angesetzt wird und eine Ermäßigung, wie oben beschrieben, erst ab einem bestimmten Größenverhältnis greift. Aufgrund der uneinheitlichen Rundungsregeln in den Gesetzen werden die Werte entsprechend gerundet oder mit Dezimalstellen ausgewiesen. Die Beispielberechnung für das Bundesmodell bezieht sich zum Vergleich auf die typisierten Nettokaltmieten des Bewertungsgesetzbuchs für das Land Bayern. So lässt sich der Unterschied zwischen dem übersichtlichen Flächengrundsteuermodell von Bayern und der Bewertung nach dem Bundesmodell aufzeigen. Die Mietniveaustufe ist ebenfalls exemplarisch gewählt worden.

BL	Rechenweg	Beispiel	Grundsteuer
BW	Fläche × BRW = Grundsteuerwert × Steuermesszahl (× Abschlag für Wohnen) = Steuermessbetrag × Gemeinde-Hebesatz = Grundsteuer	<u>Normale Wohnlage</u> 1.000 qm × 200 €/qm = 200.000 € × 0,0013 × 0,7 = <b>182 € × 4 =</b>	<b>728 €</b>
		<u>Gute Wohnlage</u> 1.000 qm × 2.000 €/qm = 2.000.000 € × 0,0013 × 0,7 = <b>1.820 € × 4 =</b>	<b>7.280 €</b>
BY	1) Jeweilige Fläche × jeweilige Äquivalenzziffer = jeweiliger Äquivalenzbetrag × jeweilige Grundsteuermesszahl = jeweiliger Teilbetrag 2) Summe der Teilbeträge = Grundsteuermessbetrag × Gemeinde-Hebesatz = Grundsteuer	<u>Keine Unterteilung</u> GuB: 1.000 qm × 0,04 €/qm = 40 € × 1,0 = <b>40 €</b> Wohnfläche: 100 qm × 0,5 €/qm = 50 € × 0,7 = <b>35 €</b> <b>Σ 75 € × 4 =</b>	<b>300 €</b>

HH	<p>1) Jeweilige Fläche × jeweilige Äquivalenzzahl = Jeweiliger Äquivalenzbetrag-Betrag bzw. jeweiliger Grundsteuerwert × jeweilige Messzahl</p> <p>2) Summe der Grundsteuerwerte (GuB sowie Wohn-/Nutzfläche) = Grundsteuerermessbetrag × Hebesatz = Grundsteuer</p>	<p><u>Normale Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} = 40 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{40 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche: <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} = 50 \text{ €} \times 0,7 \times 0,75 = \mathbf{26,25 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{66,25 \text{ €}} \times 4 =</math></p> <p><u>Gute Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} = 40 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{40 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} = 50 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{35 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{75 \text{ €}} \times 4 =</math></p>	<p><b>265 €</b></p> <p><b>300 €</b></p>
HE	<p>1) Fläche × jeweilige Äquivalenzziffer = Flächenbetrag × jeweilige Steuermesszahl = Ausgangsbetrag</p> <p>2) Summe Ausgangsbeträge × Flächen-Faktor = Grundsteuerermessbetrag × Gemeinde-Hebesätze = Grundsteuer</p> <p>Lage-Faktor: <math>(BRW \div dBRW)^{0,3}</math></p> <p>Durchschnittsbodenrichtwert als flächengewichteter Mittelwert</p>	<p><u>Normale Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} = 40 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{40 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche: <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} = 50 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{35 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{75 \text{ €}} \times (200 \div 800)^{0,3} = \mathbf{49 \text{ €}} \times 4 =</math></p> <p><u>Gute Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} = 40 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{40 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche: <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} = 50 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{35 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{75 \text{ €}} \times (2.000 \div 800)^{0,3} = \mathbf{98 \text{ €}} \times 4 =</math></p>	<p><b>196 €</b></p> <p><b>392 €</b></p>
NI	<p>1) Jeweilige Fläche × jeweilige Äquivalenzziffer × Lage-Faktor = jeweiliger Äquivalenzbetrag</p> <p>2) Summe der Produkte aus den jeweiligen Äquivalenzbeträgen × jeweilige Steuermesszahl = Grundsteuerermessbetrag</p> <p>3) Grundsteuerermessbetrag × Gemeinde-Hebesatz = Grundsteuer</p> <p>Lage-Faktor: <math>(BRW \div dBRW)^{0,3}</math></p> <p>dBRW als Median</p>	<p><u>Normale Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} \times (200 \div 800)^{0,3} = \mathbf{26,39 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche: <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} \times (200 \div 800)^{0,3} = 32,98 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{23,09 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{49,4 \text{ €}} \times 4 =</math></p> <p><u>Gute Wohnlage</u></p> <p>GuB: <math>1.000 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm} \times \text{Flächen-Faktor } (2.000 \div 800)^{0,3} = \mathbf{52,66 \text{ €}}</math></p> <p>Wohnfläche: <math>100 \text{ qm} \times 0,5 \text{ €/qm} \times \text{Flächen-Faktor } (2.000 \div 800)^{0,3} = 65,82 \text{ €} \times 0,7 = \mathbf{46,07 \text{ €}}</math></p> <p><math>\Sigma \mathbf{98,7 \text{ €}} \times 4 =</math></p>	<p><b>197,6 €</b></p> <p><b>394,8 €</b></p>

