

Grundsteuerreform – alle wichtigen Inhalte im Überblick

A) Das Gesetzgebungsverfahren (Bundes-Modell und Länderöffnungsklausel – sog. Ländermodell)

Der Bundestag hat nach langem Ringen mit den Ländern am 18.10.2019 den von den Bundestagsfraktionen der CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuerreformgesetz -GrStRefG) in modifizierter Fassung angenommen.

Das vom Bundestag verabschiedete **Bundes-Modell** sieht vor, dass der Wert des Grund und Bodens und die durchschnittliche Miete bei der Grundsteuer-Berechnung eine maßgebliche Rolle spielen.

In gleicher Sitzung stimmte das Parlament einer Änderung des Grundgesetzes (Festschreibung der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer sowie Verortung einer **Länderöffnungsklausel** im Wege sog. Abweichungsgesetzgebung) zu. Diese auf Druck der CSU erfolgte GG-Änderung erlaubt es den Ländern, in einem Flächenmodell (ausschließlich) die Größe des Grundstücks zur Berechnung heranzuziehen.

Außerdem hat der Bundestag den von den Koalitionsfraktionen initiierten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung angenommen. Durch die Einführung der sog. "Grundsteuer C" soll gegen Grundstücksspekulationen vorgegangen werden. Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel, auch weil baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt gehalten werden anstatt dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

B) Die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz v. 26.11.2019, BGBl 2910 I S. 1794) hat der Gesetzgeber die Grundsteuer neugestaltet, nachdem das BVerfG die Bewertung – insbesondere die seit 1935 (Ost) bzw. 1964 (West) nicht mehr aktualisierten Einheitswerte – und Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat.

Die Änderungen des Grundsteuergesetzes sind erstmals für die Grundsteuer (nach neuem Recht) des Kalenderjahrs 2025 anzuwenden (§ 37 Abs. 1 GrStG). Dafür müssen auf den neuen Hauptfeststellungsstichtag 1.1.2022 für alle bebauten und unbebauten Grundstücke neue Grundsteuerwerte festgestellt werden.

Die Erklärungen dazu sind bis 31.10.2022 elektronisch über die ELSTER-Schnittstelle abzugeben, die ab 1.7.2022 zur Verfügung stehen soll.

Aufgabe einer neuen Hauptfeststellung und Ziel des Gesetzgebers ist die gleichheitgerechte Umsetzung der vom BVerfG geforderten Belastungsentscheidung unter Vermeidung bisheriger Mängel und die Schaffung eines weitgehend automatisierten, zukunftsfähigen, einfach, transparent und nachvollziehbar gestalteten Verfahrens, das die verfassungsrechtlichen Vorgaben dauerhaft umsetzen kann. Die Bewertungsverfahren müssen strukturell geeignet sein, das dem Bewertungsmaßstab innerhalb des zulässigen Wertekorridors nahekommenden Bewertungsziel eines objektiviert-realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung zu erfassen.

Aufgrund der sog. Länderöffnungsklausel ist es stets entscheidend zu wissen, in welchem Bundesland das zu bewertende Grundstück belege ist!

Für die Bewertung nach dem neuen Siebenten Abschnitt im BewG erfolgt eine Einordnung von Vermögen in die Vermögensarten:

- Land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie
- Grundvermögen.

Betriebsgrundstücke sind einer der vor genannten Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu bewerten.

Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je 7 Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung). Dabei sind den Hauptfeststellungen die jeweiligen Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt, d. h. zu Beginn des Kalenderjahres, zugrunde zu legen.

Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1.1.2022 für die Hauptveranlagung auf den 1.1.2025 durchgeführt. Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen.

Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise Veränderungen unterliegen, bedarf es nach dem Urteil des BVerfG vom 10.4.2018 zur Einheitsbewertung in regelmäßigen und nicht zu weit auseinander liegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung. Mit der Feststellung eines siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus wird das ursprüngliche Konzept einer regelmäßig mitschreitenden Bewertung wieder aufgenommen und damit die in diesem Zusammenhang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

C) Wichtige Begriffe

C.1.) Ein 3-stufiges Verfahren zur Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer

Das Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer besteht aus 3 Stufen:

- 1. Stufe:** Ermittlung des Grundsteuerwertes
- 2. Stufe:** Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Grundsteuermessbetrags
- 3. Stufe:** Anwendung des Hebesatzes der Gemeinde und Berechnung der Grundsteuer

Dementsprechend lautet die Formel zur Berechnung der Grundsteuer:

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

Stufe 1 und 2 sind Sache des Finanzamts: Dieses erlässt diesbezüglich Feststellungsbescheide.

