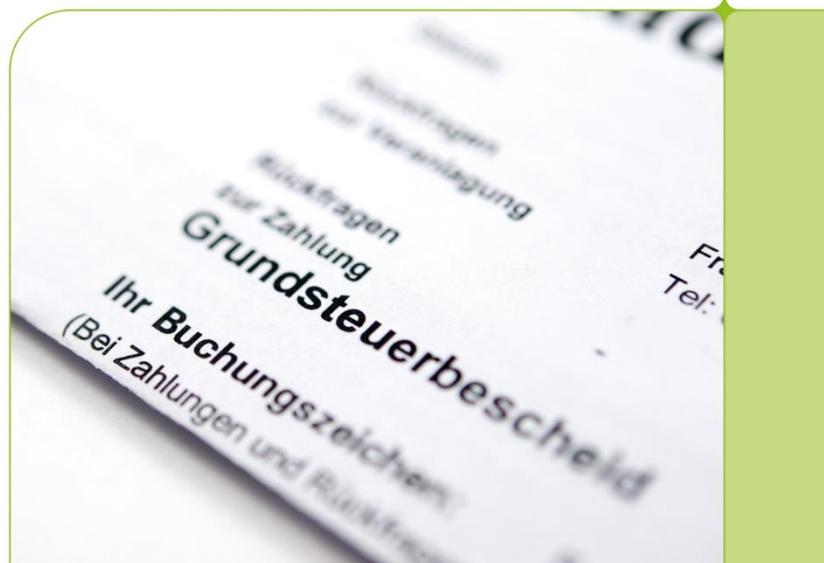


# Grundsteuerreform

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer ab 01.01.2025  
und der Bewertung am 01.01.2022



**Mandanten-Info**

# **Grundsteuerreform**

1 Anlass der Neuregelung

2 Feststellungsarten und deren Änderungen

3 Unbebaute Grundstücke

4 Bebaute Grundstücke

4.1 Bewertung im Ertragswertverfahren

4.2 Bewertung im Sachwertverfahren

5 Grundsteuerbemessung

6 Checkliste der wichtigsten notwendigen Daten für eine Grundstücksbewertung nach der Grundsteuerreform

## 1 Anlass der Neuregelung

Die Grundsteuer wird derzeit auf der Basis von sog. Einheitswerten festgesetzt. Diese haben in den „alten“ Bundesländern den Stand vom 01.01.1964 und in den „neuen“ sogar den vom 01.01.1935.

Es konnte deshalb nicht überraschen, dass das Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10.04.2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 die gesetzlichen Grundlagen zur Bewertung von bebauten Grundstücken als **verfassungswidrig** beurteilt hatte. Bis zum 31.12.2024 dürfen die veralteten Einheitswerte für die Grundsteuerbemessung allerdings noch angewendet werden.

Der Bundesgesetzgeber hat die sog. Grundsteuerreform rechtzeitig verabschiedet, die hier kurz dargestellt werden soll. Allerdings werden diese nicht alle Bundesländer anwenden. Eigene Regelungen gibt es in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Das Saarland und Sachsen wenden zwar das Bundesmodell an, verwenden aber eigene Steuermesszahlen. Unabhängig vom zugrundeliegenden Recht, ist bei dessen erstmaliger Anwendung eine neue Bewertung von rund 36 Mio. sog. wirtschaftlichen Einheiten, also Grundstücken vorzunehmen.

Offenbar sollte zum alten Recht eine so gründliche Abgrenzung geschaffen werden, dass noch nicht einmal die Bezeichnung Einheitswert überlebt hat. Der neue Fachbegriff lautet künftig **Grundsteuerwert**.

### **Hinweis**

Die Mandanten-Info gibt Ihnen einen Überblick über die neuen Regelungen zur Grundsteuer ab 01.01.2025 und der Bewertung am 01.01.2022. Sie kann eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Bitte wenden Sie sich bei weiteren Fragen zur Grundsteuer an Ihren Steuerberater.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit in der Regel das generische Maskulinum verwendet. Die verwendete Sprachform bezieht sich auf alle Menschen, hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertneutral.

