

Grundsteuerreform – Ländermodelle

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer ab 01.01.2025
und der Hauptfeststellung auf den 01.01.2022



Mandanten-Info

Grundsteuerreform - Ländermodelle

1 Hintergrund

2 Bayern und Hamburg

2.1 Methodik

2.2 Grund und Boden

2.3 Gebäude

2.4 Feststellungserklärung

3 Niedersachsen und Hessen

3.1 Methodik

3.2 Grund und Boden

3.3 Gebäude

3.4 Feststellungserklärung

4 Baden-Württemberg

4.1 Methodik

4.2 Feststellungserklärung

1 Hintergrund

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 musste die Grundsteuer reformiert werden, das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform wurde Ende 2019 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Da mit der Reform ein hoher Verwaltungsaufwand verbunden ist – es ist für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten eine neue Bemessungsgrundlage zu ermitteln – besteht eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2024. Bis dahin finden im Besteuerungsverfahren noch die alten Regeln Anwendung (sog. Einheitswertverfahren).

Parallel dazu erfolgt aktuell die Umstellung auf das neue Besteuerungsverfahren (sog. Grundsteuerwertverfahren), weshalb die Eigentümer von Immobilien auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 eine Feststellungserklärung – eine besondere Art der Steuererklärung – gegenüber dem Finanzamt abzugeben haben. Die **Abgabefrist** hierzu ist aktuell vom **01.07.2022 bis 31.10.2022** vorgesehen.

Eine Besonderheit der Grundsteuerreform besteht in der sog. **Länderöffnungsklausel**, die es einzelnen Bundesländern ermöglicht, von der ansonsten bundeseinheitlich geltenden Bewertungs- und Besteuerungssystematik abzuweichen. Dies führt dazu, dass sich die Besteuerung mit Grundsteuer künftig danach unterscheiden kann, in welchem Bundesland eine Immobilie belegen ist!

Von dieser Länderöffnungsklausel haben mit Auswirkung auf die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer folgende Bundesländer Gebrauch gemacht:

Bundesland	Modell
Bayern	Flächenmodell
Hamburg	Wohnlagemodell (Einfachmodell mit Wohnlageberücksichtigung)
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell
Hessen	Flächen-Faktor-Verfahren
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell

Die Regelungen der einzelnen Bundesländer werden nachfolgend dargestellt, wobei sich jeweils stark ähnelnde Ländermodelle zusammengefasst werden.

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.¹

2 Bayern und Hamburg

2.1 Methodik

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer in Bayern und Hamburg erfolgt im Rahmen eines weitestgehend ähnlichen Konzepts, das auf Flächen basiert und den Wert der Immobilie vollständig unberücksichtigt lässt. Demnach werden auf der ersten Stufe des Besteuerungsverfahrens sog. **Äquivalenzbeträge** – jeweils für Grund und Boden sowie Gebäude – ermittelt, auf die auf der zweiten Stufe des Besteuerungsverfahrens eine **Steermesszahl** angewendet wird. Das Ergebnis der Berechnung stellt den **Steermessbetrag** dar, auf den wie im bisherigen Besteuerungssystem auch die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, ihren **Hebesatz** anwendet.

2.2 Grund und Boden

Zur Ermittlung des Äquivalenzbetrags des Grund und Bodens wird auf die Flurstückfläche der Immobilie abgestellt. Diese wird grundsätzlich mit **0,04 Euro/m** (**Äquivalenzzahl**) multipliziert, was im Ergebnis den Äquivalenzbetrag ergibt.

