

## Hans-Joachim Beck

7.2.2021

Die neue Grundsteuer Das Bundesmodell und die abweichenden Gesetze der Länder .....	2
I. Das Bundesmodell .....	2
1. Kernpunkte des Bundesgesetzes.....	2
1.1. Kernpunkte des Gesetzes .....	2
1.2. Kernpunkte des neuen Bewertungsverfahrens.....	2
2. Bewertung der Grundstücke im Grundvermögen.....	3
2.1. Bewertung unbebauter Grundstücke.....	4
2.2. Bewertung bebauter Grundstücke.....	5
II. Die abweichenden Gesetze der Bundesländer .....	10
1. Gründe für die abweichenden Regelungen.....	10
2. Übersicht .....	11
3. Der Länderfinanzausgleich .....	11
4. Die Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländern .....	12
Die Saarländische Grundsteuer .....	12
Das Bayerischen Grundsteuergesetzes .....	13
Flächenmodell .....	13
Einzelheiten .....	13
Großgrundstücke.....	13
Unterschiedliche Hebesätze innerhalb einer Gemeinde.....	13
Baudenkmal.....	13
Baden-Württemberg .....	14
Bodenwertmodell.....	14
Hamburg.....	14
Wohnlagemodell .....	14
Sachsen.....	14
Bundesmodell mit abweichenden Steuermessbeträgen .....	14
Hessen .....	15
Flächenmodell mit Lagefaktor.....	15
Regelung zur Grundsteuer C.....	15
Niedersachsen .....	16
Flächenmodell mit Lagefaktor.....	16

## Die neue Grundsteuer

### Das Bundesmodell und die abweichenden Gesetze der Länder

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10.4.2018 (1 BvL 11/14 u.a.) die für die Grundsteuer geltende Einheitsbewertung für verfassungswidrig befunden. Der Gesetzgeber war daher verpflichtet, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer bis zum 31.12. 2019 neu zu regeln. Dem ist der Gesetzgeber durch das Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019 nachgekommen. In dem Gesetz werden eine Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten auf den 1.1.2022 und eine Neufestsetzung der Grundsteuer auf der Grundlage der neuen Grundsteuerwerte auf den 1.1.2025 angeordnet. Bis dahin wird die Grundsteuer übergangsweise auf der Grundlage der „alten“ Einheitswerte weiter erhoben.

## I. Das Bundesmodell

### 1. Kernpunkte des Bundesgesetzes

#### 1.1. Kernpunkte des Gesetzes

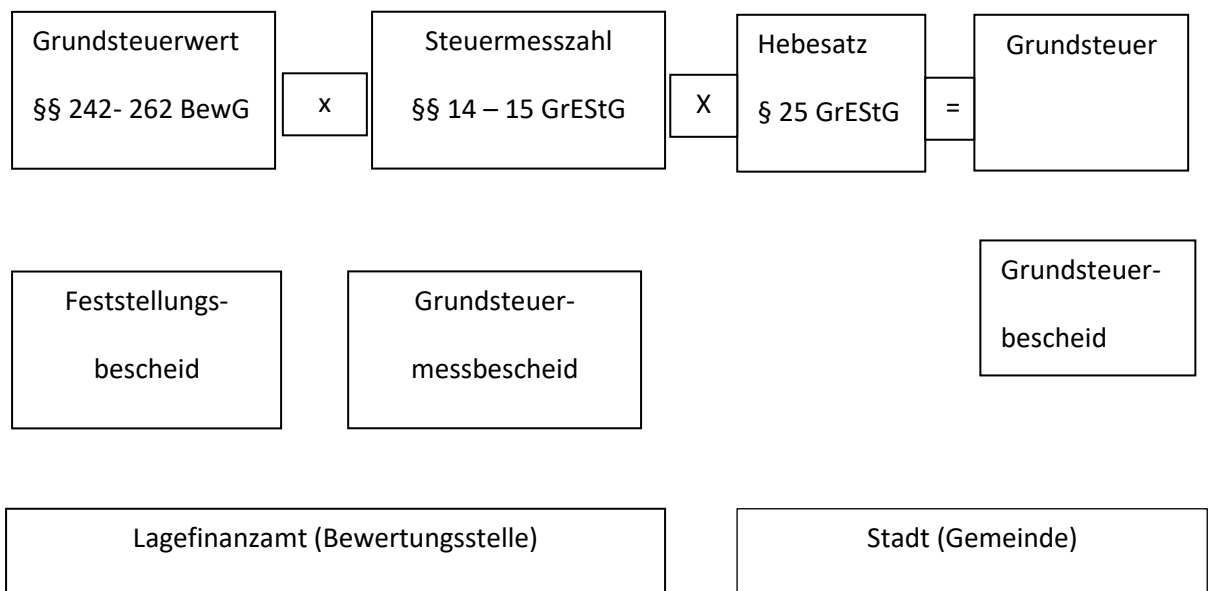
- Das Grundgesetz wird geändert. In Art. 105 Abs. 2 GG wird die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes festgeschrieben, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG erfüllt sind. In Art. 72 Abs. 3 GG wird der Katalog der Abweichungsbefugnisse der Länder um die Grundsteuer erweitert, so dass die Länder die Möglichkeit haben, eigenständige Grundsteuergesetze zu erlassen.
- Die Grundsteuer wird weiterhin in einem dreistufigen Verfahren ermittelt: Feststellung des Grundsteuerwerts (1) und Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter (2); Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen als Steuergläubiger (3).
- Die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht erfolgt auf den Stichtag 1.1.2022, die darauf folgende Hauptfeststellung auf den 1.1.2029. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt damit sieben Jahre.
- Die neuen Grundsteuerwerte sollen den Grundsteuerfestsetzungen durch die Kommunen ab dem 1.1.2025 zugrunde gelegt werden.
- Mit der Ergänzung des [Art.125b GG](#) um einen Absatz 3 wird bestimmt, dass abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1.1.2025 zugrunde gelegt werden darf. Bis dahin muss bundeseinheitlich das bisherige Grundsteuerrecht angewendet werden.