## 2 Feststellungsarten und deren Änderungen

Zum 01.01.2022 findet – das erste Mal wieder seit dem 01.01.1935 bzw. 01.01.1964 – wieder eine neue **Hauptfeststellung** statt. Allerdings ist die erstmalige Anwendung der neu festzustellenden Grundsteuerwerte auf den 01.01.2025 festgelegt worden (§ 266 Abs. 1 BewG). Diese Hauptfeststellung wird dann immer wieder im Abstand von sieben Jahren wiederholt. So soll vermieden werden, dass die Werte erneut nicht mehr zeitgemäß sind.

Zur Erklärungsabgabe wurde eine elektronische Übermittlungspflicht im Gesetz geregelt (§ 228 Abs. 6 BewG). Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärungen wird voraussichtlich Ende März 2022 durch eine öffentliche Bekanntmachung erfolgen.<sup>2</sup> Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 01. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.

Auf Antrag kann die Finanzbehörde zwar zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten. Es steht allerdings angesichts der zunehmenden Verbreitung von Computern und Tablets zu vermuten, dass davon eher restriktiv Gebrauch gemacht wird.

Treten Änderungen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten ein, so ist die Feststellung des Grundsteuerwerts zu ändern. Folgende Möglichkeiten sieht das Gesetz vor:

**Wertfortschreibung:** Eine solche findet statt, wenn (der auf volle 100 Euro abgerundete) Grundsteuerwert um mehr als 15.000 Euro abweicht. Eine solche Abweichung kann sich z. B. ergeben, weil der Dachboden eines Einfamilienhauses zu Wohnräumen ausgebaut wird.

**Artfortschreibung:** Diese ist notwendig, wenn sich eine andere Grundstücksart ergibt. Wird z. B. der Dachboden eines Einfamilienhauses zu einer eigenen Wohnung ausgebaut, muss eine Artfortschreibung zum Zweifamilienhaus erfolgen.

**Zurechnungsfortschreibung:** Die Zurechnungsfortschreibung ist immer erforderlich, wenn sich der Eigentümer ändert. Ob das auf-grund einer Schenkung, einer Erbschaft oder wegen eines Verkaufs stattfindet, ist ohne Bedeutung.

**Nachfeststellung:** Diese Feststellungsart kommt dann in Frage, wenn eine Einheit neu entsteht. Das ist z. B. der Fall, wenn statt des ursprünglich unbebauten Grundstücks nach dessen Bebauung mehrere Eigentumswohnungen vorhanden sind.

---

<sup>2</sup> In zahlreichen Bundesländern soll zusätzlich auch eine Aufforderung durch Einzelanschreiben an die Steuerpflichtigen erfolgen.

**Aufhebung:** Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Außerdem gibt es noch eine **Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung**. Eine solche wird aber nur dann erfolgen, wenn der ursprüngliche Bescheid nicht nach den Änderungsvorschriften der Abgabenordnung geändert werden kann.

### 3 Unbebaute Grundstücke

Der Begriff scheint sich von selbst zu erklären: Ein unbebautes Grundstück ist eines, auf dem sich kein Gebäude befindet. Als unbebautes Grundstück gilt aber auch eines, das im Feststellungszeitpunkt bebaut wird oder eines, auf dem sich kein benutzbares Gebäude befindet (§ 246 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BewG).

Die Bewertung<sup>3</sup> erfolgt denkbar einfach, nämlich durch eine Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem sog. Bodenrichtwert. Der Wert wird, wie bei bebauten Grundstücken auch, auf volle 100 Euro nach unten abgerundet.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen in den Städten und Landkreisen Kaufpreissammlungen geführt. Aus diesen ist der Wert des Grund und Bodens – abhängig von der Lage des Grundstücks – abzuleiten. Diese Werte werden abweichend zur bisherigen Handhabung auf den 01.01.2022 und damit passend zur notwendigen Erklärungsabgabe neu ermittelt und festgelegt.