Von dieser grundsätzlich anzuwendenden Äquivalenzzahl bestehen zwei Ausnahmen. Zum einen wird bei sog. **übergroßen Grundstücken**, bei denen die Fläche des Grund und Bodens das 10-fache der Wohnfläche der darauf befindlichen Gebäude übersteigt, auf den übersteigenden – übergroßen – Teil des Grund und Bodens nur eine ermäßigte **Äquivalenzzahl von 0,02 Euro/m²** angewendet. Diese Ermäßigung findet nur Anwendung, wenn das Gebäude zu mindestens 90 % zu Wohnzwecken genutzt wird. Zum anderen wird bei **im Wesentlichen unbebauten und unbefestigten Grundstücken**, bei denen mind. 90 % der Fläche weder bebaut noch befestigt sind, für den 10.000 m² übersteigenden Teil der Fläche der Äquivalenzbetrag nach einer besonderen Formel berechnet:

$$[(\text{Flurstücksfläche} \cdot 10.000 \text{ m}^2) \times 0,04 \text{ Euro/m}^2]^{0,7}$$

Auf den Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens findet eine **Steermesszahl** Anwendung, diese beträgt stets **100 %**. Durch Multiplikation des Äquivalenzbetrags mit der Steermesszahl erhält man den Steermessbetrag des Grund und Bodens.

¹ 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.

2.3 Gebäude

Bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags des Gebäudes ist nach der Nutzung des Gebäudes zu differenzieren, da bei einer Nutzung zu Wohnzwecken auf die **Wohnfläche**, bei einer anderweitigen Nutzung auf die **Nutzfläche** abzustellen ist. Die jeweils relevante Fläche, die i. d. R. nach Wohnflächenverordnung bzw. DIN 277 zu ermitteln ist, wird mit einer **Äquivalenzzahl von 0,50 Euro/m²** multipliziert.

Bei der Berücksichtigung von **Nutzflächen** bestehen mehrere **Bagatellgrenzen**, wonach diese nicht in die Berechnung des Äquivalenzbetrags eingehen. Hierzu zählen z. B. Garagen in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung (Bayern: bis 50 m², Hamburg ohne Flächenbegrenzung), Nebengebäude wie z. B. Gartenhäuser (bis 30 m²) oder eine sog. untergeordnete Bebauung, wenn sich lediglich ein Gebäude mit bis zu 30 m² auf dem Grundstück befindet.

Auf den somit berechneten Äquivalenzbetrag der Wohn- bzw. Nutzfläche findet eine **Steuermesszahl** Anwendung, diese beträgt im Falle einer **Nutzung nicht zu Wohnzwecken 100 %**. Im Falle einer **Wohnnutzung** wird diese grundsätzlich auf **70 %** reduziert. In Hamburg besteht hierbei die Besonderheit, dass die Steuermesszahl von 70 % nur bei einer Wohnimmobilie in einer „guten“ Wohnlage gemäß Wohnlageverzeichnis gilt. Bei einer Belegenheit in einer „normalen“ Wohnlage wird eine Wohnlageermäßigung von 25 % auf die Steuermesszahl gewährt, sodass die effektive Steuermesszahl 52,5 % (= 70 % \cdot 75 %) beträgt.

Für Wohnimmobilien werden darüber hinaus in Bayern und Hamburg für den Fall, dass die Immobilie von den Regelungen eines Wohnraumförderungsgesetzes erfasst oder dem sozialen Wohnungsbau zuzurechnen ist, Abschläge i. H. v. 25 % auf die jeweilige Steuermesszahl gewährt. Wohngebäude, die in Zusammenhang mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden – z. B. Inhaber- oder Altenteilerwohnungen – erhalten zudem in Bayern einen Abschlag von 25 % auf die Steuermesszahl. Unabhängig davon, ob das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt wird oder nicht, kann im Falle einer **Denkmalschutzimmobilie** ein **Abschlag von 25 %** auf die jeweilige Steuermesszahl zur Anwendung kommen.