BM	<p><u>Normale Wohnlage (BRW: 200 €/qm, fiktive Miete: 8,80 €/qm)</u></p> <p><u>Berechnung kapitalisierter Reinertrag:</u></p> <p>Rohrertrag (§ 254 i. V. m. Anlage 39 BewG) = 8,80 €/qm × 100 qm = 880 €  ./ 158,4 € Bewirtschaftungskosten (§ 255 i. V. m. Anlage 40 BewG, RND: 40 bis 59 Jahre 18 % vom Rohrertrag)  = 721,6 € Reinertrag  × 31,13 (Barwertfaktor/Vervielfältiger* §§ 253 II, 256 I Nr. 1, Anlage 37 BewG)  = 22.463,41 € (Monatsbetrag) × 12 = <b>269.560,92 €</b> jährlicher kap. Reinertrag</p> <p>*Liegenchaftszins: 2,5 % i. V. m. RND: 61 Jahre (80-19) Anlage 37, 38 BewG: 31,13</p> <p><u>Diskontierung des Bodenwerts §§ 247, 257 I, II Anlage 36, 41 BewG:</u></p> <p>1000 qm × 200 €/qm × Umrechnungskoeffizient i. H. v. 0,84 (§257 I BewG i. V. m. Anlage 36 BewG)  = 168.000 €  × 0,2217 (Abzinsung § 257 II, Anlage 41 BewG)  = <b>37.245,6 €</b> diskontierter Bodenwert</p> <p><b>Σ 306.800 €</b> (Grundsteuerwert**) × 0,00031 (Steermesszahl) = 95,11 € × 4 =</p> <p>** Grundsteuerwerte auf volle 100 € nach unten abrunden, § 230 BewG</p>	<p><b>380,44 €</b></p>
BM	<p><u>Gute Wohnlage (BRW: 2.000 €/qm, fiktive Miete: 8,80 €/qm)</u></p> <p><u>Berechnung kapitalisierter Reinertrag:</u></p> <p>Rohrertrag (§ 254 i. V. m. Anlage 39 BewG) = 8,80 €/qm × 100 qm = 880 €  ./ 158,4 € Bewirtschaftungskosten (§ 255 i. V. m. Anlage 40 BewG, RND: 40 bis 59 Jahre: 18 % vom Rohrertrag)  = 721,6 € Reinertrag  × 39,78 (Barwertfaktor/Vervielfältiger* §§ 253 II, 256 II, Anlage 37 BewG)  = 28.705,25 € × 12 = <b>344.463 €</b> jährlicher kap. Reinertrag</p> <p>*Liegenchaftszins: nur noch 1,5 %, da BRW &gt; 1.500 € i. V. m. RND: 61 Jahre (80-19) Anlage 37, 38 BewG</p> <p><u>Diskontierung des Bodenwerts §§ 247, 257 I, II Anlage 36, 41 BewG:</u></p> <p>1000 qm × 2.000 €/qm × Umrechnungskoeffizient i. H. v. 0,84 (§257 I BewG i. V. m. Anlage 36 BewG)  = 1.680.000 €  × 0,4032 (Abzinsung § 257 II, Anlage 41 BewG)  = <b>677.376 €</b> diskontierter Bodenwert</p> <p><b>Σ 1.021.800 €</b> (Grundsteuerwert) × 0,00031 (Steermesszahl) = 316,76 € × 4 =</p>	<p><b>1.267,04 €</b></p>

SL	wie Bundesmodell, aber mit 0,00034 als Steuermesszahl	<u>Normale Wohnlage</u> <u>Gute Wohnlage</u>	417,28 € 1.389,64 €
SN	wie Bundesmodell, aber mit 0,00036 als Steuermesszahl	<u>Normale Wohnlage</u> <u>Gute Wohnlage</u>	441,78 € 1.471,92 €

### **Auswertung**

Die Heranziehung pauschaler Mietpreise kann selbst durch den versuchten Ausgleich mittels Mietniveaustufen zu einer Diskrepanz führen. In Berlin wäre für obige Berechnung Mietniveaustufe 4 angesetzt worden.<sup>17</sup> Diese gilt für Gesamtberlin. Solch pauschale Einteilung konterkariert den eigenen Ansatz, sich am Verkehrswert i. w. S. orientieren zu wollen. Zudem sind die zu berücksichtigenden Durchschnittsmieten in Berlin höher als in Bayern.<sup>18</sup> Wenn ein Einfamilienhaus in Münchner Toplage mit einem EFH in Berliner Toplage verglichen wird, wäre die monatliche Nettokaltmiete bezogen auf das obige Beispiel in Berlin ( $11,96 \text{ €/qm} \times 1,1 = 13,16 \text{ €/qm}$ ) höher als in München ( $8,80 \text{ €/qm} \times 1,4 = 12,32 \text{ €/qm}$ )<sup>19</sup>, obwohl dort Mietniveaustufe 7 gilt. Der anzusetzende Mietpreis aber bezieht sich auf den Mietdurchschnitt des gesamten Bundeslandes. Zudem wären hier massive Hebesatzunterschiede zu berücksichtigen (Berlin derzeit 810 Prozent, München derzeit 535 Prozent).

Im Allgemeinen lässt sich aussagen, dass die Verlierer des Bundesmodells die Grundsteuerzahler für Ein- und Zweifamilienhäuser sind, während Mieter prozentual geringer belastet werden. Durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz<sup>20</sup> wurde zwar die Steuermesszahl auf 0,31 Promille abgesenkt, doch werden weitere Anpassungen zum Schutz vor Grundsteuererhöhungen geboten sein.

Sachsen wählt eine stärkere Abgrenzung der Steuermesszahl zwischen Wohnung und Gewerbe. Warum dabei die Steuermesszahl für Wohnen mit 0,05 Promille (ursprünglich 0,02 Promille) nach oben vom Bundesmodell abweichen muss, lässt sich nicht nachvollziehen. Auch im saarländischen Entwurf ist eine höhere Steuermesszahl vorgesehen. Allerdings orientierte diese sich am Bundesmodell, die auch zuvor bei 0,34 Promille lag. Es wurde erwartet, dass das Saarland nachzieht. Bislang blieb es aber bei der ursprünglichen Steuermesszahl im GrStG-Saar vom 15.09.2022.

Bei den anderen Landesmodellen zeigt sich vor allem in Baden-Württemberg, dass die Anpassung der Gemeindehebesätze dringend notwendig sein wird. Hessen und Niedersachsen haben ungefähr gleiche Ausgangswerte, wobei die Rundungsregeln und die Errechnung des Lage-Faktors zu Unterschieden führen werden. Der Faktor mindert zumindest die Wirkung des reinen Bodenrichtwerts und überbrückt die Diskrepanz zwischen günstigen und teuren Wohnlagen. In Bayern wird die Grundsteuer ohne aufwändige Zusatzfaktoren über Grundstücksflächen, Nutzungsart und die Hebesätze der Gemeinden ermittelt. In Hamburg könnte die Einteilung in normale und gute Wohnlagen Diskussionen hervorrufen. Die Lagebeurteilung richtet sich nach verschiedenen gewichteten Kriterien, die sich an dem Hamburger Mietspiegel anlehnen. Des Weiteren werden neue Indikatoren eingeführt. Unter anderem zählen Einwohnerdichte, Lärmbelastung, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktur. Aber auch der Bodenrichtwert wird sich bei dem Hamburger Modell auf die Höhe der Grundsteuer auswirken.

<sup>17</sup> BGBl. 2021 Teil I Nr. 58, Mietniveau-Einstufungsverordnung, S. 3780.

<sup>18</sup> Gem. Anlage 39 BewG.