Der Bodenrichtwert kann bei den Gutachterausschüssen erfragt werden. Zum Teil fallen dafür Gebühren an, teilweise erfolgt die Auskunft auch kostenlos. Zunehmend ist die Abfrage des Bodenrichtwerts auch im Internet möglich (z. B. in Bayern: [http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-  
klassik/dcHpaR7E3wbFi0efb9yljMyC7BBhyHskz2yPV6E8l-  
aUSCE9kSXg5oJEK80qotsvSVYqrMGZE8kLJAwgRxHyOFRQdlqgoHfVqxQ06RPIWzPt1ktps  
8BHEGf0LqjElhTI7T2oVyu\\_UHg/dcH88/E8k47/-aUa0/R7E1f](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-<br/>klassik/dcHpaR7E3wbFi0efb9yljMyC7BBhyHskz2yPV6E8l-<br/>aUSCE9kSXg5oJEK80qotsvSVYqrMGZE8kLJAwgRxHyOFRQdlqgoHfVqxQ06RPIWzPt1ktps<br/>8BHEGf0LqjElhTI7T2oVyu_UHg/dcH88/E8k47/-aUa0/R7E1f)).

---

<sup>3</sup> Einige Bundesländer haben jedoch von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und hiervon abweichende Regelungen zur Bewertung erlassen.

## 4 Bebaute Grundstücke

Die bebauten Grundstücke lassen sich nach dem jeweiligen Bewertungsverfahren<sup>4</sup> wie folgt unterteilen:

Ertragswertverfahren	Substanzwertverfahren
1. Einfamilienhäuser	5. Geschäftsgrundstücke
2. Zweifamilienhäuser	6. gemischt genutzte Grundstücke
3. Mietwohngrundstücke	7. Teileigentum
4. Wohnungseigentum	8. sonstige bebaute Grundstücke

Ein Einfamilienhaus enthält eine Wohnung (und ist kein Wohnungseigentum), ein Zweifamilienhaus zwei. Das Mietwohngrundstück muss zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen. Als Wohnungseigentum sind Eigentumswohnungen zu bewerten, also das sog. Sondereigentum an einer Wohnung und der Anteil am Gemeinschaftseigentum. Alle diese Grundstücke dienen Wohnzwecken, was die Bewertung im Ertragswertverfahren nach sich zieht.

Alle anderen Grundstücke werden im Sachwertverfahren bewertet. Ein Geschäftsgrundstück ist eines, das zu mehr als 80 % eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dient und kein Teileigentum ist. Gemischt genutzte Grundstücke dienen teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken, sind aber nicht als Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstück zu klassifizieren. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Sonstige bebaute Grundstücke sind diejenigen, die in die bisher genannten Kategorien nicht einzuordnen sind.

Bemerkenswert ist noch, dass das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück nur noch als eine wirtschaftliche Einheit gelten. Der Wert wird dem Erbbauberechtigten zugeordnet (§ 261 BewG), was bedeutet, dass dieser auch zur Erklärungsabgabe verpflichtet ist und die Grundsteuer der Gemeinde schuldet.

<sup>4</sup> Einige Bundesländer haben jedoch von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und hiervon abweichende Regelungen zur Bewertung erlassen.

