

Claudia Finsterlin / Rudolf Stürzer

Digitale
Extras 

Grundsteuer für Immobilien Eigentümer und Verwalter

Feststellungserklärung, Bundesmodell,
Immobilienbewertung



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.

Hinweis zum Urheberrecht:

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte respektieren Sie die Rechte der Autorinnen und Autoren, indem sie keine ungenehmigten Kopien in Umlauf bringen.

Dafür vielen Dank!

Mit digitalen Extras: Exklusiv für Buchkäufer!



Ihre digitalen Extras zum Download:

- Kurzanleitung zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts
- Checkliste elektronische Erklärungsabgabe
- Wohnflächenverordnung



▶ <http://mybook.haufe.de/>

▶ Buchcode:

Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter

Claudia Finsterlin/Rudolf Stürzer

Grundsteuer für Immobilieeigentümer und Verwalter

Feststellungserklärung, Bundesmodell, Immobilienbewertung

1. Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-16634-5 Bestell-Nr. 16092-0001
ePub: ISBN 978-3-648-16635-2 Bestell-Nr. 16092-0100
ePDF: ISBN 978-3-648-16636-9 Bestell-Nr. 16092-0150

Claudia Finsterlin/Rudolf Stürzer

Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter

1. Auflage, Juni 2022

© 2022 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Bildnachweis (Cover): © KB3, Adobe Stock

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Ursula Thum, Text+Design Jutta Cram, Augsburg

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern diese Publikation ein ergänzendes Online-Angebot beinhaltet, stehen die Inhalte für 12 Monate nach Einstellen bzw. Abverkauf des Buches, mindestens aber für zwei Jahre nach Erscheinen des Buches, online zur Verfügung. Ein Anspruch auf Nutzung darüber hinaus besteht nicht.

Sollte dieses Buch bzw. das Online-Angebot Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehmen wir für deren Inhalte und die Verfügbarkeit keine Haftung. Wir machen uns diese Inhalte nicht zu eigen und verweisen lediglich auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Entwicklung des Grundsteuerreformgesetzes – Schnellübersicht	17
1.1 Warum eine Grundsteuerreform?	17
1.2 Gesetzliche Neuregelungen	18
1.3 Welche Regelungen haben sich geändert, welche sind gleich geblieben?	19
1.4 Altes und neues Recht sowie Anwendungszeitraum	22
1.5 Zeitliche Umsetzung der Grundsteuerreform	22
1.6 Pflichten der Eigentümer	22
1.7 Welche Steuerunterlagen muss der Bundesbürger bereithalten?	23
2 Das Grundsteuergesetz	25
2.1 Steuerpflicht und Steuergegenstand	25
2.1.1 Heberecht der Gemeinde nach § 1 GrStG	25
2.1.2 Inländischer Grundbesitz als Steuergegenstand nach § 2 GrStG	25
2.1.3 Steuerbefreiungsvorschriften nach den §§ 3 und 4 GrStG	26
2.2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer sowie Entstehung der Steuer nach § 9 BewG	28
2.3 Steuerschuldner nach § 10 GrStG	28
2.4 Persönliche und dingliche Haftung nach § 11 und § 12 GrStG	30
2.5 Bemessung der Grundsteuer, Grundsteuermesszahl und Steuermessbetrag nach § 13 GrStG	30
2.6 Festsetzung der Steuermesszahlen durch das Grundsteuerreformgesetz nach § 14 und § 15 BewG	31
2.7 Hauptveranlagung nach § 16 GrStG	32
2.8 Neuveranlagung nach § 17 GrStG	32
2.8.1 Voraussetzungen	32
2.8.2 Sonderregelungen der Neuveranlagung	33
2.9 Nachveranlagung nach § 18 GrStG	34
2.10 Anzeigepflicht nach § 19 GrStG	34
2.11 Aufhebung des Steuermessbetrags nach § 20 GrStG	34
2.12 Zerlegung der Steuermessbeträge nach § 22 GrStG	35
2.13 Bindungswirkung des Grundsteuerwertbescheids und Grundsteuermessbescheids	35