#### 1.2. Kernpunkte des neuen Bewertungsverfahrens

- Das neue Bewertungsverfahren ist wertabhängig.
- Die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer ab 1.1.2022 wird in einem neuen Siebenten Abschnitt des [Bewertungsgesetzes](#) (§§ 218 bis 266 BewG).
- Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert bewertet.
- Bei Wohngrundstücken (z.B. Ein-, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten

angeknüpft. Um Unterschiede zwischen den Gemeinden zu erfassen werden Zu- und Abschläge entsprechend den Mietniveaustufen gemacht.

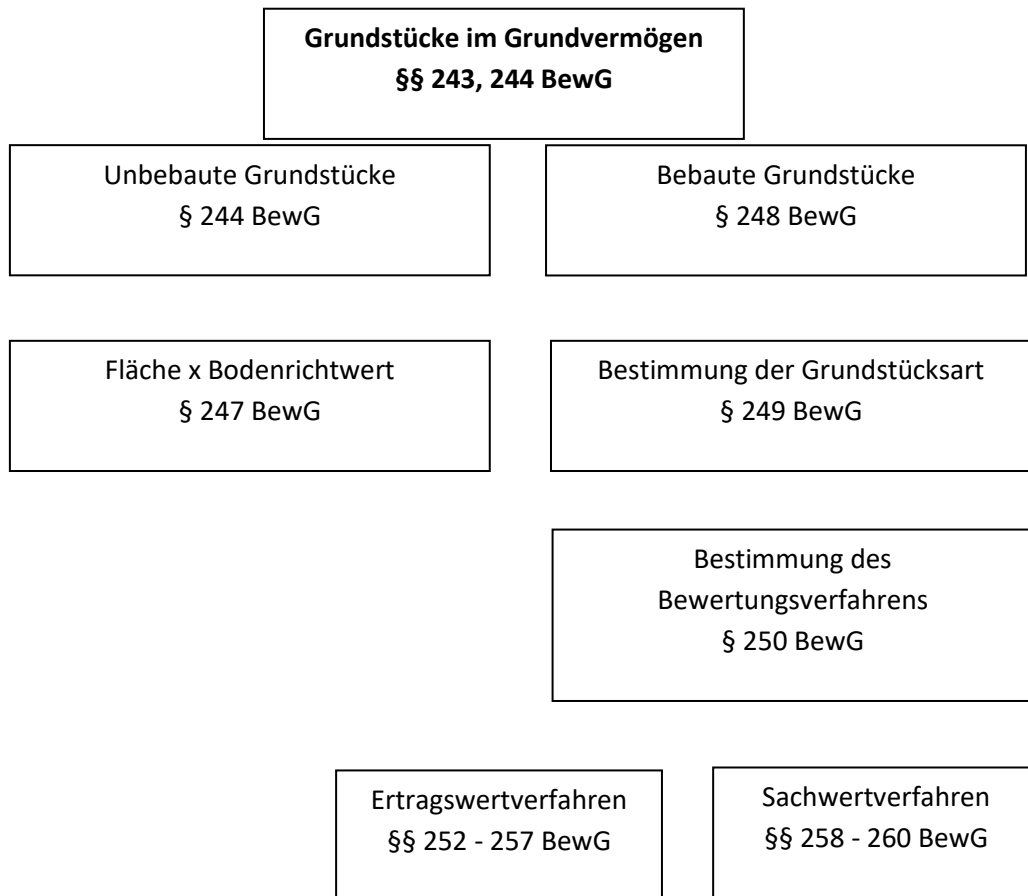
- Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke ist ausschließlich ein vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden.
- Die Gemeinden erhalten das Recht, für baureife aber unbebaute Grundstücke eine besondere Grundsteuer C zu erheben.
- Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren bewertet, und zwar *bundeseinheitlich* nach dem Eigentümerprinzip. Die land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude werden im Grundvermögen erfasst und der Grundsteuer B unterworfen.
- Die Steuermesszahl, die auf den Grundsteuerwert anzuwenden ist, wird wegen der angestrebten Aufkommensneutralität (Grundsteueraufkommen bundesweit derzeit etwa 15 Mrd. €) ausdifferenziert und beträgt bei den wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens 0,34 v. T und bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 0,55 v.T.
- Die Steuermesszahl ermäßigt sich um 25 % für Wohngrundstücke, wenn es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt oder sich die Wohnungen im Eigentum bestimmter Rechtsträger befinden (Gebietskörperschaften, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften oder von der Körperschaftsteuer befreite Genossenschaften und Vereine).