### 4.1 Bewertung im Ertragswertverfahren

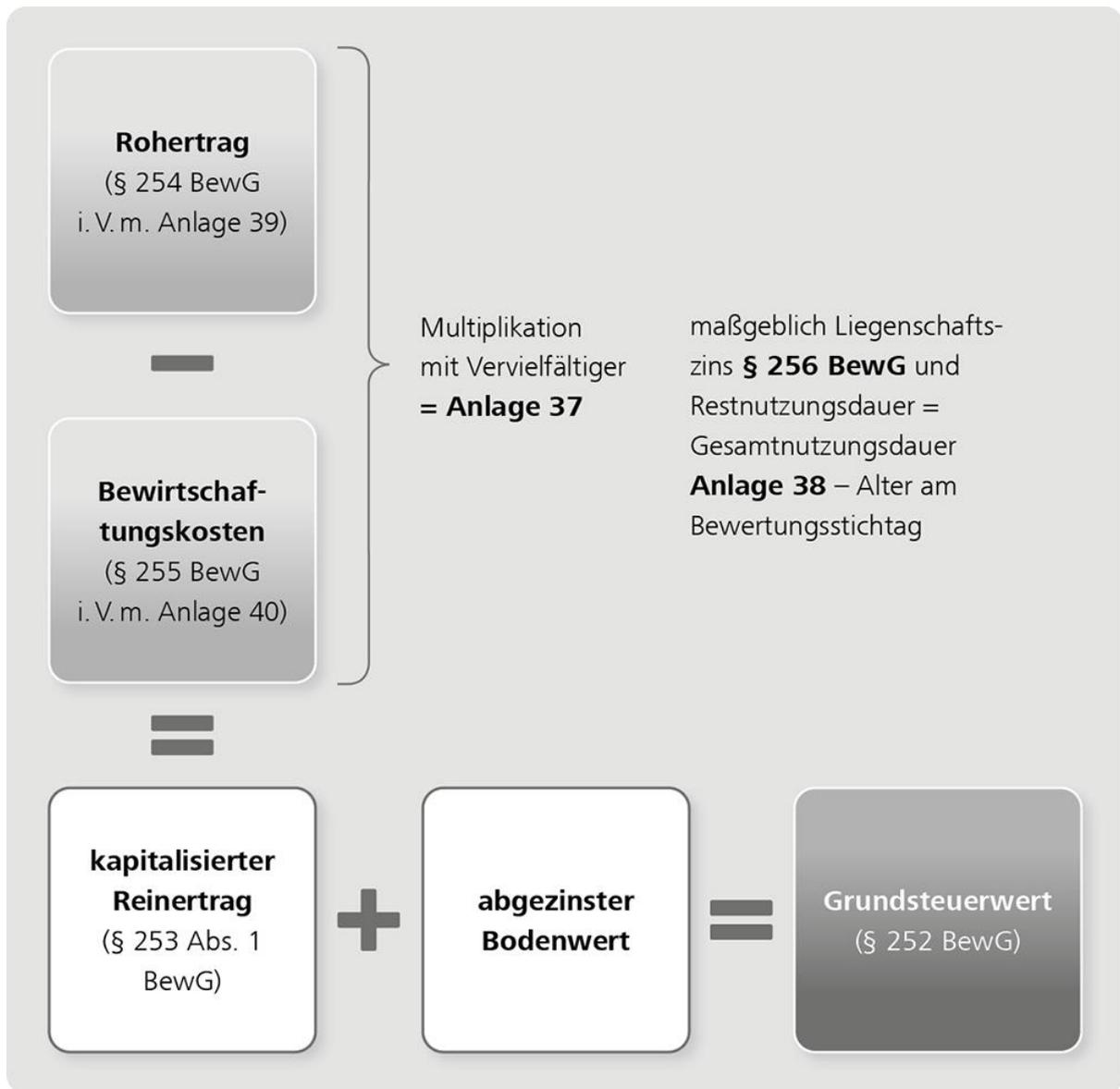
Der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren ermittelt sich aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags und dem abgezinsten Bodenwert.

Der kapitalisierte Reinertrag ergibt sich aus der Subtraktion der Bewirtschaftungskosten vom sog. Rohertrag. Keine dieser Rechengrößen wird individuell ermittelt. Sie sind ausschließlich aus Anlagen zum Bewertungsgesetz zu entnehmen. Beim Rohertrag (Anlage 39 zu § 254 BewG) ist nach Bundesländern, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes zu differenzieren. Außerdem sind entsprechend der Mietniveaustufen (gemäß der Anlage 1 zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung) Zu- und Abschläge vorzunehmen. Auch die Bewirtschaftungskosten unterscheiden sich – und zwar nach der Restnutzungsdauer und der Grundstücksart (Anlage 40 zu § 255 BewG).

Das Ergebnis aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten muss, da für den Grundsteuerwert ein kapitalisierter Wert benötigt wird, mit einem Vervielfältiger (Anlage 37 zu § 253 Abs. 2 BewG) multipliziert werden. Auch dieser ist in den Anlagen zum Bewertungsgesetz festgelegt. Der Vervielfältiger ist abhängig vom Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Das wiederum ermittelt sich aus dem Gebäudealter im Bewertungszeitpunkt im Vergleich zur Gesamtnutzungsdauer. Auch diese findet sich – in Abhängigkeit von der Gebäudeart – im Bewertungsgesetz. Es beträgt z. B. für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre; Bürogebäude und Verwaltungsgebäude werden mit 60 Jahren angenommen und Verbrauchermärkte mit 30 Jahren (siehe Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 4 BewG). Der Liegenschaftszins ist in § 256 BewG festgelegt.