<sup>19</sup> Gem. Anlage 39 BewG i. V. m. MietNEinV, Mietniveaustufe IV für Berlin verursacht einen Mietzuschlag i. H. v. 10 Prozent, Mietniveaustufe VII für München i. H. v. 40 Prozent.

<sup>20</sup> BGBl. 2021 I S. 2931 vom 16.07.2021.

Die Modelle - Ihre wesentlichen Gemeinsamkeiten und Unterschiede auf einen Blick

Modell	Grundsteuerwert – Berechnungsbasis	Steuermesszahl – Höhe und Besonderheiten	Resultierender Steuermessbetrag für Musterobjekt (x örtlicher Hebesatz = Grundsteuer)	
			normale Wohnlage	gute Wohnlage
Bundesmodell	Fiktive Durchschnittsmiete sowie Bodenrichtwert	0,031 %	95,11 €	316,76 €
Saarland	Wie Bundesmodell	0,034 %	104,31 €	347,41 €
Sachsen	Wie Bundesmodell	0,036 %	110,45 €	367,85 €
Baden-Württemberg	Nur Bodenrichtwert	0,13 % (x 0,7 bei Wohnobjekten)	182 €	1820 €
Bayern	Flächenäquivalenzbeträge	1 (Gewerbe, GuB) oder 0,7 (Wohnobjekte)	75 €	75 €
Hamburg	Wie Bayern	Wie Bayern, aber zusätzlich weitere 25 % Steuer-messzahl-Ermäßigung bei normaler Wohnlage	66,25 €	75 €
Hessen	Wie Bayern	Wie Bayern, aber zusätzlicher Lagefaktor gemäß BRW-Niveau (Basis: flächengewichteter Mittelwert der Bodenrichtwerte)	49 €	98 €
Niedersachsen	Wie Bayern	Wie Hessen, aber andere Rundungsvorschrift sowie Median (statt arithm. Mittel) als Basis für Lagefaktor	49,40 €	98,70 €

## Verfassungsrechtlicher Diskurs

In den Debatten besteht keine Einigkeit, ob die Besteuerung mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip oder dem Äquivalenzprinzip begründet werden kann. Auch eine Mischform aus beiden Herleitungen wurde mit der Begründung, beide Prinzipien nicht gegeneinander auszuspielen, ins Feld geführt. Doch der Belastungsgrund sollte für den Steuerzahler klar ersichtlich sein. Das Leistungsfähigkeitsprinzip ist abzulehnen, weil es über die Einkommensteuer bereits adäquat berücksichtigt wird.

Einschlägig kann das nutzenorientierte Äquivalenzprinzip sein. Den Nutzen durch die Leistungen der Gemeinde wird dem Objekt zugeordnet, wobei mittelbar die Bewohner davon profitieren. Kritiker argumentieren, dass die Flächengröße keinen Rückschluss auf die Inanspruchnahme der Gemeindegleistungen wiedergibt und befürworten eine an den Verkehrswert orientierte Grundsteuer. Das überzeugt nicht. Wer ein teures (günstiges) Objekt bewohnt, nimmt nicht zwingend mehr (weniger) Kommunalleistungen in Anspruch. Im Gegensatz zum Verkehrswert kann beim Flächenbezug durchaus unterstellt werden, dass auf größeren (kleineren) Objektflächen tendenziell mehr (weniger) Bewohner und Nutzer von Kommunalleistungen leben. Durch das neue Bundesmodell werden Ein- und Zweifamilienhäuser proportional mehr Grundsteuer zahlen als die Mieter eines Wohnblocks. Hier spiegeln sich äquivalente Inanspruchnahmen ebenfalls nicht wider. Grundstücke mit eigenem Garten, Garagen etc. werden beispielsweise die örtlichen Grünflächen und Parkplätze weniger beanspruchen. Ebenfalls wird das Bereitstellen anderer Leistungen nicht überproportional genutzt.