## 2. Bewertung der Grundstücke im Grundvermögen

Die neuen Vorschriften zur Bewertung der Grundstücke lehnen sich an die außersteuerlichen Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken auf der Grundlage des Baugesetzbuchs an. Zunächst ist zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken zu unterscheiden. Bei bebauten Grundstücken gilt – wie bisher – ein vereinfachtes

Ertragswertverfahren als Regelverfahren. In bestimmten Ausnahmefällen ist das Sachwertverfahren anzuwenden.



## 2.1. Bewertung unbebauter Grundstücke

Gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten. Nach [§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB](#) sind aufgrund der Kaufpreissammlung ([§ 195 BauGB](#)) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen ([§§ 192 ff. BauGB](#)) zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung den zuständigen Finanzämtern zu übermitteln.

## 2.2. Bewertung bebauter Grundstücke

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke ist zwischen acht verschiedenen Grundstücksarten zu unterscheiden. Die Grundstücksart entscheidet über das Bewertungsverfahren (§ 250 BewG), die anzuwendenden Bewertungsparameter und die Grundsteuermesszahl.

Bewertungsverfahren	Grundstücksart
Ertragswertverfahren (§ 250 Abs. 2 i.V. mit §§ 252 – 257 BewG)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ein- und Zweifamilienhäuser</li><li>• Mietwohngrundstücke</li><li>• Wohnungseigentum</li></ul>
Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 3 i.V. mit §§ 258 -260 BewG)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschäftsgrundstücke</li><li>• Gemischt genutzte Grundstücke</li><li>• Teileigentum</li><li>• Sonstige bebaute Grundstücke</li></ul>

### 2.2.1. Ertragswertverfahren

Nach § 250 Abs. 2 BewG werden die Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und das Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren bewertet.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Wert eines Grundstücks aus seinem nachhaltig erzielbaren Reinertrag ergibt. Im Ertragswertverfahren ist daher der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert (Gegenwartswert) aller zukünftigen Erträge zu ermitteln. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Nutzungsdauer eines Gebäudes – im Gegensatz zum Grund und Boden – begrenzt ist. Während die Erträge oder Ertragsanteile für ein Gebäude nur für die am Bewertungsstichtag verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden können, sind die dem Grund und Boden zuzurechnenden Anteile des Ertrags für eine unbegrenzte Nutzungsdauer als „ewige Rente“ zu kapitalisieren. Diesem Verfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Teil der Mieten für den Grund und Boden gezahlt wird und nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes nur der Wert des Grund und Bodens verbleibt. Im Ergebnis wird daher der jährliche Reinertrag des Grundstücks entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der Wert des Grund und Bodens entsprechend der Restnutzungsdauer auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Für Wohngrundstücke wird nicht der tatsächliche Mietertrag berücksichtigt, sondern ein typisierter durchschnittlicher Sollertrag angesetzt, der vor allem von der Lage des Grundstücks abhängt. Dadurch soll eine weitestgehend automatisierte Feststellung von Grundsteuerwerten ermöglicht werden. Den Unterschieden der einzelnen Grundstücksarten wird durch den Ansatz verschiedener Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze Rechnung getragen.

#### Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Der Reinertrag eines Grundstücks ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG) abzüglich der – nicht umlagefähigen – Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG). Die

nicht abzugsfähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfall ergeben sich pauschaliert aus der Anlage 40 zum BewG in Abhängigkeit von der Grundstücksart und der Restnutzungsdauer. Zur Ermittlung des Barwerts ist der Reinertrag gemäß § 253 Abs. 2 BewG mit dem Vervielfältiger (Barwertfaktors) zu multiplizieren, der sich aus der Anlage 37 zum BewG ergibt. Maßgeblich für die Vervielfältiger, die aus der [Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV](#) übernommen wurden, ist zum einen der Liegenschaftszinssatz und zum anderen die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken je nach Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird (§ 256 Abs. 1 BewG).

Die Restnutzungsdauer wird nach der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und dem Gebäudealter zum Bewertungsstichtag ermittelt. Eine typisierende Regelung der Gesamtnutzungsdauer findet sich in Anlage 38 zum BewG. Bauliche Maßnahmen (z. B. im Rahmen einer Kernsanierung), aus denen sich eine wesentliche Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ergibt, führen zu einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Beispielsweise kann von einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen sein, wenn nicht nur der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert wurde, sondern auch der Rohbau (Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Treppen, Dachkonstruktion sowie Geschosdecken) teilweise erneuert worden ist.

Gem. § 253 Abs. 2 Satz 5 BewG ist mindestens eine Restnutzungsdauer in Höhe von 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer anzusetzen. Die Regelung macht bei älteren Gebäuden häufig die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert wurde.