Der abgezinste Bodenwert geht zunächst von dem Wert aus, wie er sich auch für ein unbebautes Grundstück errechnen würde. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kommt dabei allerdings noch – abhängig von der Grundstücksgröße – ein Umrechnungskoeffizient (Anlage 36 zu den §§ 251 und 257 Abs. 1 BewG) zur Anwendung. Der Abzinsungsfaktor (Anlage 41 zu § 257 Abs. 2 BewG) ermittelt sich nach den selben Kriterien wie der Vervielfältiger, der zur Kapitalisierung des Reinertrags verwendet wird, also dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Bewertung im Ertragswertverfahren klingt beim ersten Lesen komplex, deshalb soll sie mittels einer Grafik übersichtlich dargestellt werden:



## 4.2 Bewertung im Sachwertverfahren

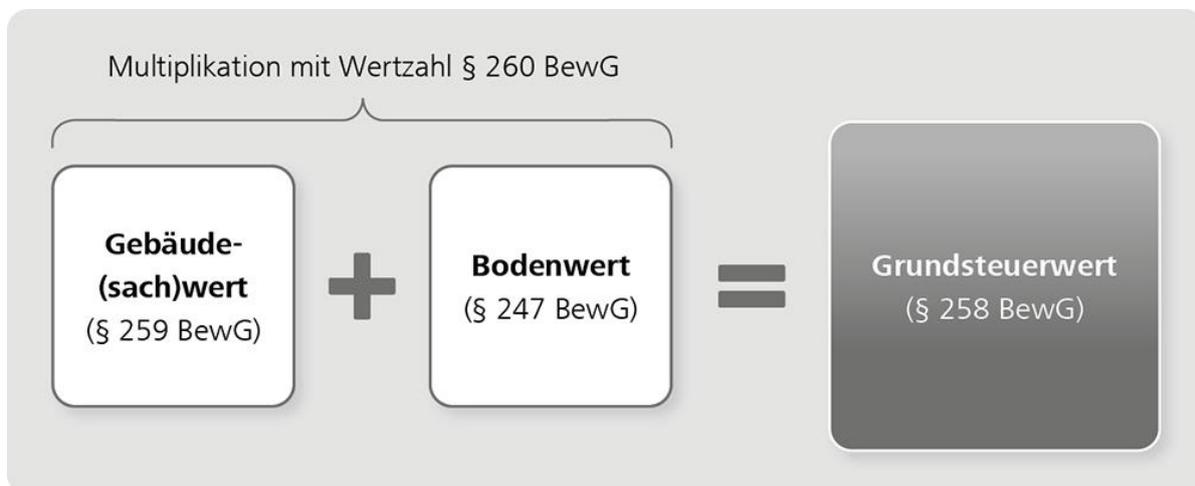
Die Bewertung im Sachwertverfahren basiert auf dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert. Das Ergebnis wird mit einer Wertzahl multipliziert (§ 260 BewG).

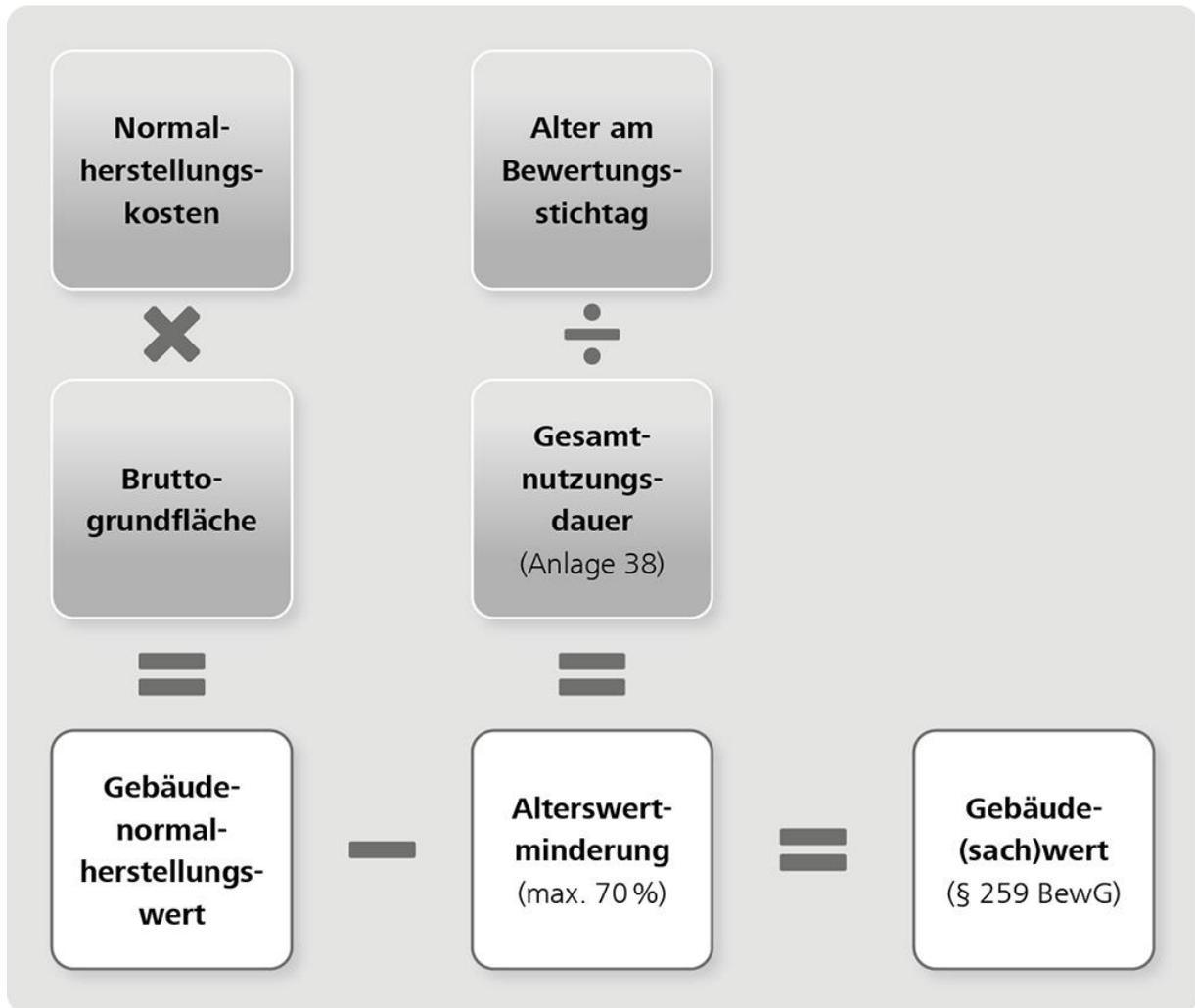
Der Bodenwert wird nicht abweichend zu einem unbebauten Grundstück ermittelt (Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenrichtwert).

Bei der Bestimmung des Gebäudesachwerts werden erneut keine individuellen Verhältnisse berücksichtigt. Ausgehend von den sog. Normalherstellungskosten erfolgt eine Multiplikation mit der Bruttogrundfläche (= Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen, inkl. überdachte Terrassen und unter Einbeziehung von Dachgeschossen, wenn diese mehr als 1,25 Meter Höhe aufweisen). Davon wird eine Alterswertminderung abgezogen, die sich erneut nach dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag im Vergleich zur Gesamtnutzungsdauer (siehe unter oben) bestimmt.

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 42 zu § 259 Abs. 1 BewG zu finden und unterscheiden sich nach der Gebäudeart und dem Baujahr. Der in der Anlage genannte Wert ist noch mit einem vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Baupreisindex anzupassen (§ 259 Abs. 3 BewG).

Auch dieses Verfahren soll grafisch erläutert werden:





## 5 Grundsteuerbemessung

Ausgehend vom Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt – wie bisher auch – einen Grundsteuermessbetrag. Dieser ergibt sich durch die Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der neuen Steuermesszahl von 0,34 ‰. Die Gemeinde wendet darauf ihren Hebesatz an. Ob die Gemeinden den Hebesatz aufgrund der neuen Grundsteuerwerte bzw. der daraus resultierenden Grundsteuermessbeträge neu festsetzen werden, kann vermutet werden, ist aber keineswegs zwingend.