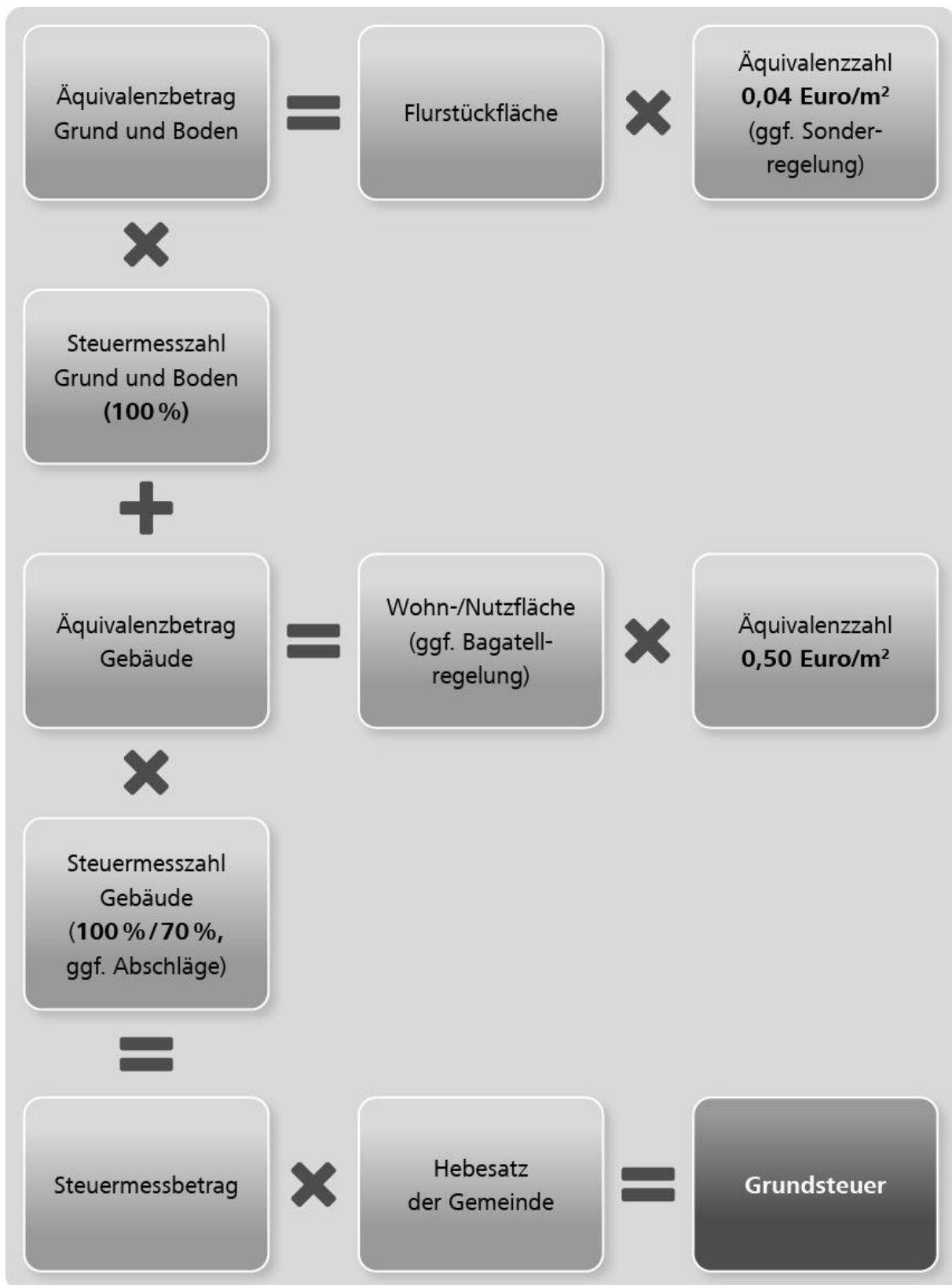
Die Steuermesszahlen für **Nicht-Wohngebäude** in Bayern und Hamburg können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Bayern	Hamburg
Nicht-Wohngebäude	100 %	100 %
Nicht-Wohngebäude, Denkmalschutz	75 %	75 %

Die Steuermesszahlen für **Wohngebäude** in Bayern und Hamburg können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Bayern	Hamburg	
		„gute Wohnlage“	„normale Wohnlage“
Wohngebäude	70 %	70 %	52,5 %
Wohngebäude, Denkmalschutz	52,5 %	52,5 %	39,375 %
Wohngebäude, Wohnraumförderungsgesetz/sozialer Wohnungsbau	52,5 %	52,5 %	39,375 %
Wohngebäude, Zusammenhang zu Land- und Forstwirtschaft	52,5 %	keine Ermäßigung	
Wohngebäude, Denkmalschutz, Wohnraumförderungsgesetz/sozialer Wohnungsbau	39,375 %	39,375 %	29,53125 %

Die Ermittlung der Grundsteuer kann somit vereinfacht wie folgt dargestellt werden:



2.4 Feststellungserklärung

Aufgrund des methodischen Vorgehens und das Abstellen auf Flächen sind für die Erstellung der Feststellungserklärung insb. folgende inhaltliche Daten erforderlich:

- Grundstücksfläche.
- Wohnfläche der Gebäude.
- Nutzfläche der Gebäude.