2.14	Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer sowie Festsetzung der Hebesätze nach § 25 GrStG	36
2.14.1	Bestimmung des Hebesatzes § 25 GrStG	36
2.14.2	Besonderheiten für das Kalenderjahr 2025 – Neufestsetzung der Grundsteuerwerte als Bemessungsgrundlage	37
2.14.3	Neuregelung der sogenannten Grundsteuer C – besondere Hebesätze für unbebaute aber baureife Grundstücke nach § 25 Abs. 5 GrStG	38
2.14.4	Festsetzung der Grundsteuer nach § 27 GrStG	39
2.14.5	Fälligkeit der Grundsteuer	39
2.14.6	Vorauszahlungen und Abrechnung über die Vorauszahlungen nach § 29 und § 30 GrStG	39
2.15	Erlass der Grundsteuer nach den Regelungen der §§ 32 bis 35 GrStG	40
2.15.1	Antragserfordernis	40
2.15.2	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen nach § 32 GrStG	40
2.15.3	Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft nach § 33 Abs. 1 GrStG	41
2.15.4	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken nach § 34 GrStG	42
2.15.5	Naturkatastrophen	44
2.15.6	Erlassverfahren nach § 35 GrStG und Antragserfordernis	44
3	Feststellungsverfahren zur Ermittlung der Grundsteuerwerte nach §§ 218 bis 231 BewG	45
3.1	Verfahrensrechtliche Fragen der Wertermittlung	45
3.1.1	Feststellungen von Grundsteuerwerten nach § 219 BewG	45
3.1.2	Vermögensarten nach § 218 BewG	45
3.1.3	7-Jahre-Turnus und Hauptfeststellung nach § 221 BewG	46
3.1.4	Fortschreibungen des Grundsteuerwerts nach § 222 BewG	47
3.1.5	Nachfeststellung nach § 223 BewG	48
3.1.6	Aufhebung des Grundsteuerwerts nach § 224 BewG	49
3.1.7	Änderung des Feststellungsbescheids bzw. Nachholung einer Feststellung nach § 225 und § 226 BewG	50
3.1.8	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach § 227 BewG	50
3.2	Erklärungs- und Anzeigepflichten des Steuerpflichtigen nach § 228 BewG	52
3.2.1	Erklärungspflicht	52
3.2.2	Anzeigepflicht	53
3.3	Abrundung nach § 230 BewG	53

4	Bewertungsgegenstände der Grundsteuer	55
4.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach § 232 Abs. 1 BewG	55
4.1.1	Wirtschaftsgüter des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft nach §§ 232 Abs. 3 BewG	56
4.1.2	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter nach § 232 Abs. 4 BewG	56
4.1.3	Sonderfälle: Abgrenzung land- und forstwirtschaftliches Vermögen von Grundvermögen/Gewerbebetrieb	57
4.1.3.1	Abgrenzung land- und forstwirtschaftliches Vermögen vom Gewerbebetrieb	57
4.1.3.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Grundvermögen in Sonderfällen nach § 233 BewG	58
4.1.3.2.1	Standorte für Windenergieanlagen nach § 233 Abs. 1 BewG	59
4.1.3.2.2	Zurechnung zum Grundvermögen bei einer Zweckänderung in einem Zeitraum von sieben Jahren nach § 233 Abs. 2 BewG	59
4.1.3.2.3	Zurechnung zum Grundvermögen bei baureifen Grundstücken nach § 233 Abs. 3 BewG	60
4.1.4	Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 234 BewG	61
4.1.5	Neuregelung der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach den §§ 235 bis 238 BewG	62
4.1.6	Bewertungsstichtag nach § 235 BewG	63
4.1.7	Bewertungsmaßstab Ertragswert nach § 236 BewG	63
4.1.8	Grundsätze der Bewertung nach § 237 Abs. 1 Satz 1 und 2 BewG	64
4.1.8.1	Klassifizierung	64
4.1.8.2	Ermittlung der Reinerträge (= Flächenwerte) für die einzelnen Nutzungsarten anhand von Beispielen je Nutzungsart	65
4.1.8.2.1	Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung nach § 237 Abs. 2 Satz 1 BewG	65
4.1.8.2.2	Forstwirtschaftliche Nutzung nach § 237 Abs. 3 BewG	67
4.1.8.2.3	Weinbauliche Nutzung nach § 237 Abs. 4 BewG	68
4.1.8.2.4	Gärtnerische Nutzung nach § 237 Abs. 5 BewG	68
4.1.8.2.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen/Nutzungsarbeiten Abbauand, Geringstland und Unland sowie Hofstelle und Nebenbetrieb nach § 237 Abs. 6 BewG	69