### **Ermittlung des Rohertrags**

Nach § 254 BewG ergibt sich bei Wohngebäuden der Rohertrag des Grundstücks aus den in Anlage 39 zum BewG angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Die Zahlen sind aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleitet worden. Danach ist die Höhe der Miete von Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes abhängig. Dadurch erübrigt sich in Fällen, in denen die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt oder unentgeltlich überlassen wird, die Ermittlung einer üblichen Miete i.S. des [§ 79 Abs. 2 BewG](#).

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke. Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) soll die Nettokaltmiete mit einem Festwert in Höhe von 35 €/Monat angesetzt werden.

Teil I der Anlage 39 zu § 254 BewG enthält folgende monatlichen Nettokaltmieten in EURO je Quadratmeter Wohnfläche (Auszug)

(Wertverhältnisse zum 1.Januar 2022):

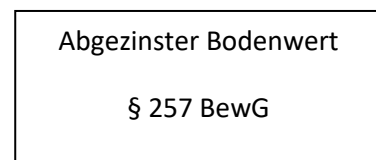
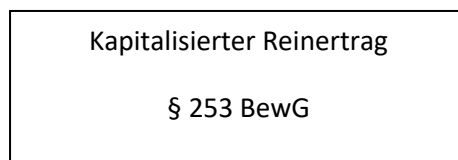
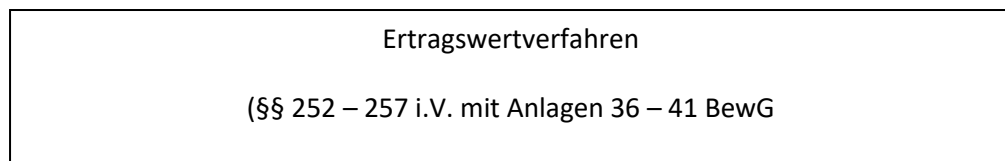
Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Baden- Württemberg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,60	6,79	6,86	7,12	7,44
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,72	5,87	5,94	6,16	6,44
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,74	5,90	5,96	6,18	6,46
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,73	6,93	7,01	7,26	7,58
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,70	5,87	5,94	6,15	6,43
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,50	5,66	5,72	5,92	6,20
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,16	7,38	7,45	7,73	8,07
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,44	6,64	6,71	6,95	7,26
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,34	6,54	6,60	6,84	7,15
Bayern	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,23	7,56	7,55	7,40	8,34
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,26	6,54	6,53	6,41	7,22
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,28	6,56	6,55	6,43	7,24
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,01	7,32	7,30	7,18	8,07
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,95	6,20	6,19	6,08	6,84
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,72	5,98	5,97	5,86	6,60
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	8,24	8,60	8,59	8,43	9,49
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	7,41	7,74	7,73	7,58	8,54
		100 m <sup>2</sup> und mehr	7,30	7,61	7,61	7,47	8,42
Berlin	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,55	7,48	7,27	8,75	9,00
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,53	6,47	6,28	7,58	7,79
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,55	6,49	6,31	7,60	7,81
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	7,50	7,43	7,22	8,70	8,95
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,36	6,31	6,13	7,37	7,58
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,13	6,07	5,91	7,10	7,31
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	6,90	6,84	6,65	8,00	8,23
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	6,21	6,15	5,98	7,19	7,40
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,12	6,06	5,88	7,09	7,29
Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,87	6,66	6,59	8,15	8,85
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,94	5,76	5,70	7,05	7,66
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,96	5,78	5,72	7,08	7,68
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,46	6,26	6,20	7,66	8,32
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,46	5,29	5,24	6,49	7,04
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,27	5,10	5,06	6,26	6,79
	Mietwohn- grundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	6,41	6,21	6,15	7,61	8,26
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,76	5,59	5,54	6,84	7,44
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,68	5,51	5,45	6,75	7,32

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im Mietniveau verschiedener Gemeinden eines Bundeslandes sind diese Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge nach Teil II der Anlage 39 zum BewG anzupassen. Dabei handelt es sich um gemeindebezogene Mietniveaustufen, die auf der Eingruppierung nach § 12 Abs.3 des Wohngeldgesetzes i.V. mit § 1 Abs. 3 und Anlage 1 der Wohngeldverordnung beruhen.

Mietniveaustufen	
Mietniveaustufe 1	- 22,5 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6 und höher	+ 32,5 %

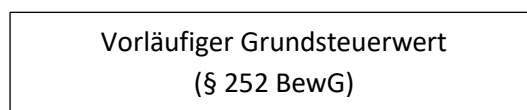
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. [§ 8 Abs. 3 ImmoWertV](#)) werden im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Hierzu gehören z. B. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, sowie Bodenverunreinigungen.

Das Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG stellt sich somit schematisch wie folgt dar:



	Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG Anlage 39)
./.	Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40)
=	Reinertrag des Grundstücks (§ 253 Abs. 1 BewG)
x	Vervielfältiger (§ 253 Abs. 2 BewG, Anlagen 37,38)
=	Kapitalisierter Reinertrag

	Bodenwert (§ 257 Abs. 1 BewG, Anlage 36)
x	Abzinsungsfaktor § 257 Abs. 2 BewG, Anlage 41
=	Abgezinster Bodenwert





Mindestwert prüfen  
(§ 251 BewG)

Grundsteuerwert  
(§ 291 BewG)  
abgerundet auf volle 100 €  
(§ 230 BewG)

### 2.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren werden gemäß § 250 Abs. 3 BewG Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke, das Teileigentum sowie die sonstigen bebauten Grundstücke bewertet.