Zudem ist auch für Zwecke der anzuwendenden Steuermesszahl in der Feststellungserklärung die Art der Nutzung der Immobilie anzugeben und eine Angabe vorzunehmen, ob die Immobilie dem Denkmalschutz, einem Wohnraumförderungsgesetz oder dem sozialen Wohnungsbau unterliegt.

In **Hamburg** ist **keine Angabe** in der Feststellungserklärung für die Anwendung der sog. **Lageermäßigung** bei der Steuermesszahl erforderlich, da die Anwendung der Steuermesszahl durch das Finanzamt erfolgt und die Einstufung der Immobilien im Rahmen einer Festlegung der Senatsverwaltung vorgenommen wird.

In Bayern und Hamburg ist ausschließlich auf den 01.01.2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt abzugeben, eine turnusmäßige Abgabe ist hier nicht erforderlich. Zudem sind, sofern sich in einem Jahr Änderungen der Grundstücks-/Gebäudeflächen oder der Nutzung ergeben, vereinfachte Steuererklärungen (sog. Anzeigen) bis zum 31.03. des jeweiligen Folgejahrs der Änderung beim Finanzamt einzureichen. Auf deren Basis werden dann die Besteuerungsgrundlagen verfahrensrechtlich angepasst (sog. Betragsfortschreibungen bzgl. der Äquivalenzbeträge und Flächenfortschreibungen bzgl. der Flächen).

3 Niedersachsen und Hessen

3.1 Methodik

Die Bemessungsgrundlage in Niedersachsen und Hessen wird im Rahmen eines Bayern und Hamburg weitestgehend ähnelnden Konzepts ermittelt, in dem Flächen als zentraler Parameter herangezogen werden und der Wert der Immobilie weitestgehend unberücksichtigt bleibt. Demnach werden auf der ersten Stufe des Besteuerungsverfahrens sog. **Äquivalenzbeträge** (Niedersachsen) bzw. **Flächenbeträge** (Hessen) – jeweils für Grund und Boden sowie Gebäude – ermittelt, auf die auf der zweiten Stufe des Besteuerungsverfahrens eine **Steuermesszahl** angewendet wird.

Bei der Berechnung der Äquivalenzbeträge (Niedersachsen) bzw. systematisch nach der Berechnung der Flächenbeträge (Hessen) findet ein sog. **Lage-Faktor** (Niedersachsen) bzw. **Faktor** (Hessen) Anwendung. Dieser (Lage-)Faktor, der zum einen eine Wertkomponente in das grundsätzlich wertunabhängige Besteuerungsverfahren einbezieht, zum anderen die relative Lage des zu steuernden Grundstücks in der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt, stellt die Besonderheit des Besteuerungsmodells in Niedersachsen und Hessen – verglichen mit Bayern und Hamburg – dar.

Der (Lage-)Faktor berechnet sich wie folgt:

$$(\text{Bodenrichtwert/durchschnittlicher Bodenrichtwert})^{0,3}$$

Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf die Immobilie, die der Besteuerung unterliegt. Der durchschnittliche Bodenrichtwert bezieht sich auf die Gemeinde, in der die zu steuernde Immobilie belegen ist.

3.2 Grund und Boden

Zur Ermittlung des Äquivalenz- bzw. Flächenbetrags des Grund und Bodens wird auf die Flurstückfläche der Immobilie abgestellt. Diese wird grundsätzlich mit **0,04 Euro/m (Äquivalenzzahl)** multipliziert.