Für Stufe 3 sind die Gemeinden zuständig: Sie erlassen den Grundsteuerbescheid.

C.2.) Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Zum Begriff "benutzbar" siehe "unbebaute Grundstücke" (unten unter C.20.).

Eine Bebauung liegt auch dann vor, wenn die Gebäude vom Wert bzw. vom Umfang her von untergeordneter Bedeutung sind.

Diese 8 Grundstücksarten gibt es:

- **Einfamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Zweifamilienhäuser:** Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Wohneigentum:** Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Mietwohngrundstücke:** Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.
- **Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Geschäftsgrundstücke:** Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- **gemischt genutzte Grundstücke:** Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- **sonstige bebaute Grundstücke:** Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Die Abgrenzung der Grundstücksarten wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche vorgenommen.

Eine "Wohnung" ist definiert als die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Diese Räume müssen baulich abgetrennt sein, einen eigenen Zugang haben und über Küche, Bad und Toilette verfügen. Die Wohnfläche soll mindestens 20 qm betragen.

C. 3.) Bodenrichtwert

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Die Bodenrichtwerte spielen bei der Berechnung des Grundsteuerwertes eine wichtige Rolle – nur nicht in Bayern und in Hamburg:

- In Bayern wird der Grundsteuerwert wertunabhängig ermittelt. Bei dem sog. reinen Flächenmodell kommen Bodenrichtwerte nicht zur Anwendung.
- Auch Hamburg lässt die Bodenrichtwerte außen vor und berücksichtigt stattdessen die Wohnlage.

C.4.) Bundesmodell/Landesmodelle

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt nach dem sog. Bundesmodell, das von Bundestag und Bundesrat verabschiedet wurde und im Bewertungsgesetz und im Grundsteuergesetz geregelt ist.

Es sei denn, ein Bundesland macht von der Öffnungsklausel Gebrauch und erlässt ein eigenes Landesgrundsteuergesetz. Dann gilt dieses Landesmodell. Diese Möglichkeit haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen genutzt. Das Saarland und Sachsen wenden zwar grundsätzlich das Bundesmodell an, verwenden jedoch abweichende Steuermesszahlen.

C.5.) Einheitswert-Aktenzeichen

Bisher wurde die Grundsteuer mithilfe des Einheitswerts berechnet. Für die Erklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte benötigt man das Einheitswert-Aktenzeichen.

Dieses findet sich auf dem bisherigen Einheitswertbescheid.

C.6.) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells. Es wird angewendet bei Wohngrundstücken, also

- **Einfamilienhäusern**
- **Zweifamilienhäusern**
- **Wohneigentum**
- **Mietwohngrundstücken:** Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags (Barwert des Reinertrags) und des abgezinsten Bodenwerts.

C.7.) Flur

Mit Flur wird ein Teil der Gemarkung bezeichnet, nämlich die Nutzfläche einer Siedlung. Der Flur besteht aus mehreren Grundstücken, den sog. Flurstücken. Die Flurnummer kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden.

C.8.) Flurstück

Flurstück ist die Bezeichnung für ein Grundstück. Die Flurstücknummer besteht aus Zähler und Nenner und lautet z.B. 64/711. Sie findet sich z.B. im Grundbuchauszug. Mehrere Flurstücke bilden zusammen den Flur.

C.9.) Gemarkung

Die gesamte Fläche einer Gemeinde nennt man Gemarkung. Meist stimmen Gemarkung und politische Gemeinde überein. Durch Gemeindegebietsreformen kann es jedoch

passieren, dass eine Gemarkung sich über mehrere politische Gemeinden erstreckt. Die Gemarkung findet sich z.B. im Grundbuchauszug.

C.10.) Geschäftsgrundstücke

Zu den Geschäftsgrundstücken gehört ein Grundstück, wenn es überwiegend zu betrieblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt wird. Maßgebend ist das Verhältnis der Nutzfläche zur Wohnfläche.

Ein Geschäftsgrundstück liegt vor bei

- **Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Geschäftsgrundstücken:** Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- **gemischt genutzten Grundstücken:** Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- **sonstigen bebauten Grundstücken:** Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

C.11.) Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Grundstücksregister. Darin sind Grundstücke und deren Eigentümer verzeichnet. Auch mit dem Grundstück verbundene Rechte und Lasten finden sich dort, z.B. Wegerechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Hypotheken.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt.

C.12.) Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift des Grundbuchblattes.

Diesen erhält man, wenn man Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Inhaber eines eingetragenen Rechts ist. Auch wenn man ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, bekommt man einen Grundbuchauszug. Dies gilt z.B., wenn Verkaufsverhandlungen schon konkret und weit vorangeschritten sind oder für Erben und Pflichtteilsberechtigte.