#### 2.2.2 a Grund und Boden

Gemäß § 258 Abs. 1 BewG erfolgt beim Sachwertverfahren die Wertermittlung für den Grund und Boden sowie der Gebäude gesondert. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen sind durch den Ansatz des Boden- und Gebäudesachwerts abgegolten. Zur Berücksichtigung von baulichen Außenanlagen (wie beispielsweise Außenstellplätze, Erschließung und Einfriedung) wurden die Normalherstellungskosten pauschal um 3 % erhöht. Der Bodenwert ist gem. § 258 Abs. 2 BewG mit dem Wert des unbebauten Grundstücks nach § 247 BewG anzusetzen.

Die Summe aus dem gesondert zu ermittelnden Bodenwert (§ 258 Abs. 2, § 247 BewG) und dem gesondert zu ermittelnden Gebäudesachwert (§ 259 BewG) ergibt gemäß § 258 Abs. 3 BewG den vorläufigen Sachwert. Dieser wird mit Hilfe einer Wertzahl (§ 260 BewG) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst wird.

#### 2.2.2 b Gebäudesachwert

Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Normalherstellungskosten gemäß der Anlage 42 zum BewG auszugehen (§ 259 Abs. 1 BewG). Die Differenzierung der Normalherstellungskosten entsprechend dem Baustandard erfolgt nach der [Anlage 24 zum BewG](#). Da die Normalherstellungskosten auf dem Kostenstand 2010 ermittelt worden sind, müssen sie nach Maßgabe der zum Hauptfeststellungszeitpunkt einschlägigen Baupreisindizes angepasst werden (§ 259 Abs. 3 BewG).

Zur Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters sind die Gebäudenormalherstellungswert entsprechend dem Alter des Gebäudes zu mindern (§ 259 Abs. 4 Satz 1 BewG). Die typisierte Gesamtnutzungsdauer ist der Anlage 38 zum BewG zu

entnehmen. Bei der Alterswertminderung wird von einer linearen jährlichen Wertminderung ausgegangen ([§ 23 Satz 2 ImmoWertV](#)).

Zur Marktanpassung ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Im typisierten Sachwertverfahren nach §§ 258 bis 260 BewG werden hierfür marktübliche Sachwertfaktoren als Wertzahlen gesetzlich vorgegeben (Anlage 43 zum BewG).

Nach § 251 Satz 1 BewG, muss der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert mindestens 75 % des Werts betragen, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 247 BewG).

## II. Die abweichenden Gesetze der Bundesländer

### 1. Gründe für die abweichenden Regelungen

Die bundesgesetzliche Regelung der Grundsteuer überzeugt viele nicht. Die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte ist kompliziert und für die meisten Menschen nicht nachvollziehbar. Durch den Arbeits- und Rechenaufwand wird auch keineswegs eine erhöhte Gerechtigkeit erreicht, weil die Grundsteuerwerte aufgrund der mehrfachen Typisierungen mit den tatsächlichen Verkehrswerten nichts zu tun haben und vor allem die Wertunterschiede zwischen den Grundstücken nicht realitätsgerecht abbilden. Die Forderung des BVerfG ging aber gerade dahin, dass bei einer wertbasierten Bemessungsgrundlage die Wertrelationen zwischen den Grundstücken realitätsgerecht wiedergeben werden müssen. Wenn der Gesetzgeber als Steuergegenstand den Wert des Grundstücks bestimmt, muss er nach der Entscheidung des BVerfG dieses Ziel bei Ausgestaltung der Steuer folgerichtig und konsequent verfolgen. Die genaue Bestimmung des Grundstückswerts stößt aber zwangsläufig an Grenzen, weil die Erhebung der Grundsteuer ein Massenverfahren ist und nicht zu arbeitsaufwändig sein darf, damit bei der geringen Höhe der Steuer noch ein Ertrag übrig bleibt. Ob die bundesgesetzliche Neuregelung der Grundsteuer den Anforderungen des BVerfG genügt, ist daher zweifelhaft.

Einige Bundesländer haben daher von Anfang an darauf hingewiesen, dass das BVerfG nicht verlangt, dass die Grundsteuer weiterhin wertabhängig sein muss. Der Gesetzgeber dürfe auch einen anderen Steuergegenstand bestimmen, wenn dieser sachgerecht sei. Voraussetzung sei lediglich, dass dieser Steuergegenstand bei Bemessung der Grundsteuer folgerichtig umgesetzt werde. Dies sei bei einem wertabhängigen Modelle wegen der erforderlichen Typisierungen kaum möglich. Insbesondere von Bayern wurde daher ein Modell vorgeschlagen, das ausschließlich auf die Flächen des Bodens und des Gebäudes abstellt. Dies entspreche dem Äquivalenzprinzip, nach dem die Grundsteuer einen Ausgleich für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur durch die Nutzung des Grundstücks darstellt. Die Flächen des Bodens und des Gebäudes seien aber ein guter Indikator für das Ausmaß der Nutzung des Grundstücks.