Von dieser grundsätzlich anzuwendenden Steuermesszahl bestehen zwei Ausnahmen. Zum einen wird bei sog. **übergroßen Grundstücken**, bei denen die Fläche des Grund und Bodens das 10-fache der Fläche der darauf befindlichen Gebäude übersteigt, auf den übersteigenden – übergroßen – Teil des Grund und Bodens nur eine ermäßigte **Äquivalenzzahl von 0,02 Euro/m** angewendet. Diese Ermäßigung findet nur Anwendung, wenn das Gebäude zu mindestens 90 % zu Wohnzwecken genutzt wird. Zum anderen wird bei im Wesentlichen **unbebauten und unbefestigten Grundstücken**, bei denen mind. 90 % der Fläche weder bebaut noch befestigt sind, für den 10.000 m² übersteigenden Teil der Fläche der Äquivalenzbetrag nach einer besonderen Formel berechnet:

$$[(\text{Flurstücksfläche} \text{ ./} 10.000 \text{ m}^2) \times 0,04 \text{ Euro/m}^2]^{0,7}$$

Auf den Äquivalenz- bzw. Flächenbetrag des Grund und Bodens, der in Niedersachsen zuvor mit dem Lage-Faktor multipliziert wird, findet eine **Steuermesszahl** Anwendung, diese beträgt stets **100 %**.

3.3 Gebäude

Bei der Ermittlung des Äquivalenzbetrags des Gebäudes ist nach der Nutzung des Gebäudes zu differenzieren, da für eine Nutzung zu Wohnzwecken die **Wohnfläche**, bei einer anderweitigen Nutzung auf die **Nutzfläche** abzustellen ist. Die jeweils relevante Fläche, die i. d. R. nach Wohnflächenverordnung bzw. DIN 277 zu ermitteln ist, wird mit einer **Äquivalenzzahl von 0,50 Euro/m² multipliziert**.

Bei der Berücksichtigung von Nutzflächen bestehen mehrere **Bagatellgrenzen**, wonach diese nicht in die Berechnung des Äquivalenzbetrags eingehen. Hierzu zählen z. B. Garagen in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung (Niedersachsen: bis 50 m², Hessen bis 100 m²), Nebengebäude wie Gartenhäuser (bis 30 m²) oder eine sog. untergeordnete Bebauung, wenn sich lediglich ein Gebäude mit bis zu 30 m² auf dem Grundstück befindet.

Auf den somit berechneten Flächenbetrag findet in Hessen unmittelbar eine **Steuermesszahl** Anwendung, in Niedersachsen wird zuvor der Lage-Faktor angewendet. Die Steuermesszahl beträgt im Falle einer **Nutzung nicht zu Wohnzwecken 100 %**. Im Falle einer **Wohnnutzung** wird diese grundsätzlich auf **70 %** reduziert, zudem besteht in beiden Bundesländern für den Fall, dass die Immobilie einem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt oder dem sozialen Wohnungsbau zuzurechnen ist, ein Abschlag auf die jeweilige Steuermesszahl von 25 %. Wohngebäude, die in Zusammenhang mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden, erhalten zudem in Niedersachsen einen Abschlag von 25 % auf die Steuermesszahl. Unabhängig von der Gebäudenutzung kann im Falle einer Denkmalschutzimmobilie ein Abschlag von 25 % auf die jeweilige Steuermesszahl zur Anwendung kommen.