In jedem Fall muss die Gebäudefläche in Abgrenzung zur reinen Bodenfläche Berücksichtigung finden. Eine bloße Berechnung der gesamten Grund- und Bodenfläche multipliziert mit dem BRW wie in Baden-Württemberg wird der Sache nicht gerecht. Aus der nicht bebauten Fläche resultiert nicht derselbe Nutzen wie aus der bebauten Fläche. Gerade in Städten können die Bodenrichtwerte von nebeneinanderliegenden Grundstücken erheblich variieren, obwohl das Angebot kommunaler Leistungen tendenziell gleich ist. Beispielsweise beträgt der Preisunterschied von benachbarten Grundstücken in der Frankfurter Allee in Berlin tausende Euro.<sup>21</sup> Bei einer wertbasierten Besteuerung muss die bezeichnete Preisdiskrepanz anhand der kommunalen Leistungen abzuleiten bzw. muss für den Steuerzahler eines teuren Grundstücks nachvollziehbar sein, warum diese Grundstückslage ihn leistungsfähiger macht als die Lage des benachbarten billigeren Grundstücks. Im Übrigen kann der Gemeindehebesatz in der Art wirken, dass bei einem Flächenmodell keineswegs in den Großstädten dieselbe Grundsteuer zu zahlen wäre wie in infrastrukturschwachen Landgebieten. Ebenso wäre die Unterscheidung innerhalb einer Gemeinde mit verschiedenen Lagequalitäten über eine Zonierung der Hebesätze steuerbar. Damit würden Ungleichheiten überwunden werden.

Aus alledem lässt sich nicht argumentieren, dass sich grundsteuerfinanzierte Leistungen einer Gemeinde auf die Werte von Grundstücken und auf die Leistungsfähigkeit der Grundstücksnutzer auswirken. Letztendlich wird in der Literatur häufig konstatiert, dass wegen des Gebots der aufkommensneutralen Erhebung die Wahl eines Modelles zu vernachlässigen wäre. Ohne Konsens bezüglich des angemessenen Belastungsgrunds bliebe am Ende nur der Fiskalzweck als Begründung für die Grundsteuererhebung. Daher sollte das administrativ einfachste Modell mit den geringsten Befolgungskosten gewählt werden.

---

<sup>21</sup> Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (2021), <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>.

BL	Modell	Besonderheiten	Hauptfeststellung/Veranlagung
BE	Bundesmodell vom 26.11.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuermesszahl: 0,34 Promille unbebaute Grundstücke, Gewerbe, gemischt genutzte Grundstücke</li> <li>• 0,31 Promille bebaute Grundstücke zur Wohnnutzung (§ 15 I GrStG i. V. m. § 249 I BewG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 01.01.2022 Feststellungsbeginn der Grundsteuerwerte; alle 7 Jahre Neufeststellung</li> <li>• Erklärung der Eigentümerschaft ab dem 01.07.2022 über ELSTER</li> <li>• Abgabefrist Ende Oktober 2022</li> <li>• Aufforderung über öffentliche Bekanntmachung</li> <li>• Bis Mitte 2024 Feststellungsabschluss, sodass Messbetrag ermittelbar ist</li> <li>• Daran orientiert sich dann der Hebesatz ab 2025 zur aufkommensneutralen Erhebung</li> <li>• 01.01.2025 Hauptveranlagung mit Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinden</li> </ul>
BB	Bundesmodell	<p>Berechnung des wertebasierten Modells mit Verwaltungsaufwand verbunden:</p>	
HB	Bundesmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedene Anlagen BewG zur Steuerberechnung</li> <li>• Differenzierung zwischen begrenzter und unbegrenzter Nutzungsdauer</li> </ul>	
MV	Bundesmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinertrag aus durchschnittlichen Nettokaltmieten (fingierter Mietspiegel für Ein-, Zweifamilienhäuser, Mietobjekte) abzgl. Bewirtschaftungskosten</li> </ul>	
NW	Bundesmodell		
RP	Bundesmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinertrag von weiteren Parametern abhängig</li> <li>• Mindestwert für bebaute Grundstücke</li> <li>• Garagenstellplatz 35 €/Monat pauschale Nettokaltmiete</li> </ul>	
ST	Bundesmodell		
SH	Bundesmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinbarte Miete für Geschäftsgrundstücke</li> </ul>	<p><u>Datenerfassung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IT-Unterstützung durch Module des Steuerverwaltungsabkommens „KONSENS“</li> <li>• Grundstücksbewertungen digital über Grundstücksdatenbank „Languste“ für weitere Hauptfeststellungen erfasst</li> <li>• Datenbank noch in Entwicklung (Prognose Ende November 2022)</li> <li>• Anteilig 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten (ganz Deutschland) zu bewerten</li> <li>• Einstellung von befristetem Personal zur Datenerfassung</li> </ul>
TH	Bundesmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachwertverfahren für gemischte oder gewerblich genutzte Grundstücke</li> <li>• Summe aus Bodenwert (unbebaut) und Gebäudesachwert aus Normalherstellungskosten × Wertzahl zur Angleichung an das Ø Wertniveau</li> <li>• Wahlrecht der Gemeinden zur Grundsteuer C</li> <li>• Kernsanierungen (Wertaufholung) führen zu einer höheren Grundsteuer</li> </ul>	
BW	Modifiziertes Bodenwertmodell Gesetz vom 04.11.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steuermesszahl: 0,55 Promille Forst- und Landwirtschaft; Grundstücke: 1,30 Promille</li> <li>• Auf Bebauungen kommt es für die Grundsteuer B nicht an, somit keine Regelung für Garagen nötig</li> <li>• 30 Prozent Ermäßigung für Wohnzwecke</li> <li>• Weitere Abschläge unter best. Voraussetzungen</li> <li>• Steuerbefreiungen und weitere Normen folgen weitestgehend denen des GrStG oder Formulierungen wurden nur geringfügig geändert bzw. inhaltlich angepasst. Daher ist das Gesetz umfangreicher. Andere Landesgesetze verweisen meist, statt Regelungsinhalt zu wiederholen. Bundesgesetz ist dann einschlägig, wenn keine eigene Regelung getroffen wurde.</li> <li>• Grundsteuer C nachträglich eingeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 01.01.2022, dann alle 7 Jahre</li> <li>• Wertfortschreibungen wie BewG</li> <li>• Hauptveranlagung zum 01.01.2025</li> <li>• Festsetzung Grundsteuermessbetrag</li> <li>• Europaweite Ausschreibung zur Entwicklung eines IT-Datenverfahrens</li> <li>• Grundstücksfläche und Bodenrichtwerte über „BORIS“ durch Steuerpflichtigen anzugeben</li> </ul>