4.1.9	Zuschläge zum Reinertrag nach § 238 BewG	73
4.1.10	Zuschläge für Nebenbetriebe	74
4.1.11	Zuschläge der Flächen der Windenergieerzeugung nach § 238 Abs. 2 BewG	75
4.1.12	Ermittlung des Grundsteuerwerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	75
4.2	Begriff des Grundvermögens nach § 243 BewG	76
4.2.1	Wirtschaftsgüter des Grundvermögens nach § 243 Abs. 1 BewG	76
4.2.2	Grundstück nach § 244 BewG und Gebäude nach § 245 BewG	77
4.2.2.1	Begriff der wirtschaftlichen Einheit	78
4.2.2.2	Grundstücke kraft gesetzlicher Zuordnung nach § 244 Abs. 3 BewG	79
4.2.3	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz nach § 245 BewG	79
4.2.4	Bewertung des Grundvermögens nach §§ 246 ff. BewG im sogenannten Bundesmodell	79
4.2.4.1	Begriff des unbebauten Grundstücks nach § 246 BewG	80
4.2.4.2	Ermittlung des Grundsteuerwerts für unbebaute Grundstücke nach § 247 BewG	80
4.2.4.3	Definition »bebautes Grundstück« nach § 248 BewG	84
4.2.4.4	Bewertung von bebauten Grundstücken nach §§ 249 ff. BewG	84
4.2.4.5	Definitionen und Daten für die Bewertung bebauter Grundstücke	87
4.2.4.6	Mindestwert nach § 251 BewG	89
4.2.4.7	Ermittlung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren nach §§ 252 bis 257 BewG	90
4.2.4.7.1	Ermittlung des jährlichen Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG i. V. m. Anlage 39 zum BewG	91
4.2.4.7.2	Ermittlung der Nettomieteinnahmen bei Wohnungseigentum	96
4.2.4.7.3	Bewirtschaftungskosten nach § 255 BewG	96
4.2.4.7.4	Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags nach § 253 BewG	97
4.2.4.7.5	Abzinsung des Bodenwerts nach 257 BewG ...	102
4.3	Bewertung im Ertragswertverfahren	105
4.3.1	Berechnungsformel	105
4.3.2	Erläuterung des Ertragswertverfahrens anhand von Fallbeispielen	106
4.3.2.1	Erstes Fallbeispiel: Einfamilienhaus	106

4.3.2.2	Zweites Fallbeispiel: typisiertes Ertragswertverfahren Mehrfamilienhaus	108
4.3.2.3	Drittes Fallbeispiel: Bewertung einer Eigentumswohnung	111
4.4	Bewertung im Sachwertverfahren nach §§ 258 bis § 260 BewG	112
4.4.1	Berechnungsverfahren	112
4.4.2	Was geschieht, wenn die Gebäudeart nicht in der Anlage 42 zum BewG geführt wird?	114
4.4.3	Bestimmung der Gebäudeart bei Teileigentum	116
4.4.4	Indexierung der Normalherstellungskosten	117
4.4.5	Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten für das gesamte Gebäude	117
4.4.6	Alterswertminderung	119
4.4.7	Ermittlung vorläufiger Sachwert	120
4.4.8	Wertzahl nach § 260 BewG	120
4.4.8.1	Erstes Fallbeispiel: Ermittlung des Sachwerts eines Gebäudes	121
4.4.8.2	Zweites Fallbeispiel: gemischt genutztes Grundstück	121
4.5	Sonderfälle der Bewertung	122
4.5.1	Erbbaurecht nach § 261 BewG	122
4.5.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach § 262 BewG	123
4.6	Kritik am pauschalierten Bewertungssystem – sind die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllt?	123
5	Ländermodelle	125
5.1	Bayern	127
5.1.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	127
5.1.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	128
5.1.3	Wie hoch wird die neue Grundsteuer?	129
5.1.4	Bis wann muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	129
5.1.5	Wie wird die Grundsteuererklärung übermittelt?	130
5.1.6	Weitere Verfahrensfragen	130
5.1.7	Welche Bescheide erhalten die Steuerpflichtigen?	131
5.1.8	Äquivalenzmodell – wie wird gerechnet?	131
5.1.8.1	Ermittlung der Äquivalenzbeträge	132
5.1.8.2	Ermittlung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden ...	132
5.1.8.3	Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Gebäudeflächen	132
5.1.8.4	Ermittlung der Wohnfläche/Nutzfläche	132
5.1.8.5	Sonderregelung für Garagen/Nebengebäude mit einer Fläche von 30 qm	133