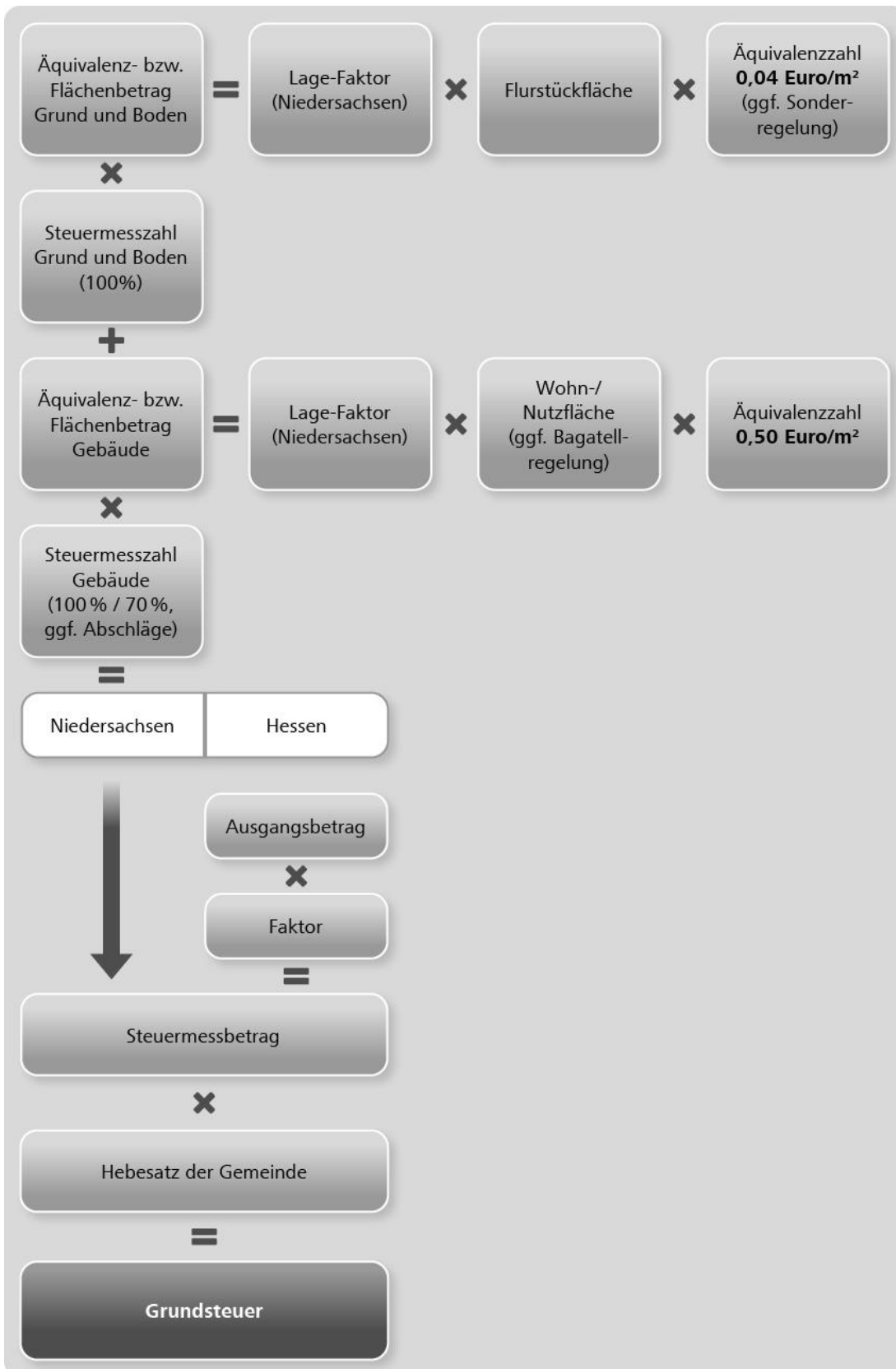
Die Steuermesszahlen für Hessen und Niedersachsen können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Niedersachsen	Hessen
Nichtwohngebäude	100 %	100 %
Nichtwohngebäude, Denkmalschutz	75 %	75
Wohngebäude	70 %	70 %
Wohngebäude, Denkmalschutz	52,5 %	52,5 %
Wohngebäude, Wohnraumförderungsgesetz/ sozialer Wohnungsbau	52,5 %	52,5 %
Wohngebäude, Zusammenhang zu Land- und Forstwirtschaft	52,5 %	keine Ermäßigung
Wohngebäude, Denkmalschutz, Wohnraum- förderungsgesetz/sozialer Wohnungsbau	39,375 %	39,375 %

Hinweis

Die Modelle in Hessen und Niedersachsen stimmen inhaltlich weitestgehend überein, wenngleich sich diese rechnerisch dahingehend unterscheiden, in welchem Rechenschritt der (Lage-)Faktor Anwendung findet.

