
Herzlich willkommen

Die Grundsteuer-Reform

Ihr Referent:

Prof. Dr. Gerhard Brüggemann

HARNISCHMACHER LÖER WENSING

Rechtsanwälte PartG mbB

Hafenweg 8 -- 48155 Münster

Web: <http://www.hlw-muenster.de>

Entscheidung und Auftrag des BVerfG

**BVerfG, Urteile vom 10. April 2018,
1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12**

Das Bundesverfassungsgericht hat verschiedene Vorschriften des BewG für unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 GG erklärt.

Dem Gesetzgeber hat das BVerfG eine **Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019** gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden.

Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen aber noch für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, **längstens aber bis zum 31. Dezember 2024**, angewandt werden.

Reaktion des Gesetzgebers

Die Entscheidung des BVerfG ist mit einem Gesetzespaket bestehend aus drei miteinander verbundenen Gesetzen umgesetzt worden:

1. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
2. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes
3. Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts **angepasst durch das GrStReform-UmsG**

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Bisher konnten die Gemeinden bei der Grundsteuer zwei verschiedene Hebesätze festlegen, die einheitlich

- für die in der Gemeinde befindlichen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einerseits (**Grundsteuer A**) und
- für die Grundstücke (**Grundsteuer B**) andererseits

zur Anwendung kamen.

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Durch eine Änderung des GrStG wird für die Gemeinden ab dem 01.01.2025 die Möglichkeit der Festlegung eines erhöhten, einheitlichen Hebesatzes auf **baureife Grundstücke** eingeführt (**Grundsteuer C**).

Dadurch kann über die Grundsteuer ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, die baureifen Grundstücke einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zuzuführen.

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Als „**baureife Grundstücke**“ gelten nur unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets trotz der Baureife nicht baulich genutzt werden.

Dabei bleiben Hinderungsgründe zivilrechtlicher Art, die einer möglichen sofortigen Bebauung entgegenstehen, bei der Beurteilung der Baureife eines Grundstücks außer Betracht.

Die jeweils örtlich zuständige Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen darüber, ob eine besondere Nachfrage nach Bauland besteht und welche steuerliche Belastung im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben den betroffenen Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes und Öffnungsklausel

Um die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht sicherzustellen, ist das Grundgesetz geändert worden.

Zeitgleich ist den Ländern über eine Ergänzung des GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz mit **Anwendung frühestens ab dem 1.1.2025** eröffnet worden (**Länderöffnungsklausel**).

Sie können damit eigenständige Grundsteuergesetze mit eigenständigen (d. h. vom Bundesrecht unabhängigen) Bewertungsregeln verabschieden.

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes und Öffnungsklausel

Folgende Bundesländer werden das Bundesmodell anwenden:

- Berlin,
- Brandenburg,
- Bremen,
- Sachsen-Anhalt,
- Schleswig-Holstein,
- Rheinland-Pfalz,
- Thüringen,
- Mecklenburg-Vorpommern,
- Nordrhein-Westfalen,
- Sachsen (Abweichung bzgl. nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)
- Saarland (Abweichung bzgl. nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes und Öffnungsklausel

Folgende Bundesländer haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht:

- Baden-Württemberg Flächenmodell / Bodenwertsteuer
- Bayern Wertunabhängiges Äquivalenzmodell
- Hessen, Niedersachsen Flächen-Lage-Modelle
Äquivalenzmodell + Lage-Faktor
- Hamburg Flächen-Wohnlage-Modelle
Äquivalenzmodell + Wohnlage-Faktor

Eckdaten der Reform

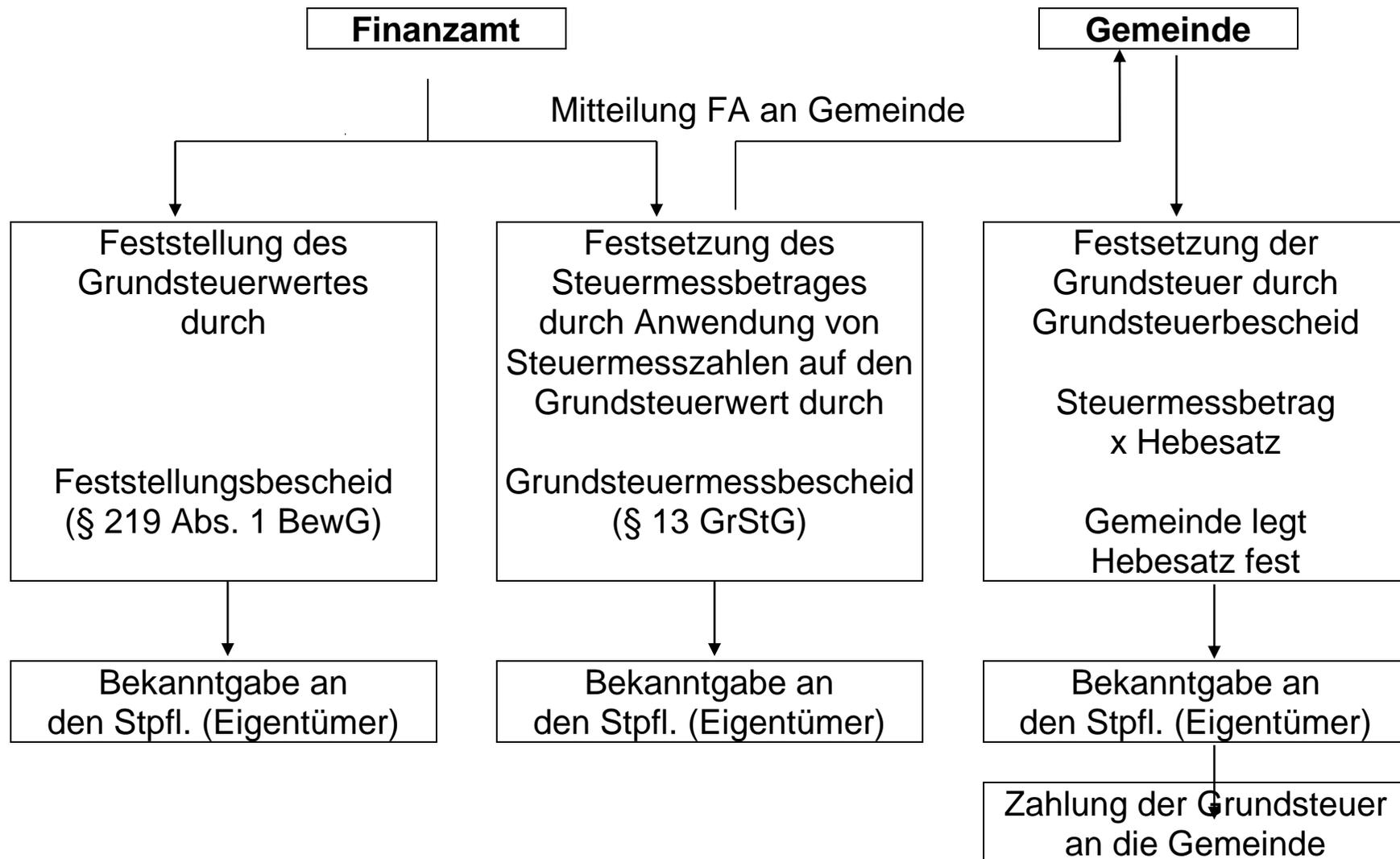
Der bisherige Begriff Einheitswert wird durch den Begriff Grundsteuerwert ersetzt.

Die neuen **Grundsteuerwerte** sollen **bereits zum 01.01.2022 erstmals festgestellt werden**.

Erst zum 01.01.2025 soll aber erstmals auf der Grundlage der Grundsteuerwerte die Grundsteuer erhoben werden.

Bis dahin gilt das bisherige Recht parallel zum neuen Recht weiter.

Die Grundsteuerreform



Kernaussagen der Neuregelung

- Die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht (bundesweit etwa **36 Millionen wirtschaftliche Einheiten**) erfolgt auf den Stichtag 1.1.2022, die nächste darauf folgende Hauptfeststellung erfolgt auf den 1.1.2029.

Es ist somit von einem **siebenjährigen Hauptfeststellungszeitraum** auszugehen.

- Das grundsteuerliche Bewertungsverfahren ist im Bundesmodell wertabhängig.
- Die neuen Grundsteuerwerte sollen den Grundsteuerfestsetzungen durch die Kommunen ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt werden.

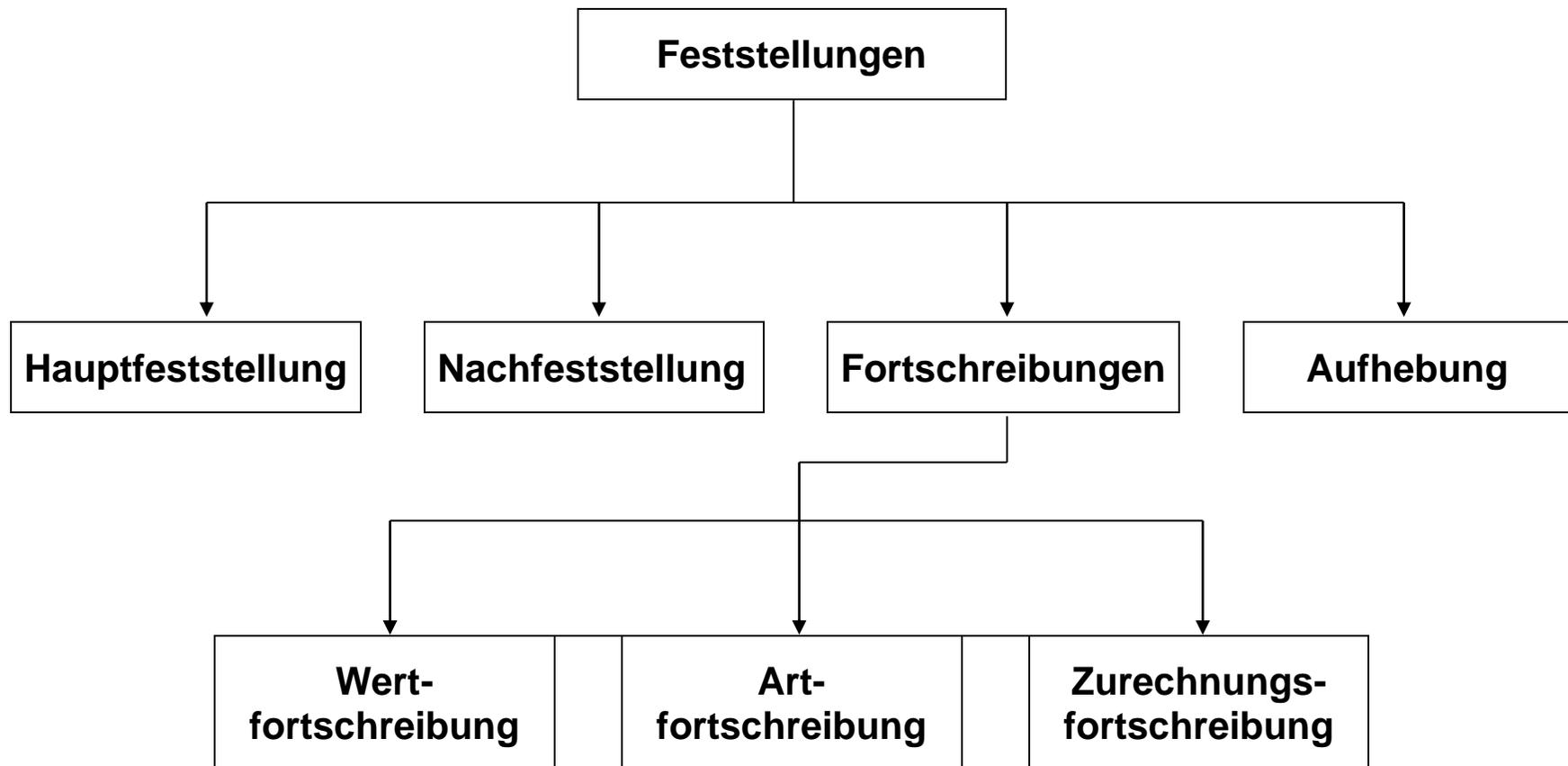
Kernaussagen der Neuregelung

- Zentrale Größe für die Bewertung des Grund und Bodens ist der Bodenrichtwert.
- Bei Wohngrundstücken (z. B. Ein-, Zweifamilienhäuser) wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes (**statt Mikrozensus 2014 jetzt aber Mikrozensus 2018**) abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Staffelung nach Mietniveaustufen) angeknüpft.
- Für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke ist ausschließlich ein **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden.
- 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 nicht der Grundsteuer A, sondern der **Grundsteuer B** unterworfen.