5.1.8.6	Sonderregelung bei geringfügiger Bebauung von weniger als 30 qm/unbebautes Grundstück	133
5.1.8.7	Übergroße Grundstücke – 10-50-90-Regel nach Art. 3 BayGrStG	134
5.1.8.8	Weitgehend unbebaute Grundstücke nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayGrStG	134
5.1.9	Wie wird die Steuermesszahl angewendet und wann gibt es Abschläge?	134
5.1.10	Grundsteuermessbescheid nach Art. 4 i. V. m. Art. 1 Abs. 2 BayGrStG	135
5.1.11	Erläuterung an Fallbeispielen	136
5.1.11.1	Baugrundstück	136
5.1.11.2	Einfamilienhaus	136
5.1.11.3	Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude	136
5.1.11.4	Handwerksbetrieb	137
5.1.12	Sonderregelung für den erweiterten Erlass nach Art. 8 BayGrStG	137
5.2	Baden-Württemberg	138
5.2.1	Das modifizierte Bodenwertmodell	138
5.2.2	Was bleibt gleich, was ändert sich?	138
5.2.3	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	139
5.2.4	Bis wann und wie muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	140
5.2.5	Wie wird das Grundvermögens bewertet (Grundsteuer B)?	140
5.2.6	Wie wird der Bodenwert ermittelt?	140
5.2.7	Wie wird die Steuermesszahl angewendet?	140
5.2.8	Erläuterung an Fallbeispielen	141
5.2.8.1	Einfamilienhaus	141
5.2.8.2	Überwiegende Wohnraumnutzung im Sinne von § 40 Abs. 3 LGrStG	142
5.2.8.3	Gewerbefläche mit Einliegerwohnung	143
5.2.9	Öffnungsklausel zum Verkehrswertnachweis	143
5.3	Hamburg	144
5.3.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	144
5.3.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	145
5.3.3	Bis wann und wie muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	145
5.3.4	Welche Daten muss der Steuerpflichtige an das Finanzamt weitergeben?	145
5.3.5	Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?	145
5.3.6	Die 10-50-90-Regel	148

5.3.7	Grundsteuer C nach § 5 HmbGrStG	148
5.3.8	Erlass im Härtefall § 8 HmbGrStG	148
5.3.9	Zusammenfassung	149
5.4	Hessen	149
5.4.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	149
5.4.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	150
5.4.3	Welche Erklärungspflichten bestehen?	150
5.4.4	Das Flächen-Faktor-Modell	151
5.4.4.1	Erste Stufe – Ermittlung der Flächenbeträge für Grundstück und Gebäude nach § 5 HGrStG.	151
5.4.4.2	Zweite Stufe – Multiplikation der Flächenbeträge nach § 5 HGrStG mit der Steuermesszahl nach § 6 HGrStG	154
5.4.4.3	Dritte Stufe – Anpassung der Grundsteuermesszahl an den Lagefaktor § 4 Abs. 1 HGrStG i. V. m. § 7 HGrStG	155
5.5	Niedersachsen	156
5.5.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	156
5.5.2	Welche Erklärungspflichten bestehen?	156
5.5.3	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	157
5.5.4	Das Flächen-Lage-Modell	157
5.5.5	Erläuterung anhand eines Beispiels	158
5.5.6	Ermittlung der anzusetzenden Flächen	159
5.5.7	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach § 6 NGrStG	160
5.6	Saarland	160
5.7	Sachsen	161
	Anhang	163
	Stichwortverzeichnis	203
	Die Autoren	209

Vorwort

Es gibt nicht viele Themen, die ausnahmslos jeden Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer betreffen. Eines davon ist die Reform der Grundsteuer. Rund 36 Millionen Immobilien müssen neu bewertet werden. Freiwillig hat sich der Gesetzgeber dieser Mammutaufgabe nicht gestellt. Bereits im Jahre 1996, d.h. vor über 25 Jahren, hatte das Bundesverfassungsgericht in seinem Vermögensteuer-Urteil die veralteten Einheitswerte von 1935 bzw. 1964, nach denen auch die Grundsteuer bemessen wird, für verfassungswidrig erklärt. Der Bundesfinanzhof schloss sich mit Urteil vom 22.10.2014 dieser Auffassung an und legte die Frage dem Bundesverfassungsgericht vor, das dem Gesetzgeber schließlich mit Urteil vom 10.04.2018 eine Frist zur Reformierung der Grundsteuer bis spätestens 31.12.2019 setzte.