Nach derzeitigem Stand werden nur 7 der 16 Bundesländer das Bundesmodell anwenden. Dies sind die Länder Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Bremen, Sachsen-Anhalt, Schleswig Holstein und Brandenburg. Die übrigen Bundesländer haben eigene Modelle entwickelt oder sich noch nicht

entschieden. Die Länder Nordrhein Westfalen Mecklenburg-Vorpommern wollen erst im Laufe des Jahres 2021 über eine Nutzung der Öffnungsklausel entscheiden.

## 2. Übersicht

Bundesland	Bundesmodell	Noch keine Entscheidung	Eigenes Ländermodell
Baden-Württemberg			modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern			Flächenmodell Unterschiedliche Hebesätze innerhalb einer Gemeinde zulässig
Berlin	x		
Brandenburg	x		
Bremen	x		
Hamburg			Flächen-Lagemodell
Hessen			Flächenmodell mit einfachem Faktorverfahren
Mecklenburg-Vorpommern		x	
Niedersachsen			Flächen-Lagemodell
Nordrhein-Westfalen		x	
Rheinland-Pfalz	x		
Saarland			Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen
Sachsen			Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen
Sachsen-Anhalt	X		
Schleswig-Holstein	x		
Thüringen	x		

## 3. Der Länderfinanzausgleich

Probleme werden sich bei dem Länderfinanzausgleich ergeben, wenn die einzelnen Bundesländer die Grundsteuer auf der Grundlage unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen erheben. Die Grundsteuer wird bisher mit ihrem bundesweit tatsächlich erzielten Aufkommen im Finanzausgleich berücksichtigt und auf die Länder nach ihrem jeweiligen Anteil an der Summe der bundeseinheitlich geregelten Bemessungsgrundlagen verteilt. Die neuen, durch das Grundsteuer- und Bewertungsrecht veränderten Verhältnisse der Finanzkraft der Länder werden sich aufgrund der in § 8 Abs.4 bis 6 FAG im Rahmen des Art.17 des Grundsteuer-Reformgesetzes vorgenommenen Änderungen, erst ab dem Jahr 2028, mit einem Gewicht von 33 Prozent, und 2029, mit einem Gewicht von 67 Prozent, auf den Finanzausgleich auswirken. Erst ab dem Jahr 2030 sollen sie vollständig berücksichtigt werden. In den Jahren 2025 bis 2027 werden sich deshalb Hebesatzanpassungen der Kommunen, die dafür sorgen sollen, dass ihr Aufkommen nach der Gesetzesänderung

unverändert bleibt, auf den bundestaatlichen Finanzausgleich nicht auswirken. Auf jeden Fall soll vermieden werden, dass es zu einer „Schattenveranlagung“ kommt, nach der die neuen Grundsteuerwerte nur für Zwecke des Länderfinanzausgleichs nach dem Bundesmodell ermittelt werden müssen.

#### 4. Die Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländern

Die meisten Länder, die von der Öffnungsklausel des Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG Gebrauch machen, werden ein „flächenfokussiertes“ Modell einführen, bei dem die Lage des Grundstücks keine oder nur eine sehr geringe Rolle spielt. Einige Länder wollen vom Prinzip her das Bundesmodell einführen, für Wohngrundstücke jedoch abweichende Steuermessbeträge einführen. Hierdurch soll das Wohnen steuerlich entlastet werden. In Baden-Württemberg soll ausschließlich der Bodenwert maßgeblich sein.

#### Die Saarländische Grundsteuer

Der Ministerrat des Saarlandes hat sich im Dezember 2020 für eine weitgehende Anwendung des Bundesmodells entschieden. Lediglich bei der Steuermesszahl soll vom Bundesmodell abgewichen werden. Nach dem Bundesmodell ist für alle Grundstücke des Grundvermögens eine einheitliche Steuermesszahl von 0,34 Promille vorgesehen. Durch § 15 des Saarländischen Grundsteuergesetzes soll vom Bundesgesetz abgewichen werden und folgende Steuerumesszahlen festgelegt werden:

- Unbebaute Grundstücke 0,34 Promille,
- bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, 0,34 Promille,
- bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden, 0,68 Promille.

Für Grundstücke, die dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen sind, beträgt die Steuermesszahl nach § 14 GrEStG 0,55 Promille. Diese Größe soll beibehalten werden.

Damit weicht das Saarländische Grundsteuergesetz lediglich bei bebauten Grundstücken, die im Sachwertverfahren bewertet werden, von der bundesgesetzlichen Regelung ab.