<p>BY</p>	<p>Flächenmodell Gesetz beschlossen am 23.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Äquivalenzzahlen: Gebäudefläche: 0,50 €/qm Grund und Boden: 0,04 €/qm (mögliche Kürzungen)</li> <li>• Grundsteuermesszahlermäßigung auf 70 % für Wohnflächen</li> <li>• Garagen im räumlichen Zusammenhang (auch als eigene wirtschaftliche Einheit) bis 50 qm ohne Ansatz; Nebengebäude bis 30 qm ebenso</li> <li>• Als unbebaut fingiert: &lt;30 qm Gebäudefläche</li> <li>• Zonierung für unterschiedliche Hebesätze in Gemeinden über 5.000 Einwohner gestrichen worden</li> <li>• Verfassungsstreitigkeiten, mehrere Gutachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptfeststellung der Äquivalenzbeträge zum 01.01.2022, nicht turnusmäßig wie § 221 BewG</li> <li>• Fort-/Neuschreibungen bei Abweichungen und von steuerlicher Relevanz, ferner BewG</li> <li>• Nur wenn Grundstücksstruktur oder Eigentümer sich ändern, neue Feststellungen</li> <li>• Grundsteuermessbeträge 01.01.2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung)</li> <li>• Abgabe einer Erklärung über die Flächenverteilung (Aufforderung über öffentliche Bekanntmachung)</li> </ul>
<p>HH</p>	<p>Flächen-Lage-Modell Gesetz vom 24.08.2021 gültig seit dem 01.09.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Äquivalenzzahlen: Gebäudefläche: 0,50 €/qm Grund und Boden: 0,04 €/qm (mögliche Kürzungen)</li> <li>• Grundsteuermesszahlermäßigung auf 70 % für Wohnflächen</li> <li>• Zusätzliche Ermäßigung von 25 % für normale Wohnlagen</li> <li>• Grundsteuer C eigens geregelt</li> <li>• Garagen und Nebengebäude wie in Bayern angesetzt</li> <li>• Rundungsregeln uneinheitlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptfeststellung nicht turnusmäßig wie § 221 BewG</li> <li>• Neubewertung falls von steuerlicher Relevanz, fortführende Bewertungen nach BewG</li> <li>• Veranlagungsverfahren i. Ü. nach GrStG</li> <li>• Ergänzend zu § 219 II BewG jeweilige Flächenangaben durch Steuerpflichtigen</li> </ul>
<p>HE</p>	<p>Flächen-Faktor-Modell Gesetz vom 09.12.2021 Noch nicht veröffentlicht</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Äquivalenzzahlen: Wohn-/Nutzfläche: 0,50 €/qm Grund und Boden: 0,04 €/qm</li> <li>• Grundsteuermesszahlermäßigung auf 70 % für Wohnflächen</li> <li>• Garage bis 100 qm außer Ansatz; Nebengebäude bis 30 qm ebenso</li> <li>• Arbeitszimmer wie Wohnfläche, nicht aber die Vermietung von Schlafräumen</li> <li>• Grundsteuer C Einführung möglich</li> <li>• BRW werden bereitgestellt und müssen vom Eigentümer nicht selbst ermittelt werden</li> <li>• Berechnungsschritte im Gesetzesentwurf unübersichtlich und in anderer Reihenfolge als in Niedersachsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsteuermessbeträge zum 01.01.2022 allgemein festgesetzt</li> <li>• Alle 14 Jahre Neufestsetzung der Steuermessbeträge</li> <li>• Finanzamt, Katasteramt für Lagefaktor verantwortlich</li> <li>• dBRW (flächengewichteter Mittelwert) veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen</li> <li>• Eigentümer müssen nur Fläche und Nutzungsart angeben</li> </ul>