Nachdem sich die Bundesländer nicht auf ein einheitliches Modell einigen konnten, die Zeit aber drängte, verständigte man sich auf eine sog. Länderöffnungsklausel. Damit erhielten die Bundesländer die Möglichkeit, vom wertabhängigen Bundesmodell abzuweichen. Die Grundsteuer soll nach dem Willen des Gesetzgebers den Kommunen als wichtige Einnahmequelle erhalten bleiben, allerdings in jedem Fall aufkommensneutral und sozialverträglich gestaltet werden, da sie als Betriebskosten auch auf die Mieter umgelegt werden kann.

Mit diesem Buch wollen wir Sie darüber informieren, welche Daten Ihrer Immobilie Sie benötigen, wie Sie diese beschaffen können und wie Sie sie in Ihre Steuererklärung eintragen, die vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.10.2022 an das Finanzamt übermittelt werden muss.

Im Mai 2022

RAin Claudia Finsterlin

RA Rudolf Stürzer

1 Entwicklung des Grundsteuerreformgesetzes – Schnellübersicht

1.1 Warum eine Grundsteuerreform?

Noch heute beruht die Festsetzung der zu entrichtenden Grundsteuer auf den sogenannten Einheitswerten, die

in den alten Bundesländern die Werte zum Stichtag des 01.01.1964 und in den neuen Bundesländern die Werte zum Stichtag 01.01.1935 wiedergeben. Nach den Regelungen des Bewertungsgesetzes sollten diese Werte alle sechs Jahre überprüft und ggf. angepasst werden, §21 Abs. 1 BewG. Dies unterblieb jedoch bis heute. Aufgrund dieser überholten Bewertungsgrundlagen war die Kritik an der Grundsteuer und deren Ermittlung schon lange Jahre laut.

Erst das Bundesverfassungsgericht hat mit seinen Entscheidungen vom 10. April 2018 (1 Bvl 11/14 u. a.) den Startschuss zur Umsetzung der längst überfälligen Reform der Grundsteuer gegeben. In gleich fünf Verfahren hat das Bundesverfassungsgericht am 10.04.2018 entschieden, dass die Vorschriften im Bewertungsgesetz zur Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Grundgesetz unvereinbar sind, da in der Anwendung der Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke ein schwerer Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes gegeben ist. Vor allem die Fortführung der Einheitsbewertung aus dem Jahr 1964 und die Tatsache, dass diese Werte trotz gesetzlicher Regelung nicht fortgeschrieben wurden, führt bei der Grundsteuer nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts zwangsläufig in zunehmenden Umfang zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, für die es jedenfalls seit dem Jahr 2002 keine ausreichende Rechtfertigung mehr gibt.

Das Bundesverfassungsgericht hat zu Fällen der Grundsteuer und Einheitsbewertung in den sogenannten alten Bundesländern entschieden. Nicht entschieden wurde über die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, §§33–62 BewG, und über die Bewertung von Grundvermögen in den sogenannten neuen Bundesländern. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts auf die Beurteilung dieser Vorschriften zu übertragen ist. Durch das Bundesverfassungsgericht wurde der Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung des Bewertungsgesetzes und eine Anpassung des Grundsteuerrechtes zu schaffen.

Ziel der Grundsteuerreform sollte es sein, die Neuregelung möglichst steuerneutral an die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts anzupassen. Für die Gemeinden ist die Grundsteuer eine immens wichtige Finanzierungsquelle zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur in der jeweiligen Kommune. Die sogenannte Grundsteuer B für Grundvermögen beträgt deutschlandweit ca. EUR 14,5 Milliarden, die sogenannte Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ca. EUR 0,4 Milliarden. Die Höhe der Grundsteuereinnahmen zeigen deutlich, welche Bedeutung die Grundsteuer für die Gemeinden hat.