Die Ermittlung der Grundsteuer kann somit vereinfacht wie folgt dargestellt werden:



3.4 Feststellungserklärung

Aufgrund des oben dargestellten methodischen Vorgehens sind für die Erstellung der Feststellungserklärung insb. folgende inhaltliche Daten erforderlich:

- Grundstücksfläche
- Wohnfläche der Gebäude
- Nutzfläche der Gebäude

Zudem ist auch für Zwecke der anzuwendenden Steuermesszahl in der Feststellungserklärung die Art der Nutzung der Immobilie anzugeben und eine Angabe vorzunehmen, ob die Immobilie dem Denkmalschutz, einem Wohnraumförderungsgesetz oder dem sozialen Wohnungsbau unterliegt. **Keine Angabe** in der Feststellungserklärung ist für die Anwendung des **(Lage-)Faktors** erforderlich. Die darin einfließenden Bodenrichtwerte liegen den Finanzämtern, die auch die Berechnung des (Lage-)Faktors vornehmen, vor.

In **Niedersachsen** ist ausschließlich auf den 01.01.2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt abzugeben, eine turnusmäßige Abgabe ist hier nicht erforderlich. Die Äquivalenzbeträge werden hingegen in **7-jährigem Turnus** fortgeschrieben, wenn sich die Lagefaktoren verändern. Für Immobilien in **Hessen** ist hingegen ein sog. erweiterter Hauptfeststellungszeitraum normiert, wonach in **14-jährigem Turnus** Feststellungserklärungen einzureichen sind.

Zudem sind, sofern sich in einem Jahr Änderungen der Grundstücks-/oder Gebäudeflächen bzw. der Nutzung ergeben vereinfachte Steuererklärungen (sog. Anzeigen) bis zum 31.03. des jeweiligen Folgejahrs der Änderung beim Finanzamt einzureichen.

4 Baden-Württemberg

4.1 Methodik

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer erfolgt in Baden-Württemberg nach einem sog. modifizierten Bodenwertmodell. Bei diesem Modell ist der Name Programm, weshalb zum einen lediglich der Grund und Boden in die Bemessungsgrundlage einbezogen wird (Bodenwertmodell). Die darauf befindlichen Gebäude bleiben unberücksichtigt. Zum anderen ist dieses Modell am Wert der zu besteuernenden Immobilie ausgerichtet (Bodenwertmodell). Als Wertmaßstab findet hierzu der Bodenrichtwert Anwendung.

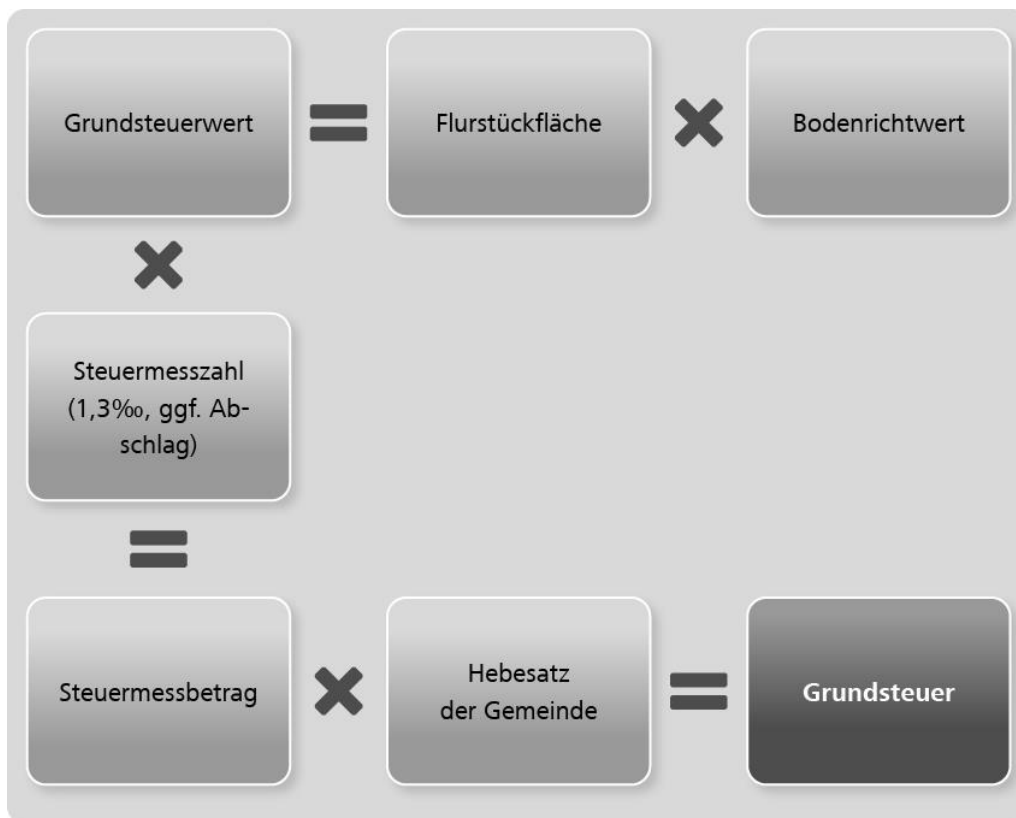
Auf den somit ermittelten Grundsteuerwert – der Begriff entspricht dem sog. Bundesmodell – findet sodann eine spezifische Steuermesszahl für Baden-Württemberg Anwendung, um im Ergebnis den Grundsteuermessbetrag zu erhalten.

Die auf den Grundsteuerwert anzuwendende **Grundsteuermesszahl** beträgt grundsätzlich **1,3 ‰**, diese findet insb. bei einer betrieblichen Nutzung der Immobilie Anwendung. Im Falle einer Nutzung der Immobilie zu **Wohnzwecken** wird ein **Abschlag von 25 ‰** auf diese Steuermesszahl gewährt. Abschläge gibt es auch, sofern eine Immobilie dem **Denkmalschutz** unterliegt (Abschlag: **10 ‰**) oder eine Immobilie dem **sozialen Wohnungsbau** zuzurechnen ist oder diese einem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt (Abschlag: **25 ‰**).

Die anzuwendenden Steuermesszahlen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

	Baden-Württemberg
Nicht-Wohnnutzung	1,3 ‰
Nicht-Wohnnutzung, Denkmalschutz	1,17 ‰
Wohnnutzung	0,91 ‰
Wohnnutzung, Denkmalschutz	0,6825 ‰
Wohnnutzung, sozialer Wohnungsbau/Wohnraumförderung	0,6825 ‰
Wohnnutzung, Denkmalschutz, Wohnraumförderung/ sozialer Wohnungsbau	0,511875 ‰

Die Ermittlung der Grundsteuer kann somit vereinfacht wie folgt dargestellt werden:



4.2 Feststellungserklärung

Aufgrund der sehr übersichtlichen Bewertung in Baden-Württemberg sind für die Erstellung der Feststellungserklärung insb. folgende inhaltliche Daten erforderlich:

- **Grundstücksfläche**

(diese kann z. B. dem Grundbuchauszug oder einem notariellen Kaufvertrag entnommen werden)

- **Bodenrichtwert**

(dieser kann z. B. bei der jeweiligen Gemeinde erfragt oder dem BORIS-BW-System entnommen werden).

Zudem wird in der Feststellungserklärung die Art der Nutzung der Immobilie anzugeben sein.

In Baden-Württemberg ist nicht nur auf den 01.01.2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt abzugeben, dies ist vielmehr **im 7-jährigen Turnus**, d. h. wieder auf den 01.01.2029, den 01.01.2036 etc. vorzunehmen. Zudem sind, sofern sich in einem Jahr Änderungen der Grundstücksgröße oder der Nutzung ergeben, vereinfachte Steuererklärungen (sog. Anzeigen) innerhalb von drei Monaten beim Finanzamt einzureichen.

© 2022 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © Andrey Popov/www.stock.adobe.com

Stand: April 2022

DATEV-Artikelnummer: 12641

E-Mail: literatur@service.datev.de