Proberechnungen haben ergeben, dass sich bei unveränderter Übernahme des Bundesmodells im Saarland erhebliche Belastungsverschiebungen zwischen den verschiedenen Nutzungsarten des Grundvermögens ergeben würden. Grundstücke mit einer Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) werden nach dem Bundesmodell im Ertragswertverfahren bewertet, während nicht-wohnlich genutzte Grundstücke (Geschäftsgrundstücke, Geschäftsgrundstücke gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im neuen Sachwertverfahren bewertet werden. Durch das neue Bewertungsverfahren würde jedoch der Anteil der Sachwertgrundstücke am Gesamtmessbetragsvolumen auf nur noch die Hälfte ihres bisherigen Anteils sinken. Die Folge wäre, dass Kommunen, deren Grundsteueraufkommen im Wesentlichen aus Industrie- und Geschäftsgrundstücken herrührt, ihre Grundsteuerhebesätze deutlich anheben müssten, um ihr bisheriges Grundsteueraufkommen beizubehalten. Diese Anhebung würde jedoch zu Lasten der im Saarland weit verbreiteten Ein- und Zweifamilienhäuser gehen, da die Grundsteuerhebesätze einheitlich auf alle Grundstücke des Grundvermögens in einer Gemeinde anzuwenden sind.

Für unbebaute Grundstücke soll es bei der niedrigen Messzahl bleiben, da bei diesen Grundstücken noch nicht feststeht, ob sie nach einer Bebauung im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren bewertet werden müssen. Außerdem soll den Kommunen der Handlungsspielraum, der durch die Möglichkeit zur Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute baureife Grundstücke geschaffen wurde, erhalten bleiben.

## Das Bayerischen Grundsteuergesetzes

### Flächenmodell

Der Bayerische Ministerrat hat am 6. Dezember den Entwurf eines Bayerischen Grundsteuergesetzes beschlossen. Das Bayerische Grundsteuermodell macht von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und folgt dem Äquivalenzmodell. Es soll sich um eine wertunabhängige Abgabe auf der Basis des Flächenmaßstabs handeln.

In einem ersten Schritt soll der Grundsteuerausgangsbetrag als Produkt aus Fläche und jeweiliger Äquivalenzzahl (Grund und Boden 0,04 EURO je Quadratmeter und für das Gebäudes 0,50 EURO/Quadratmeter) berechnet werden. als Fläche ist bei dem Grund und Boden die Grundstücksfläche und bei dem Gebäude die Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen. Diese Werte sind dem Steuerpflichtigen in der Regel bekannt. Nach der ersten Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ist eine weitere Erhebung dieser Werte nur ausnahmsweise erforderlich, wenn sich etwa der Grundstücksbestand ändert.

### Einzelheiten

#### Großgrundstücke

In Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG-E soll eine Sonderregelung für übermäßig große Wohngrundstücke eingeführt werden. Gemäß Art. 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BayGrStG-E ist eine Reduzierung der Äquivalenzzahl für den Grund und Boden von 0.04 EURO /Quadratmeter um 50 % auf 0,02 EURO/Quadratmeter vorgesehen, wenn die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Fläche des Gebäudes überschreitet. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag gemäß Art. 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayGrStG-E für die gesamte, 10.000 Quadratmeter übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt.

#### Unterschiedliche Hebesätze innerhalb einer Gemeinde

Während nach § 25 GrStG im Rahmen der Grundsteuer B nur ein einheitlicher kommunaler Hebesatz vorgesehen ist, sollen die Gemeinden nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei Festsetzung des Hebesatzes haben. Nach Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 BayGrStG-E können die Gemeinden ab einer Einwohnerzahl von 5.000 in ihrem Gemeindegebiet eine angemessene aus den örtlichen Gegebenheiten zu entwickelnde Anzahl von Hebesätzen ausweisen und für diese gesonderte Hebesätze festsetzen.

#### Baudenkmal

Nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG-E soll die Grundsteuermesszahl für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen um 25 % ermäßigt werden, wenn ein Baudenkmal i.S. des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt.

## Baden-Württemberg

### Bodenwertmodell

Baden-Württemberg will von der Öffnungsklausel Gebrauch machen und hat am 28. Juli 2020 als erstes Bundesland sein eigenes Modell vorgestellt. Maßgeblich soll ausschließlich der Bodenwert des Grundstücks sein, während die Bebauung unberücksichtigt bleibt. Die Steuermesszahl soll nach der Art der Nutzung des Grundstücks modifiziert werden: für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke soll es einen Abschlag geben. Der Vorteil des Modells soll darin bestehen, dass die Bebauung und Schaffung von Wohnraum keine höhere Besteuerung auslöst. Zugleich soll dadurch ein Anreiz ausgeübt werden, brachliegende Grundstücke mit Wohnungen zu bebauen. Allerdings werden steigende Grundstückspreise zu einem ständigen Anstieg der Grundsteuer führen. Fraglich ist, ob es mit dem Gebot der Gleichbehandlung vereinbar ist, die Bebauung eines Grundstücks bei seiner Bewertung außer Acht zu lassen, obwohl der Wert eines Grundstücks durch die Bebauung natürlich steigt.

## Hamburg

### Wohnlagemodell

Bei dem Hamburger Wohnlagemodell soll die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer künftig anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche berechnet werden. Die Bewertung soll bei Grundstücksflächen unabhängig von ihrer Nutzung mit 0,02 Euro/Quadratmeter und bei Gebäudeflächen mit 0,40 Euro/Quadratmeter erfolgen.