NI	<p>Flächen- (Lage)-Faktor-Modell vom 07.07.2021 In Kraft seit dem 14.07.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Äquivalenzzahlen: Maßgebliche Gebäudeflächen: 0,50 €/qm Grund und Boden: 0,04 €/qm (mögliche Kürzungen)</li> <li>• Grundsteuermesszahlermäßigung auf 70 % für Wohnflächen</li> <li>• Arbeitszimmer wie Wohnfläche, nicht aber die Vermietung von Schlafräumen</li> <li>• Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich</li> <li>• Mangels eigener Regelung zur Grundsteuer C, Bundesgesetz gilt, so Hebewahlrecht der Gemeinde</li> <li>• Garagen bis 50 qm, Nebengebäude bis 30 qm ohne Ansatz</li> <li>• Als unbebaut fingiert: &lt;30 qm Gebäudeflächen</li> <li>• Lage-Faktor-Berechnung alle 7 Jahre gleicht einer Neufeststellung</li> <li>• Durchschnittlicher Bodenrichtwert als Median angesetzt</li> <li>• Evaluierung der Steuerlastverteilung Ende 2027</li> <li>• Verpflichtung der Gemeinden zu einem aufkommensneutralen Hebesatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Äquivalenzbeträge zum 01.01.2022 festgestellt gem. § 8 II 1 NGrStG</li> <li>• Keine turnusmäßige Hauptfeststellung wie § 221 BewG</li> <li>• Änderung erst, wenn Werte von den Angaben abweichen</li> <li>• Allerdings Neubewertung des Lage-Faktors alle 7 Jahre</li> <li>• Hauptveranlagung Grundsteuermessbetrag 01.01.2025</li> <li>• Ergänzend zu § 219 II BewG jeweilige Flächenangaben sowie Einordnung der Nutzung durch Steuerpflichtigen anzugeben</li> <li>• Information zur Abgabe über öffentliche Bekanntmachung</li> <li>• Vermessungs- und Katasterverwaltung hat Finanzverwaltung zum 31.05.2022 Geodaten zu übermitteln</li> <li>• Grundsteuer-Viewer im Internet zur Einsicht der Bodenwerte</li> </ul>
SL	<p>Bundesgesetz mit Modifikation Gesetzesentwurf vom 09.04.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berechnung nach Bundesmodell, aber für Wohnen 0,34 Promille, Gewerbe 0,64 Promille und für unbebaute Grundstücke auch eine Steuermesszahl i. H. v. 0,64 Promille</li> <li>• Differenzierung nach Grundstücksarten</li> <li>• Grundsteuer C beim Bundesmodell und Saarland/Sachsen: unbebaute bzw. baureife Grundstücke durch geänderte Steuermesszahl und durch Hebesatzwahlrecht höher besteuert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie Bundesmodell</li> </ul>
SN	<p>Bundesgesetz mit Modifikation vom 03.02.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reformgesetz: Differenzierung nach Nutzungsart</li> <li>• Steuermesszahl 0,72 Promille bei Geschäftsgrundstücken</li> <li>• 0,36 Promille bei Wohngrundstücken sowie unbebauten Grundstücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie Bundesmodell</li> </ul>