Kernaussagen der Neuregelung

- Die Steuermesszahl, die auf den Grundsteuerwert anzuwenden ist, wird vor dem Hintergrund der angestrebten Aufkommensneutralität (Grundsteueraufkommen bundesweit derzeit etwa 14 Mrd. €) ausdifferenziert und beläuft sich
 - bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf 0,55 v.T.,
 - bei den wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens laut GrStRUMsG auf jetzt 0,31 v.T. (zuvor noch 0,34 v.T. – Senkung aufgrund angepasster Nettokaltmieten nach Mikrozensus 2018 statt Mikrozensus 2014).
 - Abweichung Sachsen (0,36 ‰ für Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke bzw. 0,72 ‰ für Geschäftsgrundstücke).
 - Abweichung Saarland (0,34 ‰ für Wohngrundstücke bzw. 0,64 ‰ für Nichtwohngrundstücke).

Verfahrensrechtliche Fragen - System der Feststellungsarten



Hauptfeststellung

Erste Hauptfeststellung für Grundsteuerwerte auf den **1.1.2022**.

Mangels aktuell vorhandener Daten zu dem jeweiligen Grundbesitz sind zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt initialisierende Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten insbesondere für das Grundvermögen mit wenigen erforderlichen Angaben abzugeben.

Dieser Termin soll eine hohe Aktualität der Grundstücksinformationen gewährleisten und die **dadurch gewonnene Zeitspanne** eine sachgerechte Abarbeitung der Bewertungsfälle ermöglichen.

Hauptfeststellung

Die Grundsteuerwerte werden gemäß § 221 Abs. 1 BewG in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

Der Hauptfeststellung werden gemäß § 221 Abs. 2 BewG die **Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres** (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt.

Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 1.1.2022 für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 durchgeführt (§ 221 Abs. 3 BewG).

Hauptfeststellung

Mangels aktuell vorhandener Daten zu dem jeweiligen Grundbesitz sind zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt initialisierende Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten insbesondere für das Grundvermögen mit wenigen erforderlichen Angaben abzugeben.

Dieser Termin soll eine hohe Aktualität der Grundstücksinformationen gewährleisten und die dadurch gewonnene Zeitspanne eine sachgerechte Abarbeitung der Bewertungsfälle ermöglichen.

Hauptfeststellung

Zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten sind gegebenenfalls Fortschreibungen und Nachfeststellungen durchzuführen, bei denen aber immer die Wertverhältnisse des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich bleiben. Die anschließenden Hauptfeststellungen werden in einem Abstand von sieben Jahren erfolgen. Die darauffolgende Hauptfeststellung ist daher für den 1. Januar 2029 vorgesehen.

Wiederkehrende Hauptfeststellungszeitpunkte waren auch im geltenden Recht vorgesehen.

Gleichwohl sind spätere Hauptfeststellungen – nicht zuletzt aufgrund des mit dem alten Recht einhergehenden immensen Verwaltungsaufwands – ausgeblieben.

Hauptfeststellung

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass in einem weitgehend automationsgestützten Verfahren dieser Aufwand deutlich geringer sein wird. Für ein erneutes Aussetzen der Hauptfeststellungszeitpunkte sieht er nach entsprechender Automatisierung des Verwaltungsverfahrens in Zukunft keine Gründe mehr.

Ziel ist es, zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten möglichst auf eine Anforderung von manuell auszufüllenden Steuererklärungen bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen zu verzichten. Vielmehr sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen oder vereinfachten elektronischen Anzeigen erhoben und automations-technisch nutzbar gemacht werden.

Hauptfeststellung

Parallele Geltung des alten und des neuen Bewertungsrechts

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die Einheitswerte zunächst bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich.

Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen.

Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

Wertfortschreibung

Der Grundsteuerwert wird gemäß § 222 Abs. 1 BewG neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in € ermittelte und auf volle 100 € abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts **nach oben oder unten um mehr als 15.000 €** abweicht.

Beispiel:

Zuletzt festgestellter Grundsteuerwert auf den 01.01.2022	154.300 €
<u>Neuer Wert auf den 01.01.2026 infolge Flächenzugangs</u>	<u>171.500 €</u>
Wertabweichung nach oben	17.200 €

Die Abweichung von 15.000 € beim Grundsteuerwert soll laut Gesetzesbegründung durchschnittlich einer Differenz von rund 20 Euro bei der Grundsteuer entsprechen.

Art und Zurechnungsfortschreibung

Über die Art oder Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 219 Absatz 2 BewG) wird gemäß § 222 Abs. 2 BewG eine neue Feststellung getroffen (Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Beispiel 1:

Auf einem nicht bebauten Grundstück in Düsseldorf wird ein Einfamilienhaus errichtet. Es erfolgt eine Artfortschreibung vom unbebauten Grundstück zum bebauten Grundstück Einfamilienhaus.

Ggf. erfolgt gleichzeitig eine Wertfortschreibung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

Art und Zurechnungsfortschreibung

Beispiel 2:

A veräußert am 10.07.2025 ein Grundstück an B.

Zum 01.01.2026 ist eine Zurechnungsfortschreibung von A auf B durchzuführen, wenn das Grundstück bei A bisher eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildete und bei B als selbstständige Einheit bestehen bleibt.

Art und Zurechnungsfortschreibung

Beispiel 3:

C ist Alleineigentümer eines Mietwohngrundstücks in Dortmund. Er schenkt dieses Grundstück am 20.08.2025 seinen beiden Söhnen D und E als gemeinsames Eigentum.

Zum 01.01.2026 ist eine Zurechnungsfortschreibung von C auf D und E vorzunehmen. Im Zuge dieser Zurechnungsfortschreibung ist D und E je die Hälfte des bisherigen Grundsteuerwert zuzurechnen (§ 3 BewG).

Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung

Eine Fortschreibung findet gemäß § 222 Abs. 3 BewG auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

Fortschreibungszeitpunkt

Eine Fortschreibung ist gemäß § 222 Abs.4 BewG **von Amts wegen** vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen.

Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 227 BewG die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des § 222 Abs. 3 BewG (**Fehlerbeseitigung**) der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

Fortschreibungszeitpunkt

Grundsteuerwerte werden also wie bisher stets auf den 01.01. eines Jahres festgestellt, nicht auf einen Zeitpunkt im Laufe des Jahres (z.B. 01.10.).

Für die Feststellung sind **die tatsächlichen Verhältnisse** maßgeblich, die **im Feststellungszeitpunkt**, d.h. am 01.01. des jeweiligen Jahres, bestehen. Es sind alle Veränderungen zu berücksichtigen, die bis dahin eingetreten sind.

Gemäß § 227 BewG sind bei Fortschreibung der Grundsteuerwerte aber **die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt** zugrunde zu legen.

Nachfeststellung

Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert gemäß § 223 Abs.1 BewG nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraums nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

Nachfeststellung

Beispiel 1 (Neuentstehung):

A ist Alleineigentümer einer 3000 qm großen Baulandfläche. Er ließ davon 1.200 qm grundbuchmäßig abtrennen und veräußert sie im Jahre 2026 an B. B besaß bisher noch keinen Grundbesitz.

Für das neu entstandene 1200 qm große Grundstück kommt auf den 01.01.2027 nach § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine Nachfeststellung in Betracht.

Für das dem A verbleibende 1.800 qm große Grundstück ist unter den Voraussetzungen des § 222 Abs. 1 BewG auf den 01.01.2027 eine Wertfortschreibung durchzuführen.

Beispiel 2 (Neuentstehung):

Es wird Wohn- oder Teileigentum begründet

Nachfeststellung

Der Nachfeststellung werden gemäß § 223 Abs.2 BewG vorbehaltlich des § 227 BewG die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des § 223 Abs.1 Nr. 1 BewG der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des § 223 Abs.1 Nr. 2 BewG der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

Aufhebung des Grundsteuerwertes

Der Grundsteuerwert wird gemäß § 224 Abs.1 BewG aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Aufhebung des Grundsteuerwertes

Beispiel:

E ist Eigentümer des nicht bebauten Grundstücks Flur-Nr. 111 (Fläche 400 qm).

Er erwirbt am 25.11.2025 das unmittelbar angrenzende nicht bebaute Grundstück Flur-Nr. 112 mit einer Fläche von 300 qm von V. Auf dem nunmehr 700 qm großen Grundstück will E ein Einfamilienhaus errichten.

Da die bisherige wirtschaftliche Einheit des Grundstücks Flur-Nr. 112 wegfällt, ist der dafür zuletzt festgestellte Grundsteuerwert gemäß § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG aufzuheben.

Bei E bilden beide Flächen nun eine wirtschaftliche Einheit. Zum 01.01.2026 ist daher wegen des Eigentumswechsels des Grundstücks Flur-Nr. 112 nicht eine Zurechnungsfortschreibung durchzuführen, sondern wegen des Flächenzugangs von 300 qm eine Wertfortschreibung zu prüfen.

Aufhebung des Grundsteuerwertes

Aufhebungszeitpunkt ist gemäß § 224 Abs. 2 BewG:

1. in den Fällen des § 224 Abs.1 Nr. 1 BewG der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des § 224 Abs.1 Nr. 2 BewG der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

Erklärungs- und Anzeigepflichten

Gemäß § 228 Abs. 1 BewG haben die Steuerpflichtigen Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Absatz 1 Satz 2 AO).

Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe der Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.

Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung erfolgt **durch öffentliche Bekanntmachung**.

Erklärungs- und Anzeigepflichten

➤ **Hinweis zur Einheitsbewertung:**

Werden der Finanzbehörde durch eine Erklärung auf den 1.1.2022 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Grundstücks vor dem 1.1.2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese nach Maßgabe des § 266 Abs. 3 BewG / § 59 Abs. 5 LGrStG-BW bei Fortschreibungen des Einheitswerts und Nachfeststellungen des Einheitswerts auf **Feststellungszeitpunkte vor dem 1.1.2022** nicht zu berücksichtigen!

Erklärungs- und Anzeigepflichten

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die **Erklärungsannahme ab dem 1.7.2022 beginnt** und die **Abgabefrist für die Feststellungserklärungen mit Ablauf des 31.10.2022 endet**.

Erklärungs- und Anzeigepflichten

Neben der Abgabepflicht von Feststellungserklärungen besteht eine weitere Anzeigepflicht nach § 228 Abs. 2 BewG.

- Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen.
- Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.
- Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Jahres , in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.
- Abgabe- und Anzeigepflicht bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt.

Erklärungs- und Anzeigepflichten

§ 228 Abs. 3 BewG bestimmt, von wem die Anzeige (vereinfachte Erklärung) abzugeben ist.

- Sie ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist regelmäßig der Eigentümer.
- Anders als bei den Einheitswerten wird bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet (vgl. § 261 BewG).
- Folgerichtig ist auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung abzugeben. Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Tatsachen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.
- Bei einem Gebäude auf fremden Grund und Boden ist der Grundstückseigentümer verpflichtet die Steuererklärung abzugeben. Der Eigentümer oder der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken.

Erklärungs- und Anzeigepflichten

Die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes und die Anzeigen nach § 228 Abs. 2 BewG sind Steuererklärungen im Sinne der AO, die eigenhändig zu unterschreiben sind und nach amtlich vorgeschriebenen Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

Dies hat zur Folge, dass die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht erzwingbar ist (§§ 328 ff. AO) und dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden muss (§ 152 Abs. 2 AO).

Zudem folgt daraus, dass dem Erklärungs- und Anzeigepflichtigen sowie seinem Gesamtrechtsnachfolger die Pflicht zur Berichtigung seiner Erklärung bzw. Anzeige gemäß § 153 Abs. 1 AO obliegt.

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungspflichten

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungspflichten von Eigentümern, zuständigen Behörden nach Bundes- oder Landesrecht mit Relevanz für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder die Grundsteuer sind Regelungsgegenstand des § 229 BewG.

Die Eigentümer von Grundbesitz haben der Finanzbehörde auf Anforderung alle Angaben zu machen, die sie für die Sammlung der Kauf-, Miet- und Pachtpreise braucht.

Dabei haben sie zu versichern, dass sie die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht haben.

Örtliche Erhebungen unter **Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung** sind möglich (§ 229 Abs. 2 BewG).

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungspflichten

Von den Grundbuchämtern mitzuteilen sind:

1. Die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zusätzlich die Anschrift des neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten; die gilt nicht für die Fälle des Erwerbs nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts.
2. Die Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum.
3. Die Eintragung oder Begründung eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts.

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

Grundsätzlich bildet jede wirtschaftliche Einheit ein Grundstück (§ 244 Abs. 1 BewG, bisher § 70 BewG).

Zum Grundvermögen gehören demnach (§ 243 Abs. 1 BewG):

- der Grund und Boden, das Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör;
- das Erbbaurecht;
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum;
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 WEG.

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

Zum Grundvermögen gehören **nicht** (§ 243 Abs. 2 BewG):

- Bodenschätze;
- Betriebsvorrichtungen.

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück.

Entsprechend der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 157 BewG) ist gemäß § 244 Abs. 2 BewG ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn der Eigentümer seinen Anteil zusammen mit seinem Grundstück nutzt.

Diese Vorschrift ermöglicht es, mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören.

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

Beispiel:

Ein Garagengrundstück, das einer Vielzahl von Eigentümern gehört, wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt.

Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück bildet zusammen mit seinem Reihenhaus in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit.

Hierbei ist - **anders als bei der Einheitsbewertung** - nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihenhaus nutzen.

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

§ 244 Abs. 3 BewG enthält eine gegenüber dem bisherigen Recht (§§ 92, 94 BewG) erweiterte Definition der wirtschaftlichen Einheit. Danach werden

- das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück und
- ein Gebäude auf fremden Grund und Boden zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden
- jedes Wohnungs- und Teileigentum nach dem WEG sowie
- jedes Wohnungs- und Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden

zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (“gelten als Grundstück“).

Bundesmodell

Begriff des Grundvermögens und des Grundstücke (§§ 244 und 245 BewG)

Bei Erbbaurechten ist gemäß § 261 BewG für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück **ein Gesamtwert** nach den §§ 243 bis 260 BewG zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

Dieser **Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen.**

Gleiches gilt gemäß § 262 BewG für ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Dieser **Wert ist dem Eigentümer zuzurechnen.**

Folgende Angaben werden je nach Grundstücksart erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Bundesmodell	Baden Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen
Aktenzeichen Einheitswert/FA	ja	ja	ja
Lage des Grundstücks	ja	ja	ja
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	ja	ja	ja
Angaben zu Steuerbefreiungen	ja	ja	ja
Eigentumsverhältnisse	ja	ja	ja
Anschrift Eigentümer	ja	ja	ja
Fläche Grund und Boden	ja	ja	ja
Bodenrichtwert Grund und Boden	ja	ja	HH: ja Bay/NS/Hes: nein
Nutzungsart (Wohnen/Nichtwohnen)	ja	ja	ja
Wohnfläche/Nutzfläche Gebäude (Ertragswertverfahren)	ja	nein	ja

Folgende Angaben werden je nach Grundstücksart erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Bundesmodell	Baden Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen
Art der Immobilie (z.B. EFH, ZFH, ETW, Geschäftsgrundstück)	ja	nein	nein
Bruttogrundfläche Gebäude (Sachwertverfahren)	ja	nein	nein
Modernisierungen	ja	nein	nein
Anzahl Garagen/Tiefgaragenplätze	ja	nein	nein
Selbständig nutzbare Teilflächen	ja	nein	nein

Vordrucke und Ausfüllanleitungen

- GW-1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)
 - GW-1A Anlage Feststellungsbeteiligte (falls mehr als drei Feststellungsbeteiligte)
 - GW-2 Anlage Grundstück
 - GW-2A Einlageblatt zur Anlage Grundstück
 - GW-3 Anlage Land- und Forstwirtschaft
 - GW-3A Anlage Tierbestand
 - GW-4 Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung
- Ausfüllanleitung zum Hauptvordruck
- Ausfüllanleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Ausfüllanleitung zur Anlage Tierbestand
- Ausfüllanleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Koordinierte Ländererlasse

Siehe auch die **koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021** zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (BStBl 2021 I S. 2334).

= AEBewGrSt

sowie zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (BStBl 2021 I S. 2369).

= AEBewLuF

Hauptvordruck / Anlage Feststellungsbeteiligte

Gehört das Grundstück Ehegatten oder einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, ist der Hauptvordruck für jede Person auszufüllen (Zeilen 41 bis 76).

Gehört das Grundstück mehreren Personen nach Bruchteilen, ist der Hauptvordruck für jede Beteiligte bzw. jeden Beteiligten auszufüllen. Insbesondere sind Angaben zu den jeweiligen Anteilen am Grundstück erforderlich (zusätzlich zu den Zeilen 33 bis 40 die Zeilen 41 bis 51, 59 bis 69 bzw. 77 bis 87).

Hauptvordruck / Anlage Feststellungsbeteiligte

Gehört das Grundstück einer Gesamthandsgemeinschaft ohne geschäftsüblichen Namen, z. B. einer Erbengemeinschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts), ist der Hauptvordruck für jede Beteiligte bzw. jeden Beteiligten an der Gemeinschaft auszufüllen (Zeilen 41 bis 50, 59 bis 68 bzw. 77 bis 86 f.) Die Angabe der Anteile der Einzelpersonen ist nicht erforderlich.

Wenn das Grundstück einer Gesamthandsgemeinschaft mit geschäftsüblichem Namen und Sitz (z. B. einer OHG, KG, GmbH & Co. KG oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts) gehört, ist diese in den Hauptvordruck einzutragen (Zeilen 41 bis 50).

Die an der Gesellschaft beteiligten Einzelpersonen sind nicht gesondert aufzuführen.

Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG)

Gesetzliche Definition unbebauter Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 BewG Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Die Benutzbarkeit des Gebäudes beginnt mit der Bezugsfertigkeit.

Die Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn den zukünftigen Bewohnern oder den sonstigen vorgesehenen Benutzern des Gebäudes die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann.

Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG)

Bodenrichtwerte

Gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten.

Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke = Fläche x Bodenrichtwert

Hiermit wird also eine fortschreitend wertabhängige Komponente eingeführt, denn die Bodenrichtwerte sind auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.2022, 1.1.2029 u.s.w.) aktualisiert zu ermitteln (§ 247 Abs. 2 Satz 1 BewG).

Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG)

Bodenrichtwerte

Im Interesse einer praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren sind die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Richtwertzonen i. S. d. § 196 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück

nicht mehr als +/- 30 Prozent

betragen.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Unbebaute Grundstücke (§§ 246 und 247 BewG-E)

Bodenrichtwerte

Sie sind von den Gutachterausschüssen zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübermittlung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

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 zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübermittlung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

Bebaute Grundstücke

Grundstücksarten

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- sonstige bebaute Grundstücke.

Einfamilienhäuser (§ 249 Abs. 2 BewG, siehe auch § 181 Abs. 2 BewG) Beachte: Geänderter Wortlaut!

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn

- es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und
- dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zweifamilienhäuser (§ 249 Abs. 3 BewG, siehe auch § 181 Abs. 2 BewG) Beachte: Geänderter Wortlaut!

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind.

Ein Grundstück gilt auch dann als Zweifamilienhaus, wenn

- es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und
- dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Mietwohngrundstück (§ 249 Abs. 4 BewG , siehe auch § 181 Abs. 3 BewG) Beachte: Geänderter Wortlaut!

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche (nicht mehr „gerechnet nach der Jahresrohmiete“) Wohnzwecken dienen und
- nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

Wohnungs- und Teileigentum

(§ 249 Abs. 5 und 6 BewG , siehe auch § 181 Abs. 4 und 5 BewG)

Beachte: Für Zwecke der Grundsteuer neu aufgenommen!

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Beispiel: Sondereigentum an einem gewerblich genutzten Verkaufsladen

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (§ 249 Abs. 7 und 8 BewG , siehe auch § 181 Abs. 6 und 7 BewG) Beachte: Geänderter Wortlaut!

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent **der Wohn- und Nutzfläche** (nicht mehr „gerechnet nach der Jahresrohmiete“) eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

Gemischt genutzte Grundstücke 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 sind solche Grundstücke, die nicht in die vorgenannten Kategorien fallen (z.B. Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, studentische Verbindungshäuser, selbständige Garagengrundstücke).

Wohn- und Nutzfläche

Der Begriff der maßgeblichen Wohn- und Nutzfläche wird im Einzelfall Abgrenzungsprobleme hervorrufen.

AE B 249.1 Abs. 5 AEBewGrSt

Für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche wird regelmäßig die **Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)** und die **Nutzfläche nach der DIN 277** in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.

Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zugrunde gelegt werden.

Wohn- und Nutzfläche

AE B 249.1 Abs. 5 AEBewGrSt

Nutzflächen von Nebenräumen, die in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind nicht einzubeziehen. Nebenräume sind z. B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen. Nutzflächen von Nebenräumen, die nicht im Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen stehen, sind bei der Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche zu berücksichtigen.