Bei den Steuermesszahlen ist für Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Begünstigung von 50 Prozent gegenüber Gebäudeflächen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt bei „normalen“ Wohnlagen eine zusätzliche Ermäßigung von 25 Prozent, um Stadtentwicklungsgesichtspunkte zu berücksichtigen und um das Ziel des bezahlbaren Wohnraums zu fördern. Zur Berechnung der Lage orientiere man sich am System des Hamburger Mietspiegels, der die Grundstücke in "normale" und "gute" Wohnlagen einteilt.

Das Hamburger Modell sieht außerdem einen eigenen Hebesatz für baureifes Land vor (Grundsteuer C).

## Sachsen

### Bundesmodell mit abweichenden Steuermessbeträgen

Das im Freistaat Sachsen gewählte Grundsteuermodell entspricht im Wesentlichen dem Bundesmodell. Lediglich bei den Steuermesszahlen für bebaute Grundstücke soll von dem Bundesmodell abgewichen werden. Statt der für alle Nutzungsarten einheitlichen Steuermesszahl von 0,34 Promille beim Bundesmodell sollen im Freistaat Sachsen 0,36 Promille für Wohngrundstücke und 0,72 Promille für Geschäftsgrundstücke gelten.

Nach Art. 1 des Gesetzes über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer soll die Steuermesszahl für im Freistaat Sachsen belegene bebaute Grundstücke

1. im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG (Wohngrundstücke) 0,36 Promille und

2. im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 BewG („Teileigentum“ „Geschäftsgrundstücke“) 0,72 Promille

betragen.

Durch die niedrigere Steuermesszahl für die Wohnnutzung soll diese gegenüber einer geschäftlichen Nutzung geringer belastet werden.

Sachsen hat am 14. Juli 2020 einen eigenen Entwurf zur Anhörung im Landtag freigegeben. Das Kabinett hat „sachsen-spezifische“ Steuermesszahlen vorgeschlagen.

## Hessen

### Flächenmodell mit Lagefaktor

Hessen hat angekündigt, von der Öffnungsklausel Gebrauch machen zu wollen. Man will ein Verfahren auf der Basis der Grundstücks- und der Gebäudefläche – ergänzt um einen Lagefaktor einführen. Für die Berechnung möchte Hessen die bereits vorhandenen Bodenrichtwertzonen nutzen. In Gemeinden mit keinen oder nur sehr geringen Unterschieden im Bodenwertniveau führe es zu gleichen Ergebnissen wie das Flächenmodell. Weichen jedoch Zonenwerte vom kommunalen Durchschnitt der Bodenwerte in stärkerem Maße ab, führe dies auch zu Unterschieden in der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Wenn die Unterschiede der Bodenwerte in Metropolen wie Frankfurt exorbitant ausfallen, soll ein Faktor dies für Zwecke der Grundsteuer dämpfen. Dies sei gerecht, weil ein Vielfaches beim Bodenwert nicht bedeute, dass die kommunale Infrastruktur im gleichen Ausmaß besser sei.

Das Hessische Modell kommt mit 3 Angaben in der Steuererklärung aus:

- Grundstücksfläche,
- Gebäudefläche "Wohnen",
- Gebäudefläche "Nicht-Wohnen".

Die Zonenwerte für die Faktorberechnung können in Hessen automatisch per IT zugespielt werden. Das erleichtert die Neubewertung.

### Regelung zur Grundsteuer C

Hessen möchte in seinem Grundsteuergesetz auch eine Regelung zur Grundsteuer C aufnehmen, die es den Gemeinden ermöglicht, für baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz eine höhere Grundsteuer zu erheben. Ergänzend zur Bundesregelung soll die hessische Regelung die Möglichkeit vorsehen, den Hebesatz für die Grundsteuer C nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abzustufen, wobei eine Höchstgrenze gelten soll.

### Grundsteuer A

Wie die anderen Länder auch, will Hessen die Regelungen des Bundes zur Grundsteuer A übernehmen. Die Grundsteuer A gilt als "Gewerbsteuer der Land- und Forstwirte" und ist heute wie künftig ertragswertorientiert ausgestaltet.

## Niedersachsen

### Flächenmodell mit Lagefaktor

Niedersachsen will ein Modell einführen, in dem die Grundsteuer anhand der Fläche - ergänzt um „wertbildende interkommunale Lagefaktoren“ – berechnet wird das sogenannte Flächen-Lage-Modell<sup>9</sup>. Neben der Grundstücksgröße soll die Steuer auch danach bemessen werden, an welcher Stelle im Ort das Grundstück liegt. Geplant ist, anhand eines Vergleichs der durchschnittlichen Bodenrichtwerte der Stadtbezirke einen Lagefaktor abzuleiten. Dieser Lagefaktor spiegelt nicht den Wert der Bebauung wider, sondern auch die Teilhabe am kommunalen Leistungsangebot. Für jede Kommune soll es bis zu maximal sieben Lagefaktoren geben.

Die Lage sowie dessen Fläche eines Grundstücks soll mit dem Faktor 0,02 berücksichtigt werden, die Fläche von Gebäuden dagegen mit 0,4. also dem 20-Fachen.