Wichtig für Grundstücksbesitzer, die eine denkmalgeschützte Immobilie im Eigentum haben, ist es zu wissen, dass bei diesen eine Ermäßigung von 10 % erfolgt (§ 15 Abs. 5 GrStG).

Für alle Eigentümer von baureifen Grundstücken kann eine sog. Grundsteuer C von der Gemeinde beschlossen werden. Diese ist höher als die normale Grundsteuer B und dann zulässig, wenn aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur

- Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und
- Stärkung der Innenentwicklung,

die Gemeinde hierfür ein besonderes Gebiet ausweist.

## 6 Checkliste der wichtigsten notwendigen Daten für eine Grundstücksbewertung nach der Grundsteuerreform

### 1. Klärung der Grundstücksart (§ 249 BewG) ergibt Bewertungsverfahren

Grundstücksart (§ 249 BewG)	ergibt Bewertungsverfahren
unbebautes Grundstück	Fläche x Bodenrichtwert
Einfamilienhaus	Ertragswertverfahren
Zweifamilienhaus	Ertragswertverfahren
Mietwohngrundstück	Ertragswertverfahren
Wohnungseigentum	Ertragswertverfahren
Teileigentum	Sachwertverfahren
Geschäftsgrundstück	Sachwertverfahren
gemischt genutztes Grundstück	Sachwertverfahren
sonstige bebaute Grundstücke	Sachwertverfahren

### 2. Notwendige Daten für ein unbebautes Grundstück

- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur)
- ggfs. Anteil am Eigentum (z. B. ½)

### 3. Notwendige Daten im Ertragswertverfahren

- Grundstücksart
- Gebäudeart (Anlage 38 zum BewG)
- Jahr der Bezugsfertigkeit
- Belegenheit (siehe oben)
- Größe der Wohnung, ggf. sonstige Flächen (soweit nicht Wohnflächen)

- Mietwohngrundstücke: Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche
  - unter 60 m und deren Wohnfläche,
  - von 60 m bis 100 m und deren Wohnfläche,
  - von 100 m mehr sowie deren Wohnfläche und
  - zudem Wohnräume, die nicht in die vorgenannten Kategorien fallen sowie deren Wohnfläche
- ebenfalls bei Mietwohngrundstücken: Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind (z. B. Kellerräume, Waschküche) unter Angabe der Lage, der Nutzung und der Nutzfläche
- Größe des Grundstücks
- Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze
- evtl. Abbruchverpflichtung und Jahr der Kernsanierung

#### 4. Notwendige Daten im Sachwertverfahren

- Grundstücksart
- Gebäudeart (Anlage 42 zum BewG)
- Jahr der Bezugfertigkeit
- Belegenheit (siehe oben)
- Bruttogrundfläche
- Größe des Grundstücks
- evtl. Abbruchverpflichtung und Jahr der Kernsanierung

Die übrigen Parameter der Bewertung gehen entweder aus dem Gesetz hervor oder müssen von der Gemeinde bzw. dem Finanzamt zugesteuert werden (z. B. Baupreisindex, Mietniveaustufe, Bodenrichtwert).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Gegebenenfalls werden nicht alle in der Checkliste aufgeführten Daten abgefragt werden. Dies richtet sich danach, ob das jeweilige Bundesland das Bundesmodell anwendet oder abweichende Regelungen erlassen hat.

**Hinweis**

Neben den o. g. Daten werden Name und Adresse sowie dessen Steuernummer, das zuständige Finanzamt und die ID-Nr. zum Eigentümer des Grundstücks für die Erklärungserstellung benötigt.

Die Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung benötigt weitere Angaben.

Die Vordrucke können unter <https://www.datev.de/dnlexom/v2/content/files/a360249.pdf> abgerufen werden. Dort ist auch die Anleitung der Finanzverwaltung enthalten, die bei Zweifelsfragen Hinweise zum Ausfüllen der Erklärung bietet. Dort findet sich auch eine hilfreiche Grafik zur Ermittlung der Bruttogrundfläche. Der Bereich c) ist nicht anzugeben, da der nicht zur Bruttogrundfläche zählt.