Wohn- und Nutzfläche

AE B 249.1 Abs. 5 AEBewGrSt

Beispiel:

Auf einem Grundstück befindet sich ein mehrgeschossiges Gebäude, das wie folgt genutzt wird:

420 m² Wohnfläche

200 m² Nutzfläche, davon

- 100 m² betrieblich genutzte Flächen,
- 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit Wohnflächen und
- 50 m² Kellerräume in einem Nutzungszusammenhang mit den betrieblich genutzten Flächen.

Wohn- und Nutzfläche

AE B 249.1 Abs. 5 AEBewGrSt

Das Grundstück ist der Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück zuzuordnen, da 73,68 % (420 m² von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche) und somit nicht mehr als 80 % von insgesamt 570 m² Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

Die zur Wohnfläche gehörenden Kellerräume (Nutzfläche 50 m²) sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Bebaute Grundstücke

Bedeutung der Grundstücksart für die Bewertung

- Von der Grundstücksart hängt ab, ob das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren (§ 250 Abs. 1 BewG) zur Anwendung kommt.
- Innerhalb des Ertragswertverfahrens ist die jeweilige Grundstücksart Bestimmungsgröße für die Bewirtschaftungskosten nach pauschalieren Erfahrungssätzen (§ 255 BewG) sowie die Liegenschaftszinssätze nach Maßgabe des § 256 Abs. 1 BewG.

Mindestwertprüfung (abgezinster Mindestwert)

Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75% des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 247 BewG).

Bebaute Grundstücke

Anwendungsbereich Ertragswertverfahren

Nach § 250 Abs.2 BewG werden im Ertragswertverfahren bewertet:

- die Ein- und Zweifamilienhäuser,
- die Mietwohngrundstücke und
- das Wohnungseigentum.

Bebaute Grundstücke

Anwendungsbereich Ertragswertverfahren

Folgende Anlagen sind für das Ertragswertverfahren von Bedeutung:

- Anlage 36: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern zu §§ 251 und 257 Abs. 1 BewG
- Anlage 37: Vervielfältiger zu § 253 Abs. 2 BewG
- Anlage 38: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer zu §§ 253 Abs. 2 und 259 Abs. 1 BewG
- Anlage 39: Ermittlung des Rohertrags zu § 254 BewG
- Anlage 40: Bewirtschaftungskosten zu § 255 BewG
- Anlage 41: Abzinsungsfaktoren zu § 257 Abs. 2 BewG

Bebaute Grundstücke

Anwendungsbereich Ertragswertverfahren

	Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	Jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
x	Vervielfältiger/Barwertfaktor § 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlagen 37 und 38 BewG
=	Barwert des Reinertrages (§ 252, § 253 BewG)
+	Abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
+	Bodenwert selbständig nutzbarer Teilflächen (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Ertragswert (§ 252 BewG)

Bebaute Grundstücke

Ermittlung des Rohertrags

Nach § 254 BewG ergibt sich der Rohertrag des Grundstücks aus den in Anlage 39 zum BewG in Abhängigkeit von

- Bundesland,
- Gebäudeart,
- Wohnungsgröße und
- Baujahr des Gebäudes

angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der nach Mietniveaustufen differenzierten Zu- und Abschläge.

Bebaute Grundstücke

Ermittlung des Rohertrags

Bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen auf der Grundlage von aus dem **Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes** abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, die

- in drei Grundstücksarten,
- drei Wohnflächengruppen sowie
- fünf Baujahrgruppen

unterschieden werden, ermittelt.

Ermittlung des Rohertrags

Auszugsweise stellt sich **Teil I der Anlage 39** zu § 254 BewG wie folgt dar:

Monatliche Nettokaltmieten in €/qm Wohnfläche nach dem Stand vom 1.1.2022							
Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			Bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	Ab 2001
NRW	Einfamilienhaus	unter 60 qm	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
		von 60 bis unter 100 qm	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
		100 qm und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
	Zweifamilienhaus	unter 60 qm	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
		von 60 bis unter 100 qm	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
		100 qm und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
	Mietwohngrundstück	unter 60 qm	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
		von 60 bis unter 100 qm	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
		100 qm und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

Ermittlung des Rohertrags

Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 qm	6,70	6,21	5,71	8,23	8,97
		von 60 bis unter 100 qm	5,87	5,79	5,39	7,15	7,17
		100 qm und mehr	5,19	5,52	5,19	6,23	7,43
	Zweifamilienhaus	unter 60 qm	5,92	6,09	5,47	6,67	7,00
		von 60 bis unter 100 qm	4,34	4,51	4,11	5,11	5,99
		100 qm und mehr	3,94	4,01	3,67	4,83	5,75
	Mietwohngrundstück	unter 60 qm	7,57	7,77	6,95	8,93	11,12
		von 60 bis unter 100 qm	5,98	6,01	5,60	6,92	8,02
		100 qm und mehr	6,02	5,44	5,20	6,42	8,02

Ermittlung des Rohertrags

Rheinland Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 qm	7,12	6,81	6,88	8,13	9,32
		von 60 bis unter 100 qm	6,23	6,36	6,50	7,06	7,45
		100 qm und mehr	5,52	6,05	6,25	6,15	7,72
	Zweifamilienhaus	unter 60 qm	7,30	7,77	7,66	7,64	8,44
		von 60 bis unter 100 qm	5,36	5,76	5,75	5,85	7,22
		100 qm und mehr	4,87	5,13	5,13	5,53	6,94
	Mietwohngrundstück	unter 60 qm	8,33	8,82	8,67	9,11	11,95
		von 60 bis unter 100 qm	6,57	6,81	6,98	7,06	8,62
		100 qm und mehr	6,22	6,18	6,49	6,57	8,62

Bebaute Grundstücke - Anwendungsbereich Ertragswertverfahren - Anlage 39 I

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke

Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden (z. B. Verkaufsräume oder Büros), gelten als Wohnfläche.

Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 qm geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm Nutzfläche anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Wohnungseigentum sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Lassen sich die Nutzflächen bei einem Zweifamilienhaus nicht zweifelsfrei einer Wohnung zuordnen, bestehen keine Bedenken, die Flächen zu der Wohnung mit dem niedrigeren Mietwert zu addieren.

Bebaute Grundstücke - Anwendungsbereich Ertragswertverfahren - Anlage 39 I

Zubehörräume wie z. B. Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume bleiben außer Ansatz. Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Wohnzwecke ausgebaut wurden, sind keine Zubehörräume.

Für Wohnräume, die keine Wohnungen darstellen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses), sind die für Wohnungen bis zu einer Größe von 60 Quadratmetern maßgebenden Mieten anzusetzen.

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

Nettokaltmiete – Festwert für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage)	35 €/Monat
--	------------

Ermittlung des Rohertrags - Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die vorbezeichneten Nettokaltmieten durch folgende Ab- oder Zuschläge nach Teil II der Anlage 39 zum BewG **in der Fassung des GSt-RefUmsG** anzupassen, d. h. nach **sieben** gemeindescharfen Mietniveaustufen zu differenzieren:

Mietniveaustufen (Anlage 39 II)	
Mietniveaustufe 1	- 20,0%
Mietniveaustufe 2	- 10,0%
Mietniveaustufe 3	+/- 0,0%
Mietniveaustufe 4	+ 10,0%
Mietniveaustufe 5	+ 20,0%
Mietniveaustufe 6	+ 30,0%
Mietniveaustufe 7	+ 40,0%

Ermittlung des Rohertrags - Mietniveaustufen

Dortmund (NRW)	3
Siegen (NRW)	3
Düsseldorf (NRW)	6
Ahaus (NRW)	2
Stadtlohn (NRW)	2
Köln (NRW)	6
Münster (NRW)	5
Dresden (Sachsen)	3
Leipzig (Sachsen)	2
Zwickau (Sachsen)	2
Chemnitz (Sachsen)	2
Koblenz (Rheinland-Pfalz)	3
München (Bayern)	7

**Bewirtschaftungskosten – Anlage 40:
Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und
Mietausfallwagnis in % des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG**

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1	2	3
	Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum	Mietwohn- grundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 1 BewG**

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die für die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigende Restnutzungsdauer ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag.

Es kann für die Berechnung des Alters aus Vereinfachungsgründen von der Vermutung ausgegangen werden, dass das Gebäude am 1. Januar eines Jahres fertiggestellt worden ist.

Alterswertermittlung: Jahr des Bewertungsstichtags – Jahr der Fertigstellung

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, bspw. im Rahmen einer Kernsanierung oder Entkernung, bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen.

Dies kann bspw. der Fall sein, wenn nicht nur der Ausbau (u.a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau (u.a. Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Treppen, Dachkonstruktion sowie Geschossdecken) teilweise erneuert worden ist.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.

Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Restnutzungsdauer auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

Liegenschaftszinssätze

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten daher die folgenden Zinssätze:

- 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 3,0 Prozent für Wohnungseigentum
- 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
- 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

Liegenschaftszinssätze

Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern verringert sich der Zinssatz

- um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt,
- ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG je Quadratmeter in Höhe von 1.500 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser einheitlich 1,5 Prozent.

Liegenschaftszinssätze

Bei der Bewertung von Wohnungseigentum im Sinne des § 249 Abs. 5 BewG verringert sich der Zinssatz

- um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG je Quadratmeter den Betrag von 2.000 Euro je Quadratmeter übersteigt.
- Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG je Quadratmeter in Höhe von 3.000 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Wohnungseigentum einheitlich 2 Prozent.

Selbständig nutzbare Teilflächen

Eine selbständige nutzbare Teilfläche ist gemäß § 257 Abs. 3 BewG ein Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der Gebäude nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Hierzu vertritt die Finanzverwaltung in **AE B 257.4 AEBewGrSt** die Auffassung, dass bei einem Grundstück, das wesentlich größer ist, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspricht, und bei dem eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche (selbstständig verwertbare Teilfläche) zulässig und möglich ist, ohne dass mehrere wirtschaftliche Einheiten vorliegen, diese Teilfläche bei der Berechnung des Bodenwertverzinsungsbetrages nicht zu berücksichtigen ist.

Selbständig nutzbare Teilflächen

Für die Annahme einer selbstständig nutzbaren Teilflächen ist nicht entscheidend, ob die selbstständig nutzbaren Teilflächen baulich nutzbar sind.

Vielmehr wird unter einer selbstständig nutzbaren Teilfläche jede sinnvolle Nutzung verstanden (Lagerfläche, Abstellfläche, Gartenfläche, Schrebergarten usw.).

Die selbstständig nutzbare Teilfläche muss hinreichend groß und so gestaltet sein, dass eine entsprechende Nutzung oder Verwertung möglich ist.

Beispiel (Ertragswertverfahren)

Einfamilienhaus (Baujahr 1996) in Koblenz;

Mietniveaustufe der Gemeinde: 3;

Größe der Wohnung: **Wohnfläche 120 qm;**

Grundstücksgröße: 850 qm;

Bodenrichtwert: 450 €/qm;

aktueller GrSt-Hebesatz: 420 %.

Keine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau“.

Beispiel (Ertragswertverfahren)

Barwert des Reinertrags				
	Nettokaltmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 €/qm	
	Zuschlag Koblenz	Mietniveaustufe 3 = 0%	0,00 €/qm	
x	Wohnfläche		120 qm	
x	Monate		12	
=	jährlicher Rohertrag			8.856,00 €
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche GND (Anlage 38) Alter des Gebäudes zum HFZ (2022 - 1996) RND unter Berücksichtigung der MindestRND von 30% (= 24 Jahre) 80 Jahre – 26 Jahre = Prozentsatz (Anlage 40) Abzugsbetrag	80 Jahre 26 Jahre 54 Jahre 21%	- 1.859,76 €
=	jährlicher Reinertrag			6.996,24 €

Beispiel (Ertragswertverfahren)

=	jährlicher Reinertrag			6.996,24 €
x	Vervielfältiger (W)	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG Anpassung Liegenschaftszinssatzes unterbleibt, da der Bodenrichtwert 500 € nicht übersteigt) VV bei RND 54 Jahre (Anlage 37)	2,5 29,46	
=	Barwert Reinertrag			206.109,23 €
+	Abgezinster Bodenwert			
	Grundstücksfläche		850 qm	
	x Bodenrichtwert		450 €/qm	
	x Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 - 850 qm	0,87	
	= Bodenwert		332.775 €	
	x Abzinsungsfaktor	Anlage 41 - RND 54 Jahre	0,2636	
=	Abgezinster Bodenwert			87.729,49 €
	Grundsteuerwert			293.838,72 €

Beispiel (Ertragswertverfahren)

	Grundsteuerwert			293.838,72 €
	Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
	Bodenwert		332.775 €	
	%-Satz für Mindestwert		75%	
	Mindestwert		249.581 €	
=	Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 €			293.800,00 €
x	Steuermesszahl		0,31 v.T.	
=	Steuermessbetrag			91,078 €
x	Hebesatz		420%	
=	Grundsteuer			382,52 €

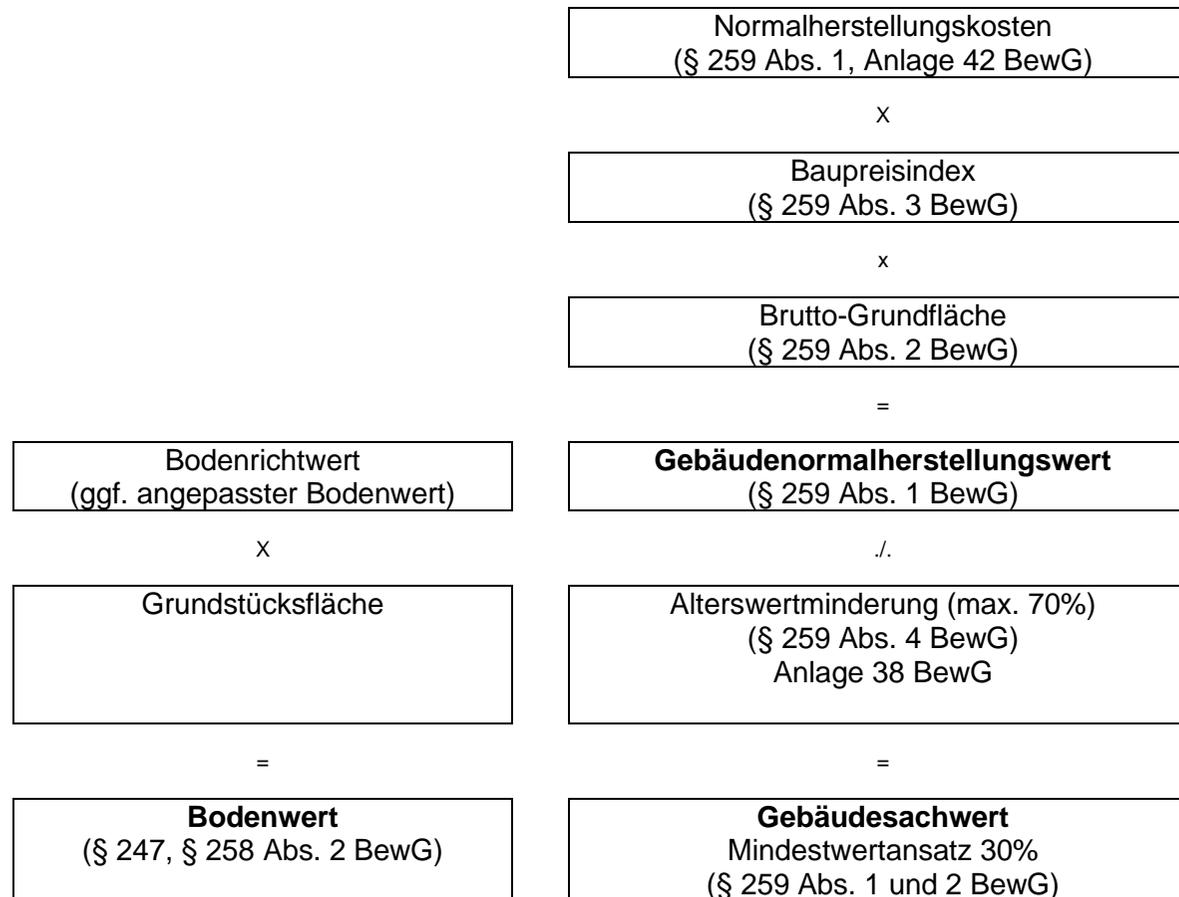
Anwendungsbereich Sachwertverfahren

Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren wird in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach den §§ 21 ff. ImmoWertV in § 258 – 260 BewG geregelt. Auch hier werden - entsprechend der Handhabung beim Ertragswertverfahren - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) im Rahmen der typisierenden steuerrechtlichen Wertermittlung aus Vereinfachungs- und Automationsgründen nicht gesondert ermittelt. Im Sachwertverfahren sind zu bewerten:

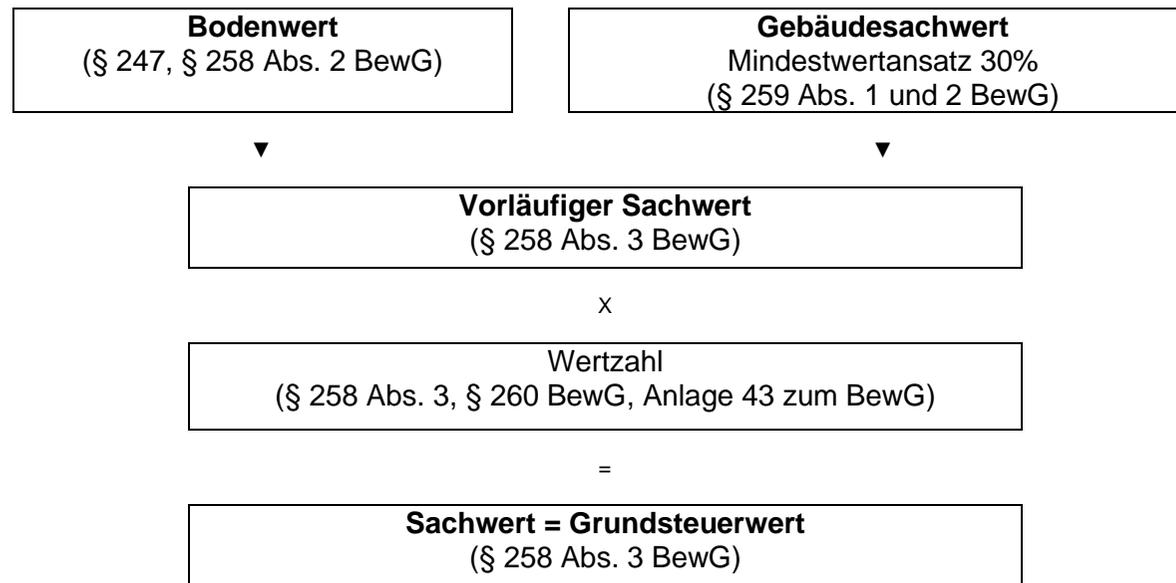
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke,
- Teileigentum sowie
- sonstige bebaute Grundstücke

Anwendungsbereich Sachwertverfahren - Überblick über das Verfahren



Anwendungsbereich Sachwertverfahren

Überblick über das Verfahren



Normalherstellungskosten Anlage 42 Teil II zum BewG)

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		Vor 1995	1995 - 2004	Ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten, Schulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777
9.2	Tennishallen	814	1.040	1.226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1.978	2.524	3.075

Normalherstellungskosten Anlage 42 Teil II zum BewG)

10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1.066	1.360	1.633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1.277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1.200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung	443	567	711
13	Museen, Theater, Sakralbauten	716	917	1.128

Normalherstellungskosten Anlage 42 Teil II zum BewG)

14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	263
15	Stallbauten	422
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen	623
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen	500
18	Carports und Ähnliches	196
19	Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.	
20	Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.	

Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten.

Nicht aufgeführte Gebäudeart	Vergleichbar mit Gebäudeart	GND	Gebäudeart
Abfertigungsgebäude, Terminal, Bahnhofshalle	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	40 Jahre	11.2
Apotheke, Boutique, Laden	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Baumarkt, Discountermarkt, Gartenzentren	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1
Bürgerhaus	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre	4
Einkaufszentrum (Shopping-Center, Shopping-Mall)	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Gewerblich genutzte freistehende Überdachung	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	40 Jahre	12.1
Indoor-Spielplatz, Kletter-, Kart- oder Skihalle	Sporthallen	40 Jahre	9.1

Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten.

Jugendheim, Tagesstätte	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	50 Jahre	6
Logistikzentrum (Lagerung, Verwaltung, Kommissionierung, Verteilung und Umschlag) soweit keine Abgrenzung eigener Gebäudeteile möglich ist	Lagergebäude	40 Jahre	12.1 12.2 12.3
Markthalle, Großmarkthalle	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1
Mehrfamilienhaus, Wohnhaus auf gemischt genutzten Grundstücken	Gemischt genutzte Grundstücke	80 Jahre	1
Möbelhaus eingeschossig	Verbrauchermärkte	30 Jahre	10.1
Möbelhaus mehrgeschossig	Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre	10.2
Parkhaus	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen	40 Jahre	16
Pferdestall	Gesamtnutzungsdauer: Reithal- len, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches, NHK:Stallbautem	30 Jahre	15

Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten.

Restaurant	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	8
Waschstraße	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	40 Jahre	11.1
Therme, Saunalandschaft	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	40 Jahre	9.3
Großraumdisco, Kino, Konzertsaalbau	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsbäude	40 Jahre	4
Bar, Tanzbar, Nachtclub	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	8
Wochenendhaus im Sinne von AE B 249.9 Satz 4 (nicht AE B 249.2 S. 7)	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre	1

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Nach § 259 Abs. 3 BewG erfolgt eine Anpassung der Normalherstellungskosten anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes.

Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils **für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt** ermittelt hat.

Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden.

Das Bundesministerium der Finanzen hat den maßgebenden Baupreisindex für den 01.01.2022 mit BMF-Schreiben vom 11.02.2022 mit **148,6** mitgeteilt.

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Gemäß § 259 Abs. 2 BewG entspricht der Gebäudenormalherstellungswert dem Produkt aus der Brutto-Grundfläche und den am Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebenden Normalherstellungskosten.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf ,die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-112005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c nicht überdeckt.

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Der Gebäudenormalherstellungswert ist in Abhängigkeit des Alters des Gebäudes zu mindern (§ 259 Abs. 4 Satz 1 BewG).

Die Alterswertminderung wird regelmäßig nach dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag und einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bestimmt.

Die typisierte Gesamtnutzungsdauer ist der Anlage 38 zum BewG zu entnehmen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 1 BewG

Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke	80 Jahre
gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	70 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	60 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-Warenhäuser	50 Jahre

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 1 BewG

Krankenhäuser, Kliniken und Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen,	40 Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder, Kultur und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

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

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, bspw. im Rahmen einer Kernsanierung oder Entkernung, bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einem entsprechend späteren Baujahr auszugehen.

Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn nicht nur der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau (u. a. Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Treppen, Dachkonstruktion sowie Geschossdecken) teilweise erneuert worden ist.

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen.

Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Alterswertminderung auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt.

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung).

Hierzu ist der vorläufige Sachwert bei der Verkehrswertermittlung mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

In Anbetracht des Massenverfahrens ist nicht auf die tatsächlich individuell ermittelten Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse abzustellen, stattdessen ist gem. § 260 BewG der vorläufige Sachwert des Grundstücks zur Ermittlung des Grundsteuerwerts mit der sich aus Anlage 43 ergebenden Wertzahl zu multiplizieren.

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert		
		bis 100 €/qm	bis 300 €/qm	über 300 €/qm
bis	500.000 €	0,80	0,90	1,00
	750.000 €	0,75	0,85	0,95
	1.000.000 €	0,70	0,80	0,90
	1.500.000 €	0,65	0,75	0,85
	2.000.000 €	0,60	0,70	0,80
	3.000.000 €	0,55	0,65	0,75
über	3.000.000 €	0,50	0,60	0,70

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Beispiel:

Ein in **Köln** gelegenes **Geschäftsgrundstück (Bürogebäude, Baujahr 2001)** hat eine **BGF** von **500 qm**. Es ist auf den 01.01.2022 ein Grundsteuerwert festzustellen. Das Grundstück hat eine **Fläche** von **350 qm**. Der **Bodenrichtwert** liegt bei **500 €/qm**. Es ist ein Baupreisindex von 148,6% mitgeteilt (maßgeblich ist das Vierteljahr vor dem 01.01.2022).

a) Berechnung des Bodenwertes		
Bodenrichtwert x Grundstücksfläche	350 qm x 500 €/qm	175.000,00 €
b) Berechnung des Gebäudewertes		
Normalherstellungskosten (§ 259 Abs. 1, Anlage 42 BewG)	1.071,00 €	
x Baupreisindex (§ 259 Abs. 3 BewG) = 148,6/100	1.591,50 €	
x Brutto-Grundfläche (§ 259 Abs. 2 BewG)	500 qm	
Gebäudenormalherstellungswert	795.750,00 €	795.750 €

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

Gebäudenormalherstellungswert	795.750,00 €	795.750,00 €
Berechnung der Alterswertminderung wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)	60 Jahre	
Baujahr des Gebäudes	2001	
Alter des Gebäudes 2022 – 2001 =	21 Jahre	
Alterswertminderung 21/60 =	0,35	- 278.512,50 €
Gebäudesachwert		517.237,50 €
Bodenwertwert		175.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		692.749,50 €
Wertzahl gemäß Anlage 43	0,95	
Sachwert = Grundsteuerwert (§ 258 Abs. 3 BewG)		657.625,62 €
Mindestwert (§ 251 BewG), Bodenwert 175.000 € x 75 %		
Kein Ansatz, da niedriger als Grundsteuerwert	131.250 €	
Grundsteuerwert (Abrundung volle 100 €)		657.600,00 €

Bebaute Grundstücke – Anwendung Sachwertverfahren

c) Ermittlung des Grundsteuermessbetrags		
Steuermessbetrag (Grundsteuerwert 657.600 € x Steuermesszahl 0,31 v. T. Steuermesszahl für GG gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2b GrStG =		203,85 €
d) Ermittlung Grundsteuer		
Grundsteuer „neu“ (Grundsteuermessbetrag 203,85 € x Hebesatz 665 %) =		1.355,60 €

Bebaute Grundstücke – Sonderfälle

Als sog. Sonderfälle werden die Erbbaurechtssachverhalte (§ 261 BewG) sowie die Fälle mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (§ 262 BewG) bezeichnet.

Eine Regelung zu Grundstücken im Zustand der Bebauung - wie bisher in § 91 BewG - wird indes für die Grundsteuer nunmehr für entbehrlich gehalten.

Vielmehr bleiben für Zwecke der Grundsteuer die nicht bezugsfertigen Gebäude und Gebäudeteile bei der Ermittlung des Werts unverändert außer Betracht.

Bebaute Grundstücke – Sonderfall Erbbaurecht/Erbbaugrundstück

Nach § 244 Abs. 3 Nr. 1 BewG werden das Erbbaurecht und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst.

Das Erbbaurecht ist daher auch nicht als eigenständige Grundstücksart in § 249 BewG aufgeführt.

Vielmehr nimmt § 261 BewG die Vorgabe des § 244 Abs. 3 Nr. 1 BewG wieder auf und bestimmt ergänzend, dass für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamtwert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens (§§ 243 – 260 BewG) zu ermitteln ist.

Im Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt wird also der Wert der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

Der so ermittelte Wert wird dem Erbbauberechtigten als Steuerschuldner (§ 10 Abs. 1 GrStG) zugerechnet.

Bebaute Grundstücke – Sonderfall Gebäude auf fremden Grund und Boden

Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude bewertungsrechtlich zuzurechnen ist.

Das Gebäude wird insbesondere dann einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet, wenn ein anderer an dem Gebäude das zivilrechtliche (Gebäude als Scheinbestandteil i. S. des § 95 BGB) oder wirtschaftliche Eigentum (beispielsweise bei Vereinbarung eines Entschädigungsanspruchs für das Gebäude nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses) innehat.

Bebaute Grundstücke – Sonderfall Gebäude auf fremden Grund und Boden

Nach § 244 Abs. 3 Nr. 2 BewG werden das Gebäude auf fremden Grund und Boden und der dazu gehörende Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst.

Das Gebäude auf fremden Grund und Boden ist daher ebenfalls nicht als eigenständige Grundstücksart in § 249 BewG aufgeführt.

Vielmehr nimmt § 262 BewG die Vorgabe des § 244 Abs. 3 Nr. 2 BewG wieder auf und bestimmt ergänzend, dass für den Grund und Boden sowie das Gebäude auf fremden Grund und Boden ein Gesamtwert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens (§§ 243 – 260 BewG) zu ermitteln ist. Im Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt wird also der Wert eines bebauten Grundstücks.

Der so ermittelte Gesamtwert wird dem Eigentümer des Grund und Bodens als Steuerschuldner (§ 10 Abs. 1 GrStG) zugerechnet.

Bebaute Grundstücke – Sonderfall Gebäude auf fremden Grund und Boden

Der zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens wird trotz abweichender wirtschaftlicher Vereinbarung grundsätzlich (Ausnahme: Gebäude als Scheinbestandteil) zivilrechtlich Eigentümer des Gebäudes.

Er kann auf einfachem Weg aufgrund amtlicher Grundstücksinformationen im automatisierten Verfahren ermittelt werden.

Nach Darlegung des Gesetzgebers führt dies im Ergebnis zu keiner tatsächlichen Belastungsverschiebung, wenn nach den üblichen vertraglichen Vereinbarungen die Grundsteuer schon bisher auf den Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden abgewälzt wurde.

Wer die Grundsteuer endgültig tragen soll, unterliegt auch hier der Privatautonomie.

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Bewertung von Grundstücken

Das im Grundsteuergesetz Baden Württemberg (GrStG-BW) gewählte Modell sieht vor, bei **Grundstücken des Grundvermögens** nur noch den Wert des Grund und Bodens zu besteuern.

Zu diesem Zweck werden Grundstücke anhand ihrer Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet.

Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet (§ 38 Abs. 1 LGrStG-BW).

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Bewertung von Grundstücken

Für die Bodenrichtwerte sind die unabhängigen Gutachterausschüsse der Kommunen zuständig. Sie sind gesetzlich verpflichtet, die Bodenrichtwerte bis zum 30. Juni 2022 zu ermitteln und zu veröffentlichen. Stichtag ist der 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt). Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann in BW ab dem 1. Juli 2022 auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Regel auf der Internetseite der Kommune kostenfrei abgerufen werden.

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Bewertung von Grundstücken

Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne des ersten Teils des dritten Kapitels des Baugesetzbuches (§§ 192 ff. BauGB) kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des Grundstücks gemäß § 38 Abs. 3 LGrStG-BW aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

Der sich unter Anwendung der Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider.

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Verkehrswertnachweis

Gemäß § 38 Abs. 4 LGrStG-BW kann ein anderer Wert des Grundstücks auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30% von dem Wert nach § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG-BW abweicht.

Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist (vgl. § 198 Abs. 2 BewG).

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Steuermessbetrag

Der gemeindliche Hebesatz wird auch nach dem GrStG-BW nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Vielmehr wird - wie im Bundesmodell - zunächst durch Multiplikation mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl ein Steuermessbetrag festgesetzt, auf den dann der gemeindliche Hebesatz Anwendung findet. Im Bereich des Grundvermögens erfolgt allerdings ein Abschlag bei der allgemeinen Steuermesszahl, um das Grundbedürfnis „Wohnen“ zu entlasten.

Gemäß § 40 Abs. 2 LGrStG-BW beträgt die Steuermesszahl für Grundstücke des Grundvermögens 1,30 Promille.

Diese Steuermesszahl wird gemäß § 40 Abs. 3 LGrStG-BW um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück **überwiegend** zu Wohnzwecken dient. Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Steuermessbetrag

Daneben sind gemäß § 40 Abs. 4 und 5 LGrStG-BW Ermäßigungen der Steuermesszahl von 25 % vorgesehen, wenn und soweit das Grundstück nach dem LWoFG oder dem WoFG gefördert wird oder bestimmten begünstigten Eigentümern zuzurechnen ist (Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften).

Zudem werden gemäß § 40 Abs. 6 LGrStG-BW auch denkmalgeschützte Objekte mit einer um 10 % ermäßigten Steuermesszahl bedacht.

Erfüllt ein Grundstück mehrere Vergünstigungstatbestände, ergibt sich die Ermäßigung der Steuermesszahl gemäß § 40 Abs. 7 LGrStG-BW aus der Summe der zu berücksichtigenden Prozentsätze.

Bewertungsverfahren Grundvermögen nach dem LGrStG-BW

Steermessbetrag

Beispiel:

S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 €/qm. Hebesatz der Gemeinde 350%.

Grundsteuerwert	400 qm x 250 €/qm	100.000,00 €
Steermesszahl	1,30 v.T.	
Abzgl. 30% Ermäßigung Wohnnutzung	- 0,39 v.T.	
Abzgl. 10% Ermäßigung Denkmalschutz	<u>- 0,13 v.T.</u>	
Grundsteuerwert x Steermesszahl	0,78 v.T.	78,00 €
Messbetrag x Hebesatz	350%	273,00 €

Bayern - Wertunabhängiges Äquivalenzmodell/Flächenmodell

Das Modell Bayerns basiert auf dem Äquivalenzprinzip. Dahinter steht der Gedanke, dass Bürger und Unternehmen über die Grundsteuer an den Kosten beteiligt werden, die der Kommune durch das Vorhalten von Infrastruktur (z. B. Räumdienste, Brandschutz, Spielplätze, kulturelle Einrichtungen etc.) entstehen und die nicht über Beiträge oder Gebühren direkt und individuell von den Nutzern erhoben werden können.

Die Grundsteuer sollte nach Vorstellung des bayrischen Gesetzgebers konzeptionell diesem Belastungsgrund und damit dem kommunalen Beitragsrecht folgen und demzufolge wertunabhängig ausgestaltet sein.

Ermittlung der Grundsteuer in Bayern

Die Grundsteuer soll nach Vorstellung des bayrischen Gesetzgebers wertunabhängig ausgestaltet sein.

Der Wert eines Grundstücks soll in Bayern ab 2025 keine Rolle mehr spielen.

Stattdessen errechnet sich die neue Grundsteuer nach der Größe von Grundstück und Gebäude. Dabei soll nicht das Leistungsfähigkeitsprinzip, sondern das Äquivalenzprinzip zur Anwendung kommen, um den Infrastrukturaufwand der Gemeinde Rechnung zu tragen. **Folglich kommt es nicht mehr auf den Wert einer Immobilie, sondern lediglich auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen an.**

Turnusmäßige Hauptfeststellungen zur entwicklungsbegleitenden Wertfortschreibung sind in diesem Modell daher entbehrlich (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayGrStG).

Maßgebliche Gebäudeflächen (Art. 2 BayGrStG)

Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. Wer keine geeigneten Unterlagen (z.B. Bauunterlagen oder den Mietvertrag) zum Nachweis der Wohnfläche zur Verfügung hat, sollte sich an der **Wohnflächenverordnung** orientieren, die die Wohnflächen definiert und deren Berechnung regelt.

Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden dürfte wohl die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 angesetzt werden.

Maßgebliche Gebäudeflächen (Art. 2 BayGrStG)

Garagen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 qm außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie rechtlich zugeordnet sind. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 qm außer Ansatz.

Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Unbebaute Grundstücke (Art. 2 BayGrStG)

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude, mit Ausnahme der Fälle des Art. 2 Abs. 2 Satz 2 BayGrStG (Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden), eine Gesamtgebäudefläche von insgesamt weniger als 30 qm haben.

Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen. Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz.

Äquivalenzzahlen (Art. 3 BayGrStG)

Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant (Art. 3 Abs. 2 BayGrStG).

Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € / qm (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG).

Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es nach Auffassung der Landesregierung allerdings erforderlich, eine **Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen** vorzunehmen (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BayGrStG).

Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen.

Grundsteuermesszahlen (Art. 4 BayGrStG)

Die Grundsteuermesszahl beträgt im Grundsatz 100 %.

Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl jedoch auf 70 % ermäßigt.

Grundsteuermesszahlen (Art. 4 BayGrStG)

Beispiel: Das von der Familie bewohnte Einfamilienhaus liegt in Bayern in einem kleinen Dorf und hat eine Wohnfläche von 180 qm. Das Grundstück ist 650 qm groß. Hebesatz der Gemeinde 340%.

Äquivalenzbetrag des Grundstücks Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl	650 qm × 0,04 €/qm	26,00 €
Äquivalenzbetrag des Gebäudes Fläche des Gebäudes × Äquivalenzzahl	180 qm × 0,50 €/qm	90,00 €
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	26 € × 100 % = 26 €	26,00 €
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl	90 € × 70 % = 63 €	+ 63,00 €
Grundsteuermessbetrag		89,00 €
Messbetrag x Hebesatz	340%	302,60 €

Grundsteuermesszahlen (Art. 4 BayGrStG)

Es ist eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,5 % vorgesehen, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht (Art. 4 Abs. 2 BayGrStG).

Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden zudem um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt (Art. 4 Abs. 3 BayGrStG).

Grundsteuermesszahlen (Art. 4 BayGrStG)

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, soweit

- die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStG) oder
- die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

Die Steuerermäßigungen treten zu den bereits angewendeten Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu (Art. 4 Abs. 5 BayGrStG).

Bayern - Wertunabhängiges Äquivalenzmodell/Flächenmodell

Beispiel: S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Hebesatz der Gemeinde G = 350 %.

Äquivalenzbetrag des Grundstücks Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl	$400 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €/qm}$	16,00 €
Äquivalenzbetrag des Gebäudes Fläche des Gebäudes × Äquivalenzzahl	$200 \text{ qm} \times 0,50 \text{ €/qm}$	100,00 €
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	$16 \text{ €} \times 100 \% = 16 \text{ €}$	16,00 €
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl	$100 \text{ €} \times 52,5\%$ $(70 \% \times 75\%) = 52,50 \text{ €}$	+ 52,50 €
Grundsteuermessbetrag		68,50 €
Messbetrag x Hebesatz	350%	239,75 €

Hebesatz

Grundsätzlich ist ein einheitlicher Hebesatz für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke festzulegen.

Ergänzend dazu eröffnet Art. 5 Abs. 1 BayGrStG neue Gestaltungsmöglichkeiten für den Hebesatz der Grundsteuer B.

Abweichend von § 25 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 GrStG (einheitliche Hebesätze) soll den Gemeinden die Möglichkeit gewährt werden, reduzierte Hebesätze vorzusehen, wenn einer der in Art. 4 Abs. 2, 3 und 4 BayGrStG geregelten Fälle eine Reduzierung des Grundsteuermessbetrages vorsehen (Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau).

Grundsteuer C

Ausdrücklich ausgeschlossen ist durch Art. 5 Abs. 2 BayGrStG die ab 2025 neu eingeführte Grundsteuer C (besonderer Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke, § 25 Abs. 5 GrStG).

Somit kann in Bayern zukünftig nur für alle Grundstücke innerhalb eines Teils eines Gemeindegebiets ein abweichender Hebesatz festgelegt werden, unabhängig davon, ob die Grundstücke bebaut oder unbebaut sind.

Anzuwendendes Bundesrecht

Die Bestimmungen des GrStG und des BewG des Bundes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nur anzuwenden, soweit sich aus dem BayGrStG nichts anderes ergibt (Art. 10 Abs. 1 BayGrStG).

So sind beispielsweise in Art. 6 BayGrStG Abweichungen für das Feststellungsverfahren und in Art. 9 BayGrStG marginale Abweichungen für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens abschließend geregelt.

Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

Bezüglich des Verfahrens bei Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Änderungen des Grundsteuermessbetrags verweist Bayern auf das Grundsteuergesetz des Bundes.

Abweichungen vom Bundesmodell

Wie beim Bundesmodell fließen auch im Bayerischen Modell Wohn- und Nutzflächen von Gebäuden mit in die Bewertung ein. **Der Wert der Immobilie spielt jedoch keine Rolle.**

Weder Bodenrichtwert noch Ertrag wirken sich somit auf die neue bayerische Grundsteuer aus. Das führt dazu, dass bei gleicher Grundstücks- und Wohnfläche in einem abgelegenen Dorf der gleiche Grundsteuermessbetrag angesetzt wird wie in einem noblen Vorort von München.

Eine (geringfügige) Regulierung hinsichtlich des Grundstückswertes findet hier lediglich über den Hebesatz der Gemeinde statt.

Abweichungen vom Bundesmodell

Beispiel:

Eine Familie bewohnt ein Einfamilienhaus in München. Die Wohnfläche beträgt wie zuvor 180 qm, das Grundstück ist wie zuvor 650 qm groß. Es gilt ein Hebesatz von 535 %. Obwohl der Bodenrichtwert im Beispiel zuvor bei 460 Euro/qm liegt und er in München 2.300 Euro/qm beträgt, wird für die Berechnung der Grundsteuer bei beiden Familien ein Grundsteuermessbetrag von 89 Euro angesetzt.

Die Familie in München zahlt trotz des 5-fachen Bodenrichtwerts wegen des etwas höheren Hebesatzes mit 476,15 Euro nur etwa 54 % mehr an Grundsteuer als die Familie in Bayern in einem kleinen Dorf.

Abweichungen vom Bundesmodell

Das Modell aus Bayern punktet mit einer relativ einfachen Berechnung, lässt jedoch den Wert des Grundstücks und der Immobilie außen vor.

Ein Gutachten, das die Fraktion Bündnis 90/Grüne im bayerischen Landtag in Auftrag gegeben hat, kam u.a. deshalb zu dem Ergebnis, dass das bayerische Flächenmodell gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verstößt und damit verfassungswidrig ist.

Denn die bayerische Grundsteuer als Flächensteuer behandelt ohne sachlichen Grund Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleich. Das kann dazu führen, dass hochwertige Immobilien steuerlich nur gering belastet werden, bei flächenmäßig großen aber geringwertigen Immobilien dagegen die Steuerlast über den Immobilienertrag hinausgeht.

Abweichungen vom Bundesmodell

Beispiel:

Ein Haus mit 150 qm Wohnfläche, Baujahr 2021, ausgestattet mit allen Finessen, beste Wohnlage, hat einen niedrigeren Grundsteuermessbetrag wie ein altes, heruntergekommenes, sanierungsbedürftiges Haus mit einer Wohnfläche von 200 qm, das sich in einer wenig begehrten Lage befindet.

Die Einbeziehung der Bodenrichtwerte in die Berechnung der Grundsteuer wäre einfach zu bewerkstelligen gewesen – die Werte sind den Gemeinden bekannt und werden regelmäßig aktualisiert.

Die Berechnung der Wohnfläche anhand der Wohnflächenverordnung jedoch verursacht zusätzlichen Verwaltungsaufwand – und birgt so manchen Fallstrick. Insbesondere bei Kellern, Dachgeschossen und ähnlichen Flächen wird es früher oder später Diskussionen mit dem Finanzamt geben, wie diese angerechnet werden.

Ermittlung der Grundsteuer in Niedersachsen

Die Bundesländer Niedersachsen, Hessen, und Hamburg ergänzen das bayrische Modell zusätzlich um einen Lagefaktor, der - im Gegensatz zu Bayern - Grundstücke in besserer Lage höher besteuert als Grundstücke in schlechter Lage (Flächen-Faktor-Verfahren).

Die konkrete Ausgestaltung des Flächen-Faktor-Verfahrens unterscheidet sich dabei zwischen den drei Bundesländern nur im Detail.

Ermittlung der Grundsteuer in Niedersachsen

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Lage-Modell kommt es in Niedersachsen (und Hessen) auf fünf Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie,
- den Bodenrichtwert des Grundstücks und
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sehen die Modelle feste Berechnungsgrößen (Äquivalenzzahlen) vor.

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 3 NGrStG)

Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. Wer keine geeigneten Unterlagen (z.B. Bauunterlagen oder den Mietvertrag) zum Nachweis der Wohnfläche zur Verfügung hat, sollte sich an der **Wohnflächenverordnung** orientieren, die die Wohnflächen definiert und deren Berechnung regelt.

Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden dürfte wohl die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01.

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 3 NGrStG)

Garagen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 qm außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie auch rechtlich zuzuordnen sind. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 qm außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Äquivalenzzahlen (§ 4 NGrStG)

Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant.

Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € / qm (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayGrStG).

Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es nach Auffassung Niedersachsens erforderlich, eine **Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen** vorzunehmen (§ 4 Abs. 2 NGrStG). Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen.

Lagefaktor (§ 5 NGrStG)

Zur Ermittlung des Lagefaktors wird der Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks nach § 5 Abs. 2 NGrStG zu dem Durchschnittswert der Gemeinde nach § 5 Abs. 3 NGrStG ins Verhältnis gesetzt und auf dieses Verhältnis ein Exponent von 0,3 angewendet.

Bodenrichtwerte und **Durchschnittswerte** muss der Grundstückseigentümer in Niedersachsen nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese automatisch von der Vermessungs- und Katasterverwaltung zum 31. Mai 2022 (§ 5 Abs. 4 Satz 1 NGrStG). Daraus ermitteln sie den Lage-Faktor und beziehen ihn in die Berechnung des Grundsteuermessbetrags ein. Für die Grundstücksbesitzer lässt sich der Faktor mithilfe eines sog. Grundsteuer-Viewers nachvollziehen. Dieser wird kostenlos im Internet bereitgestellt. Dort wird auch für jede Gemeinde der durchschnittliche Bodenwert veröffentlicht.

Grundsteuermesszahlen (§ 6 NGrStG)

Die Grundsteuermesszahl beträgt im Grundsatz 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl jedoch auf 70 % ermäßigt.

Beispiel:

Das von der Familie bewohnte Einfamilienhaus liegt in Niedersachsen und hat eine Wohnfläche von 165 qm. Das Grundstück ist 800 qm groß. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 150 €/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 121 €/qm. Hebesatz der Gemeinde 400%.

Grundsteuermesszahlen (§ 6 NGrStG)

Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschn. Bodenwert der Gemeinde ^{0,3} = Lage-Faktor	150 Euro/qm / 121 €/qm) ^{0,3}	1,06
Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl × Lage-Faktor = Äquivalenzbetrag des Grundstücks	800 qm × 0,04 €/qm × 1,06	33,92 €
Fläche Gebäude × Äquivalenzzahl × Lage-Faktor	165 qm × 0,50 €/qm × 1,06	87,45 €
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	33,92 Euro × 100 %	33,92 €
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl	87,45 Euro × 70 %	+ 61,21 €
= Grundsteuermessbetrag		95,13 €
Messbetrag x Hebesatz	400%	380,52 €

Grundsteuermesszahlen (§ 6 NGrStG)

Es ist eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,5 % vorgesehen, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht (§ 6 Abs. 2 NGrStG).

Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden zudem um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 1 bis 3 Satz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt (§ 6 Abs. 3 NGrStG).

Grundsteuermesszahlen (§ 6 NGrStG)

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt (§ 6 Abs. 4 NGrStG), soweit

- die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStG) oder
- die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

Die Steuerermäßigungen nach § 6 Abs. 2 bis 4 NGrStG werden nur auf Antrag gewährt, wenn die Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen (§ 6 Abs. 5 NGrStG).

Hebesatz (§ 7 NGrStG)

Grundsätzlich ist ein einheitlicher Hebesatz für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke festzulegen.

Die Gemeinden sind aber verpflichtet, einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln (siehe § 7 NGrStG).

Grundsteuer C (§ 7 NGrStG)

Die ab 2025 neu eingeführte Grundsteuer C (besonderer Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke, § 25 Abs. 5 GrStG) wird für Niedersachsen nicht ausgeschlossen (§ 7 Abs. 3 NGrStG).

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 2 HmbGrStG)

Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. Wer keine geeigneten Unterlagen (z.B. Bauunterlagen oder den Mietvertrag) zum Nachweis der Wohnfläche zur Verfügung hat, sollte sich an der **Wohnflächenverordnung** orientieren, die die Wohnflächen definiert und deren Berechnung regelt.

Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden dürfte wohl die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 2 HmbGrStG)

Garagen bleiben bis zu einer Fläche von insgesamt 50 qm außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie auch rechtlich zuzuordnen sind. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 qm außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Unbebaute Grundstücke (§ 2 Abs. 4 HmbGrStG)

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von insgesamt weniger als 30 qm haben.

Besteht ein Bauwerk aus mehreren wirtschaftlichen Einheiten, ist die Gesamtgebäudefläche des Bauwerks anzusetzen. Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. § 246 BewG bleibt im Übrigen unberührt.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Äquivalenzzahlen (§ 3 HmbGrStG)

Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant.

Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € / qm.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Äquivalenzzahlen (§ 3 HmbGrStG)

Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es nach Auffassung Hamburgs erforderlich, eine **Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen** vorzunehmen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HmbGrStG).

Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Grundsteuermesszahlen (§ 4 HmbGrStG)

Die Grundsteuermesszahl beträgt im Grundsatz 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl jedoch auf 75 % ermäßigt, **soweit eine normale Wohnlage vorliegt.**

Der Hamburger Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung für Zwecke der Grundsteuer ein Verzeichnis für gute und normale Wohnlagen zu erlassen.

Weisen Steuerpflichtige eine andere Wohnlage nach, ist diese anzusetzen.

Sofern keine Wohnlage aus der Rechtsverordnung nach Satz 2 ermittelbar ist, wird eine normale Wohnlage vermutet.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Grundsteuermesszahlen (§ 4 HmbGrStG)

Beispiel:

Das von der Familie bewohnte Einfamilienhaus liegt in „normaler Wohnlage“ in Hamburg und hat eine Wohnfläche von 165 qm.

Das Grundstück ist 800 qm groß.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 150 €/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 121 €/qm.

Hebesatz der Gemeinde 400%.

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Grundsteuermesszahlen (§ 4 HmbGrStG)

Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag des Grundstücks	800 qm × 0,04 €/qm	32,00 €
Fläche Gebäude × Äquivalenzzahl	165 qm × 0,50 €/qm	82,50 €

Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	32,00 Euro × 100 %	32,00 €
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl	82,50 Euro × 70 %	+ 57,75 €
= Grundsteuermessbetrag		89,75 €
Messbetrag x Hebesatz	400%	359,00 €

Das Hamburgische Grundsteuergesetz (HmbGrStG)

Grundsteuermesszahlen (§ 4 HmbGrStG)

Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden zudem um 25 % ermäßigt, wenn ein Baudenkmal nach § 4 Abs. 2 Satz 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt (§ 4 Abs. 3 HmbGrStG).

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt (§ 4 Abs. 4 und 5 HmbGrStG), soweit

- die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStG) oder
- die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

Das Hessische Grundsteuergesetz (HGrStG)

Ermittlung der Grundsteuer in Hessen

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Lage-Modell kommt es auch in Hessen auf fünf Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie,
- den Bodenrichtwert des Grundstücks und
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sehen die Modelle feste Berechnungsgrößen (Äquivalenzzahlen) vor.

Wirtschaftliche Einheit

Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit ist auch in Hessen nur möglich, wenn sie im Gebiet derselben Gemeinde belegen sind (§ 2 Abs. 2 HGrStG).

Eine Sonderregelung für den Fall, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören, besteht nicht.

Steuermessbetrag

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Einzelheiten zur Berechnung und den Folgen einer Steuerbefreiung finden sich in § 4 Abs. 1 und 2 HGrStG wieder.

Im Falle eines Erbbaurechts, eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts ist für das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln (wie wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde), ebenso ist bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden für den Grund und Boden und für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden z nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln (§ 4 Abs. 3 HGrStG).

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 5 HGrStG)

Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer (zur Definition siehe § 5 Abs. 2 HGrStG).

Wer keine geeigneten Unterlagen (z.B. Bauunterlagen oder den Mietvertrag) zum Nachweis der Wohnfläche zur Verfügung hat, sollte sich an der **Wohnflächenverordnung** orientieren, die die Wohnflächen definiert und deren Berechnung regelt.

Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich (zur Definition siehe § 5 Abs. 3 HGrStG). Nutzfläche in diesem Sinne dürfte auch in Hessen insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277 sein. Als Grundlage herangezogen werden dürfte wohl die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01.

Maßgebliche Gebäudeflächen (§ 5 HGrStG)

Garagen bleiben in Hessen **bis zu einer Fläche von 100 qm** außen vor, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen oder wenn sie eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Im Übrigen bleiben die Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung, die in räumlichem Zusammenhang zu der Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind, bis zu einer Fläche von insgesamt 30 qm außer Ansatz. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden (§ 5 Abs. 2 HGrStG).

Flächenbeträge (§ 5 HGrStG)

Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant.

Für die Fläche des Grund und Bodens beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € / qm (§ 5 Abs. 1 HGrStG).

Eine **Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen** ist in Hessen **nicht** vorgesehen.

Grundsteuermesszahlen (§ 6 HGrStG)

Die Grundsteuermesszahl beträgt im Grundsatz 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl jedoch auf 70 % ermäßigt.

Beispiel:

Das von der Familie bewohnte Einfamilienhaus liegt in Hessen und hat eine Wohnfläche von 165 qm.

Das Grundstück ist 800 qm groß.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 150 €/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 121 €/qm.

Hebesatz der Gemeinde 400%.

Grundsteuermesszahlen (§ 6 HGrStG)

Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschn. Bodenwert der Gemeinde ^{0,3} = Lage-Faktor	150 Euro/qm / 121 €/qm) ^{0,3}	1,06
Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl × Lage-Faktor = Äquivalenzbetrag des Grundstücks	800 qm × 0,04 €/qm × 1,06	33,92 €
Fläche Gebäude × Äquivalenzzahl × Lage-Faktor	165 qm × 0,50 €/qm × 1,06	87,45 €
Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl	33,92 Euro × 100 %	33,92 €
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl	87,45 Euro × 70 %	+ 61,21 €
= Grundsteuermessbetrag		95,13 €
Messbetrag x Hebesatz	400%	380,52 €

Grundsteuermesszahlen (§ 6 HGrStG)

Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden zudem um 25 % ermäßigt, wenn ein Kulturdenkmal nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz vorliegt (§ 6 Abs. 3 HGrStG).

Eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen bei denen eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht, ist in Hessen nicht vorgesehen.

Grundsteuermesszahlen (§ 6 HGrStG)

Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, (§ 6 Abs. 4 NGrStG) soweit

- die Wohnflächen den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus aufgrund einer staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderung unterliegen (§ 15 Abs. 2 und 3 GrStG) oder
- die Voraussetzungen des § 15 Abs. 4 GrStG in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung vorliegen.

Faktor (§ 7 HGrStG)

Zur Ermittlung des Lagefaktors wird der Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks nach § 7 Abs. 2 HGrStG zu dem Durchschnittswert der Gemeinde nach § 7 Abs. 3 HGrStG ins Verhältnis gesetzt und auf dieses Verhältnis ein Exponent von 0,3 angewendet.

Ob die **Bodenrichtwerte** und **Durchschnittswerte** (siehe zur Ermittlung § 7 Abs. 2 und 3 HGrStG) in Hessen vom Grundstückseigentümer selbst mitgeteilt werden müssen oder es ausreicht, dass die Gutachterausschüsse sie mitteilen, ist für Hessen nicht explizit geregelt. § 7 Abs.3 HGrStG enthält lediglich die Aussage, dass sie im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht werden

Hebesatz

Grundsätzlich ist ein einheitlicher Hebesatz für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke festzulegen. Eine Verpflichtung der Gemeinden zu einem aufkommensneutralen Hebesatz (siehe § 7 NGrStG) besteht in Hessen nicht.

Grundsteuer C (§ 13 HGrStG)

Die ab 2025 neu eingeführte Grundsteuer C (besonderer Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke, § 25 Abs. 5 GrStG) wird für Hessen nicht ausgeschlossen (§ 13 HGrStG).