C.13.) Grundbuchblatt

Ein Grundbuchblatt ist ein Teil eines Grundbuchs und enthält Angaben zu einem bestimmten Grundstück: die Flurstücknummern, die Eigentumsverhältnisse und ggf. welche Lasten und Beschränkungen es gibt.

C.14.) Grundsteuer A

Im Rahmen der Erhebung der Grundsteuer verwenden die Gemeinden unterschiedliche Hebesätze.

Für Grundstücke der Land- und Fortwirtschaft gilt ein eigener Hebesatz, die Grundsteuer A. Das "A" steht für "agrarisches".

Der Hebesatz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist meist deutlich geringer als der Hebesatz für andere Grundstücke (Wohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke).

C.15.) Grundsteuer B

Für bauliche Grundstücke verwenden die Gemeinden den Hebesatz der Grundsteuer B. Dieser gilt sowohl für unbebaute Grundstücke als auch für bebaute Grundstücke. Ob es sich um eine Wohnbebauung handelt oder auf dem Grundstück ein betrieblich genutztes Gebäude steht, spielt keine Rolle.

C.16.) Grundsteuer C

Ab 1.1.2025 dürfen Gemeinden für unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz verwenden, die Grundsteuer C. Die Eigentümer sollen damit dazu gebracht werden, ihre unbebauten Grundstücke zu bebauen, idealerweise mit Wohnungen.

Die Voraussetzungen für die Grundsteuer C:

- Es liegen städtebauliche Gründe vor.
- Die betroffenen Grundstücke sind baureif.

Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere in Betracht:

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

Liegen nur für einen bestimmten Gemeindeteil städtebauliche Gründe vor, muss die Gemeinde den gesonderten Hebesatz auf diesen Gemeindeteil beschränken.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Ob eine Baugenehmigung vorliegt oder zivilrechtliche Gründe einer Bebauung entgegenstehen, spielt keine Rolle.

C.17.) Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Grundsteuer. Denn egal, ob es sich um ein unbebautes Grundstück oder ein bebautes Grundstück handelt bzw. wie das Grundstück bebaut ist, die Grundstücksfläche muss man wissen.

Das gilt übrigens sowohl für das Bundesmodell als auch für alle Landesmodelle.

Wie groß das Grundstück ist, kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden bzw. ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

C.18.) Mietniveaustufe

Bei der Bewertung von Wohnimmobilien im Rahmen des Ertragswertverfahrens spielt beim Bundesmodell das Mietniveau eine Rolle.

Zunächst sieht das Bewertungsgesetz vor, dass pro Quadratmeter Wohnfläche eine bestimmte monatliche Nettokaltmiete angesetzt wird. Die entsprechenden Beträge können der Anlage 39 zum BewG entnommen werden. Zur Berücksichtigung von

Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Bundeslandes werden dann die Nettokaltmieten durch Zuschläge und Abschläge angepasst:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

C.19.) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells. Es wird angewendet bei betrieblich genutzten Grundstücken, also bei

- **Teileigentum:** Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Geschäftsgrundstücken:** Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- **gemischt genutzten Grundstücken:** Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- **sonstigen bebauten Grundstücken:** Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Im Sachwertverfahren werden der Wert des Gebäudes und der Bodenwert getrennt ermittelt und dann addiert. Die Summe, der vorläufige Sachwert des Grundstücks, wird mit einer Wertzahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert für das betrieblich genutzte Grundstück.

C.20.) Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden.

Benutzbar ist ein Gebäude, wenn es bezugsfertig ist. Bezugsfertig wiederum bedeutet, dass das Gebäude insgesamt, die einzelnen Wohnungen oder anderen Räume bestimmungsgemäß genutzt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen und ggf. nur noch geringfügige Restarbeiten durchzuführen sind.

Müssen also zum Beispiel noch Wände gestrichen oder Bodenbelag verlegt werden, schließen diese Arbeiten die Bezugsfertigkeit nicht aus.

Maßgebender Zeitpunkt für die Bezugsfertigkeit ist der Feststellungszeitpunkt.

Ist ein Gebäude nicht mehr benutzbar, kann aus einem bebauten Grundstück wieder ein unbebautes Grundstück werden. Die Benutzbarkeit endet insbesondere dann, wenn das Gebäude verfällt oder zerstört ist und es deshalb keine auf Dauer benutzbaren Räume mehr gibt.

Keine Rolle spielt, um was für ein Gebäude es sich handelt. Deshalb handelt es sich auch dann um ein bebautes Grundstück, wenn es sich um kleine oder geringwertige Gebäude handelt, wie z.B. eine Garage, ein Kiosk oder ein Geräteschuppen.

Stand Februar 2022