1.2 Gesetzliche Neuregelungen

Zur Grundsteuerreform wurden am 26.11.2019 (BGBl. 2019, S. 1794) im Wesentlichen drei Gesetze verabschiedet:

- Grundsteuerreformgesetz (GrStRefG), angepasst durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz vom 16.07.2021 (GrStRefUG)
- bewertungsrechtliche und verfahrensrechtliche Neuerungen 7. Abschnitt des BewG
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes Art. 72, 105 und 125b GG – Länderöffnungsklausel
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung – Einführung Grundsteuer C

Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform wurden weiter folgende Anpassungen durchgeführt:

- Mietniveau-Einstufungsverordnung – Abkürzung: MietNEinV
- Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27–33 des BewG

Die Finanzverwaltung hat koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörde der Länder erlassen:

- koordinierter Erlass der obersten Finanzbehörde der Länder vom 09.11.2021, Anwendung des 7. Abschnitts des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 07.01.2022 – AEBewGrSt – Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2019 Teil 1 Nr. 24 S. 2334 ff.
- koordinierter Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 09.11.2021, Anwendung des 7. Abschnitts des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 01.01.2022 – S 3017 Bundessteuerblatt 2021 I Seite 2369

Für das sogenannte Bundesmodell, das durch die oben genannten gesetzlichen Regelungen wiedergegeben wird, haben sich folgende Bundesländer entschieden:

- Berlin
- Brandenburg

- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Folgende Länder haben sich grundsätzlich dem Bundesmodell angeschlossen, jedoch mit abweichenden Grundsteuermesszahlen:

- Saarland
- Sachsen

Aufgrund der Länderöffnungsklausel Art. 72, 105 und 125b GG haben folgende Länder von dieser Klausel Gebrauch gemacht und eigene Vorschriften zur Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke verabschiedet:

- Baden-Württemberg
- Bayern
- Hamburg
- Hessen
- Niedersachsen

Bei den sogenannten Ländermodellen handelt es sich um teilweise vollkommen wert-unabhängige Flächen- und Äquivalenzmodelle.

1.3 Welche Regelungen haben sich geändert, welche sind gleich geblieben?

Ziel der Grundsteuerreform war es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungsfest, sozial, gerecht, einfach zu verwalten und zukunftsfähig auszugestalten, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Gemeinden dauerhaft erhalten zu können. Ziel war es, bundesweit einen aufkommensneutralen Fortbestand der Grundsteuer zu gewähren. Außerdem wurden die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Hebesatzautonomie aufgefordert, durch die Anpassung der Hebesätze die innerkommunale Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Keine grundlegende Neuregelung

- Festhalten am dreistufigen Verfahren
- Der Begriff des Einheitswerts wurde durch den Begriff »Grundsteuerwert« im Bundesmodell und in den Ländermodellen ersetzt, am Steuergegenstand »Betriebe der Land- und Forstwirtschaft« und »Grundstücke« wurde festgehalten.

- Auch hat man an den verfahrensrechtlichen Regelung zur Feststellung der Grundsteuerwerte
 - Hauptfeststellung,
 - Fortschreibung und
 - Nachfeststellungfestgehalten.

Das Grundsteuerrecht selbst hat nur wenige Änderungen erfahren. Folgende Anpassungsregelung wurden im GrStG vorgenommen:

- Absenkung der Steuermesszahlen in den §§ 14, 15 Abs. 1 GrStG
- Anpassung der Zerlegungsmaßstäbe an die neue Bewertungssystematik bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft in § 22 Abs. 2 GrStG
- Einführung neuer Grundsteuervergünstigungen für Wohnraumförderung/Wohnbaugesellschaften und für Baudenkmale in § 15 Abs. 2 bis 5 GrStG
- Anordnung einer neuen Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 01.01.2025, § 36 GrStG
- Anpassung der Erlassvorschriften für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft an die neue Bewertungssystematik, § 33 GrStG
- Einführung der Möglichkeit für die Gemeinden, nach § 25 Abs. 4 und 5 GrStG einen erhöhten einheitlichen Hebesatz auf unbebaute und baureife Grundstücke zu erheben

Zentrale Neuregelung Abschnitt 7 des BewG

Die zentrale Neuregelung der Bewertung des Grundvermögens für Grundsteuerzwecke ab dem 01.01.2022 ist ein **neu eingeführter Abschnitt 7 in das Bewertungsgesetz**.

Kurzerläuterung der Änderungen – das sogenannte Bundesmodell wird von folgenden Ländern angewandt:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland, mit abweichenden Messzahlen
- Sachsen, mit abweichenden Messzahlen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen