

GRATIS

Gratis verbreitet von **beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fachinfo-Broschüre

 **tax-tech.de**  
Verzeichnis für digitale Steuerberatung

 **ffi** Verlag  
Freie Fachinformationen



Uli Weber

# Grundsteuerreform kompakt: Der Praxisleitfaden für Kanzleien

Partnerunternehmen



# DAS GEWISSE ETWAS MEHR ZUR GRUNDSTEUERREFORM.

Das digitale Kanzleipaket **NWB MAX** unterstützt Steuerberater und deren Mitarbeiter gezielt bei allen Fragen des Steuerrechts, selbstverständlich auch beim Thema **Grundsteuerreform**.



- ✓ Inklusive Online-Kommentar zum Grundsteuergesetz: Grootens (Hrsg.), Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz Kommentar
- ✓ Zahlreiche Arbeitshilfen und Fachbeiträge: z.B. Grundbesitzbewertung ab 2022/2025 (Sach- und Ertragswertverfahren) – Checkliste mit Berechnungen
- ✓ NWB Livefeed Schwerpunkt: Aktuelle News, Beiträge und Arbeitshilfen zur Grundsteuer

Digitales Kanzleipaket inkl. Datenbankzugang, persönlichem NWB Livefeed und E-Mail-Newsletter.



Testen Sie NWB MAX jetzt 30 Tage kostenlos:  
[go.nwb.de/fib-max](https://go.nwb.de/fib-max)

# Grundsteuerreform kompakt

Der Praxisleitfaden für Kanzleien



Steuerberater **Uli Weber**, M.Sc., ist Tax Specialist und Syndikus-Steuerberater bei [mgm technology partners](#) in Köln. Dort beschäftigt er sich insbesondere mit der Optimierung, Automatisierung und Digitalisierung von steuerlichen Prozessen und entwickelt modellbasierte, digitale Lösungen für den steuerlichen Bereich. Des Weiteren ist er als freiberuflicher Steuerberater tätig und hat sich insbesondere auf die Besteuerung von Immobilien spezialisiert.

## Impressum

Copyright 2022 by  
Freie Fachinformationen GmbH  
Leyboldstr. 12  
50354 Hürth

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an [info@ffi-verlag.de](mailto:info@ffi-verlag.de).

Autor und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

## Haftungsausschluss

Die hier enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben sowie die Befolgung von Ratschlägen und Empfehlungen kann der Verlag dennoch keine Haftung übernehmen. Die in der Marktübersicht aufgeführten Lösungen stellen keine Wertung dar, sondern sollen den Leserinnen und Lesern lediglich als Orientierungshilfe dienen.

ISBN: 978-3-96225-107-9

Alle Rechte vorbehalten. Abdruck, Nachdruck, datentechnische Vervielfältigung und Wiedergabe (auch auszugsweise) oder Veränderung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verlages.

## Satz

Helmut Rohde, Euskirchen

## Bildquellennachweis

Cover: © Adobe Stock/DesignSoln

# Inhalt

1. Einleitung	4
2. Hintergrund der Reform	5
2.1 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts	5
2.2 Gesetzgeber reagiert mit umfassendem Gesetzespaket	5
2.3 Erhebung der neuen Grundsteuer ab 2025	5
3. Überblick der verschiedenen Grundsteuermodelle	7
4. Das Veranlagungsverfahren der Grundsteuer	8
5. Bemessungsgrundlagen nach den verschiedenen Grundsteuermodellen	9
5.1 Bundesmodell inkl. modifizierten Regelungen für das Saarland und Sachsen	9
5.2 Vom Bundesmodell abweichende gesetzliche Regelungen	20
6. Steuermesszahlen und Steuermessbeträge der verschiedenen Grundsteuermodelle	26
7. Verfassungsfestigkeit von Bundes- und Ländermodellen	28
8. Erklärungs- und Anzeigepflichten in 2022 und darüber hinaus	29
8.1 Allgemeines	29
8.2 Hauptfeststellung	29
8.3 Fortschreibung und Nachfeststellung	30
8.4 Anzeige	31
8.5 Folgen bei verspäteter Abgabe oder Nichtabgabe	32
9. Festsetzung der Grundsteuer ab 2025 (Grundsteuer A, B und C)	33
10. Gewerbesteuerliche Kürzung ab 2025	33
11. Digitale Grundsteuer-Tools für eine effiziente Bearbeitung von Grundsteuermandaten	34
11.1 Datenbanken und kostenfreie Möglichkeiten zur Abgabe von Erklärungen	34
11.2 Kostenpflichtige digitale Grundsteuer-Tools	34
11.3 Kostenfreier Grundsteuerrechner	36
12. Tätigwerden für Ihre Mandant:innen – Leistungsvereinbarung, Honorarermittlung und Abrechnung	36
13. Zusammenfassung	37
14. Ausgewählte Entscheidungen, Gesetze und Verwaltungsverlautbarungen	38

# Grundsteuerreform kompakt

Der Praxisleitfaden für Kanzleien

## 1. Einleitung

---

Die große Reform der Grundsteuer ist in aller Munde. Aktuell erreicht kaum ein anderes steuerliches Thema eine solch große Medienpräsenz wie die Grundsteuerreform. Kein Wunder – schließlich müssen rund **36 Millionen wirtschaftliche Einheiten** für grundsteuerliche Zwecke neu bewertet werden. Einfach ausgedrückt: Jede dieser wirtschaftlichen Einheiten bekommt für grundsteuerliche Zwecke ein Preisschild umgehängt. Um diese Bewertungen durchführen zu können, müssen gleichfalls rund 36 Millionen Feststellungserklärungen erstellt und abgegeben werden. Aufgeschreckt von diesen steuerlichen Pflichten, suchen betroffene Steuerpflichtige derzeit verstärkt nach steuerlicher Beratung. Die erste Anlaufstelle sind dabei die Steuerberaterinnen und Steuerberater, denn Lohnsteuerhilfevereine dürfen grundsteuerliche Beratungsleistungen nicht anbieten. Hausverwaltungen, die solche Leistungen im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit grundsätzlich erbringen dürfen und diese teilweise auch anbieten wollen, erfragen dabei ebenfalls Beratungsleistungen, vorzugsweise – Sie ahnen es – bei Steuerberater:innen. Ausgehend von einer Anzahl von rund 90.000 Steuerberater:innen in Deutschland, von denen nur jede:r Zweite grundsteuerliche Beratungsleistungen anbietet und an die 50 Prozent der Steuerpflichtigen herantreten, würden auf jede:n dieser Steuerberater:innen durchschnittlich 400 Beratungsmandate entfallen. Selbst bei einer sehr konservativ angesetzten Quote zur Mandatierung von nur 10 Prozent, bedeutet dies für jede:n Steuerberater:in durchschnittlich immer noch stolze 80 Beratungsman-

date. Sie erkennen hoffentlich, dass es sich lohnt, Expertise im Bereich der Grundsteuer aufzubauen und dieses Beratungsfeld in den Blick zu nehmen.

In dieser Fachinfo-Broschüre erhalten Sie alle notwendigen Informationen rund um die Grundsteuerreform, die Ihnen dabei helfen, Ihre Mandantinnen und Mandanten umfassend und kompetent im Rahmen der Grundsteuerreform und darüber hinaus zu beraten. Dabei wird zunächst der Hintergrund der Reform beleuchtet und auf die Besonderheiten und Unterschiede der verschiedenen Grundsteuermodelle eingegangen. Ein weiterer Fokus liegt auf den formalen und inhaltlichen Aspekten der Erklärungs- und Anzeigepflichten, ohne dabei auf jede im Einzelfall anzugebende Information einzugehen. Darauf aufbauend wird die Ausgestaltung der Hebesätze sowie die gewerbesteuerliche Kürzung ab 2025 näher beleuchtet. Darüber hinaus werden weitere praxisrelevante Themen wie die Nutzung von digitalen Grundsteuer-Tools und die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung mit und die Abrechnung Ihrer Leistungen gegenüber Ihren Mandant:innen in den Blick genommen. In einem letzten Abschnitt werden die Kernaussagen der vorangegangenen Abschnitte kompakt zusammengefasst. Praxishinweise runden zudem den fachlichen Inhalt dieser Fachinfo-Broschüre ab. Auf Berechnungsbeispiele wird bewusst verzichtet und auf den vom Autor erstellten, über das Internet frei abrufbaren [A12 Grundsteuerrechner](#) verwiesen.

## 2. Hintergrund der Reform

---

### 2.1 Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Die Einleitung haben Sie geschafft – freut mich, dass Ihr Interesse am Thema Grundsteuer geweckt ist! Doch ein paar Schritte zurück: **Warum wird die Grundsteuer eigentlich reformiert?** Anstoß war die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 10. April 2018, mit der die aktuell noch immer anzuwendenden grundsteuerlichen Bewertungen teilweise, nämlich die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke in den alten Bundesländern betreffend, für verfassungswidrig erklärt worden sind. Die Verfassungswidrigkeit besteht laut Entscheidung darin, dass die Einheitswerte in den alten Bundesländern, – die auf Wertverhältnisse auf den 1. Januar 1964 abstellen – die durch die Grundsteuer erfassten wirtschaftlichen Einheiten in ihrer Relation zueinander jedenfalls seit 2002 nicht realitätsgerecht bewerten würden. Ursächlich sind die in diesem System vorgesehenen, aber nie erfolgten in regelmäßigen Abständen stattfindenden Wertfeststellungen. Da sich die Einheitswerte am Verkehrswert orientieren, war bzw. ist eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes des Art. 3 GG die Folge. Nicht äußern musste sich das BVerfG zur Bewertung von Grundvermögen in den neuen Bundesländern sowie zur Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, sodass eine bestehende Verfassungswidrigkeit insoweit aber auch nicht ausgeschlossen wurde. Da die Einheitswerte in den neuen Bundesländern allerdings auf noch ältere Wertverhältnisse abstellen, nämlich auf den 1. Januar 1935, ist auch insoweit das Vorliegen der Verfassungswidrigkeit eher wahrscheinlich.

### 2.2 Gesetzgeber reagiert mit umfassendem Gesetzespaket

Mit seiner Entscheidung hat das BVerfG den Gesetzgeber daher verpflichtet, bis spätestens zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu schaffen und die Verfassungswidrigkeit zu beseitigen. Hätte der Gesetzgeber nicht

reagiert, hätte die für verfassungswidrig erklärte Bewertung nur noch bis zum 31. Dezember 2019 angewendet werden dürfen, mit der Folge, dass insoweit auch die Grundsteuer auf Basis einer weggefallenen Bemessungsgrundlage ab 2020 nicht mehr hätte erhoben werden dürfen. Für die betroffenen Verwaltungen hätte dies zu erheblichem „Rückabwicklungsaufwand“ geführt und für die Kommunen den Wegfall der Einnahmen aus der Grundsteuer von rund 14 Mrd. Euro bedeutet. Vor dem Hintergrund dieses drohenden kommunalen Haushaltslochs wurde der Gesetzgeber aktiv und hat noch in 2019 ein umfassendes Gesetzespaket verabschiedet. Zum einen bestand dieses Gesetzespaket aus dem **Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes**, um eine verfassungsfeste Neuregelung durch den Bund zu ermöglichen und den Ländern durch eine sog. Öffnungsklausel zu ermöglichen, eigene grundsteuerliche Regelungen treffen zu können. Zum anderen wurde mit dem **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts** (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) sowie mit dem **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung** nicht nur der für verfassungswidrig erklärte Teil der Bewertung, sondern die gesamte Bewertung umfassend neu geregelt. Zudem wurde die Möglichkeit zur Einführung eines Hebesatzes für baureife, aber unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C) geschaffen. Insgesamt soll die Reform aufkommensneutral sein, d. h. das Grundsteueraufkommen soll sich insgesamt nicht verändern, gleichwohl kann die Grundsteuerzahllast für den einzelnen Steuerpflichtigen höher, aber auch niedriger ausfallen als bisher.

### 2.3 Erhebung der neuen Grundsteuer ab 2025

Als aufmerksame:r Leser:in fragen Sie sich nun sicherlich, warum eine Reform aus 2018 bzw. 2019 für Steuerpflichtige und deren steuerliche Berater:innen erst im 3. Quartal 2022 beginnt. Praxisrelevanz zu entfalten. Dies liegt schlichtweg daran, dass eine mit einer umfas-

## 2. HINTERGRUND DER REFORM

senden Grundsteuerreform verbundene Neubewertung sehr zeitintensiv ist. Das BVerfG hat dies bei seiner Entscheidung abwägend berücksichtigt und ordnete für den Fall einer getroffenen Neuregelung noch bis zum 31. Dezember 2019 die Fortgeltung der für verfassungswidrig erklärten Bewertung für weitere fünf Jahre ab der Verkündung der Neuregelung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, an. Effektiv wird die Einheitsbewertung als Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer somit bis 2024 weiterhin angewendet. Erst ab 2025 soll die Grundsteuer auf Basis einer neuen verfassungsfesten Bemessungsgrundlage erhoben werden. Bis 2025 ist es daher notwendig, parallel zur höchststrichterlich gestatteten Erhebung der Grundsteuer auf Basis der teilweise verfassungswidrigen Bemessungsgrundlage, die grundsteuerlichen Bemessungsgrundlagen für die Erhebung ab 2025 auf verfassungsfeste Beine zu stellen.

Die Zeit bis 2022 hat der Bundesgesetzgeber dazu genutzt, die auf Bundesebene getroffene Neuregelung (Bundesmodell), die grundsätzlich für wirtschaftliche Einheiten in allen Bundesländern Anwendung finden, durch das **Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften** (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) zu ergänzen. Zudem haben sich die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen dazu entschlossen, umfangreiche, vom Bundesmodell abweichende grundsteuerliche Regelungen durch Landesgrundsteuergesetze (Ländermodelle) auf den Weg zu bringen. Das Saarland und Sachsen haben ebenfalls eigene Regelungen auf den Weg gebracht. Da diese die Regelungen des Bundesmodells jedoch nur geringfügig modifizieren, erfolgt eine Erläuterung dieser beiden landesbezogenen Anpassungen im Rahmen der Erläuterung des Bundesmodells.



Abbildung 1: Zeitplan zur Reform der Grundsteuer

### 3. Überblick der verschiedenen Grundsteuermodelle

Obgleich sich das BVerfG in seiner oben genannten Entscheidung ausführlich mit dem wertabhängigen Modell der Einheitsbewertung, das mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip als Belastungsgrund gerechtfertigt wurde, auseinandergesetzt hat, wurden dem Gesetzgeber keine konkreten Vorgaben für eine Reform aufgegeben. Der Gesetzgeber hatte bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einen großen Spielraum, solange diese geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und die erfassten Wirtschaftsgüter in Relation zueinander realitätsgerecht abzubilden. Das Gesetz müsse jedoch das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen.

Umgesetzt wurde mit dem **Bundesmodell** ebenfalls ein **wertabhängiges Modell**. Die Grundsteuer knüpft dabei wie bisher an das Innehaben von Grundbesitz an und soll die persönlichen Verhältnisse und subjektive Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners nicht berücksichtigen. Die Bewertung und Besteuerung soll sich dabei als Sollertragsteuer am (objektiven typisierten) Leistungsfähigkeitsprinzip orientieren. Zusätzlich wird in der Gesetzesbegründung des GrStRefG mit der Erfassung des Grund und Bodens ein Zusammenhang mit kommunalen Infrastrukturleistungen hergestellt, die durch Beiträge und Gebühren nicht vollständig abgegolten werden können und der Grundstückseigentümerin bzw. dem Grundstückseigentümer zugutekommen. Ohne das Kind beim Namen zu nennen, wäre damit auch das Äquivalenzprinzip als rechtfertigender Belastungsgrund erfasst.

Das **Landesmodell Baden-Württemberg** ist wie das Bundesmodell ebenfalls ein wertabhängiges Modell und wird sowohl durch das objektive Leistungsfähigkeits- als auch durch das Äquivalenzprinzip begründet. Das Bewertungsziel ist die Ermittlung eines objektiv-realen, dem Verkehrswert nahekommenden, Grundsteuerwerts.

Die **Ländermodelle Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen** weisen viele Gemeinsamkeiten auf. Alle

Modelle werden ausschließlich mit dem Äquivalenzprinzip gerechtfertigt. Obwohl grundsätzlich alle diese Modelle wertunabhängig sind, enthalten das Landesmodell Hessen und Niedersachsen jeweils eine wertabhängige Komponente. Während die Ländermodelle Bayern und Hessen ausschließlich auf die Nutzenäquivalenz (Sicht der Eigentümerin/des Eigentümers auf kommunale Leistungen) abstellen, wird im Landesmodell Hamburg ausschließlich und im Landesmodell Niedersachsen auch auf die Kostenäquivalenz (Sicht der Kommune auf kommunale Leistungen) abgestellt. In diesen vier Ländermodellen sind die Flächen des Grund und Bodens sowie etwaiger Gebäude Anknüpfungspunkt und (Verteilungs-) Maßstab der Nutzen- bzw. Lastenverteilung für öffentliche Leistungen der Gemeinde; d. h. je größer diese Flächen sind, desto höher die Bemessungsgrundlage.

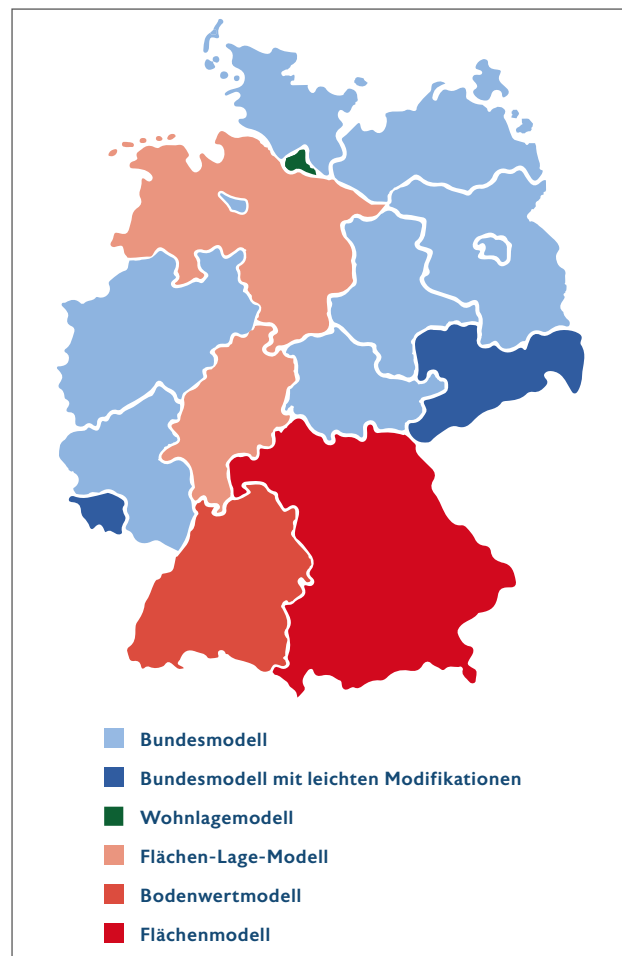


Abbildung 2: Unterschiedliche Grundsteuermodelle in den Bundesländern



## 4. Das Veranlagungsverfahren der Grundsteuer

Für diesen bunten Fächer an Grundsteuermodellen bleibt das bereits vor der Reform bewährte dreistufige Veranlagungsverfahren im Grundsatz erhalten. Ungeachtet etwaiger Besonderheiten, auf die in den Abschnitten zu den einzelnen Modellen eingegangen wird, erfolgt für alle Modelle zunächst die Ermittlung der Bemessungsgrundlage(n). Diese wird bzw. werden im nächsten Schritt mit Steuermesszahl(en) multipliziert, sodass sich daraus der Steuermessbetrag ergibt. Der Steuermessbetrag wird abschließend mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert, sodass sich im Ergebnis die Grundsteuer ergibt.

Mit Ausnahme des Landesmodell Hessens wird bzw. werden die Bemessungsgrundlage(n) mittels Feststellungsbescheid gesondert festgestellt. Der Steuermessbetrag wird hingegen durch den Steuermessbescheid festgesetzt. Für diese vergleichsweise komplizierten Teile des Veranlagungsverfahrens sind die (Lage-)Finanzämter zuständig. Nur für die Festsetzung der Grundsteuer mittels Grundsteuerbescheid sind die Kommunen zuständig.

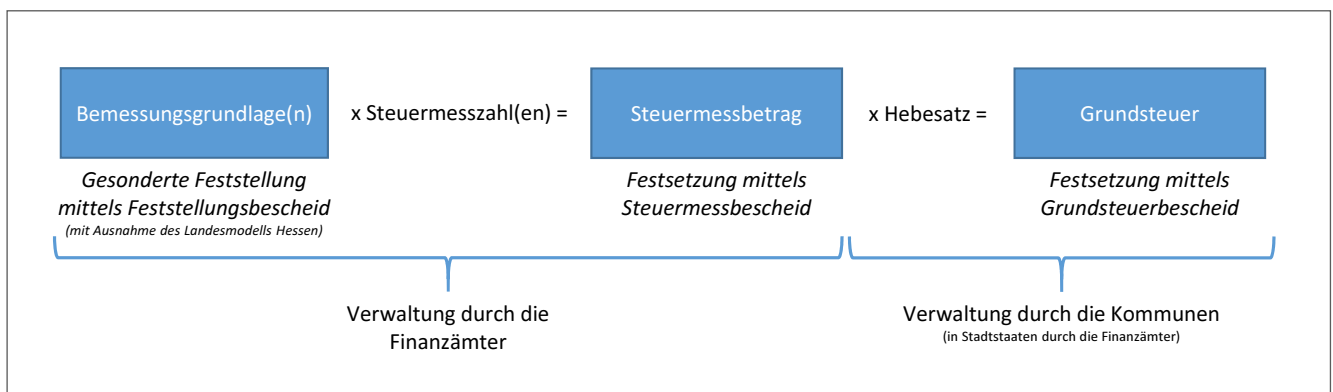


Abbildung 3: Dreistufiges Veranlagungsverfahren der Grundsteuer

## DAS POTENZIAL IHRER KANZLEI VOLL AUSSCHÖPFEN

Jetzt erfahren, wie die passende Kanzleisoftware Sie dabei optimal unterstützt

[eBroschüre gratis downloaden](#)

Inkl. Vergleich aller gängigen Kanzleisoftwares





## 5. Bemessungsgrundlagen nach den verschiedenen Grundsteuermodellen

### 5.1 Bundesmodell inkl. modifizierten Regelungen für das Saarland und Sachsen

#### 5.1.1 Allgemeines

Für die grundsteuerliche Bewertung nach dem Bundesmodell werden ausschließlich die beiden Vermögensarten **Grundvermögen** sowie **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** unterschieden. Bewertet wird dabei der inländische Grundbesitz, d. h. Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, einschließlich Kleingarten- und Dauerkleingartenland. Die Vermögensart Betriebsvermögen kennt das Bundesmodell nicht, sodass Betriebsgrundstücke im Einzelfall entweder dem Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftlichem Vermögen zuzuordnen und entsprechend zu bewerten sind. Der Wert dieser wirtschaftlichen Einheiten ist die oben genannte Bemessungsgrundlage und wird im Bundesmodell als Grundsteuerwert bezeichnet. Dieser wird durch das zuständige Finanzamt gesondert festgestellt, soweit der Grundsteuerwert für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Bei Vorliegen einer Steuerbefreiung, beispielsweise aufgrund einer Befreiung nach §§ 3–8 GrStG oder § 245 BewG, ist bei teilweiser Steuerbefreiung eine gesonderte Feststellung nur für den nicht unter die Befreiung fallenden Teil der wirtschaftlichen Einheit durchzuführen. Bei vollumfänglicher Steuerbefreiung entfällt die gesonderte Feststellung durch das Finanzamt. Vielmehr ist zu erwarten, dass in solchen Fällen ein Negativbescheid ergeht. Erklärungs- und Anzeigepflichten bleiben jedoch grundsätzlich weiterhin bestehen.

Das Bundesmodell ist ein wertorientiertes Modell, welches sich vieler Typisierungen und Pauschalierungen bedient. Auf diese Weise soll das steuerliche Massenverfahren der Grundsteuer möglichst einfach und automationsgestützt ausgestaltet werden können. Aufgrund der Wertorientierung ist jedoch eine sich periodisch wiederholende Bewertung notwendig. Das Aussetzen

einer solchen, führte schließlich zum Aus für die Einheitsbewertung. **Die Grundsteuerwerte werden daher im Rahmen von sog. Hauptfeststellungen alle sieben Jahre festgestellt.** Dabei werden jeweils die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde gelegt. Die erste Hauptfeststellung wird auf den 1. Januar 2022 durchgeführt. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 2029.

#### 5.1.2 Grundvermögen

Zum Grundvermögen zählen Grund und Boden, Gebäude, sonstige Bestandteile und Zubehör sowie Erbbaurechte, Wohnungs- und Teileigentum sowie Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte. Bodenschätze und Betriebsvorrichtungen mit wenigen Ausnahmen wie Decken- oder Mauerverstärkungen zählen nicht zum Grundvermögen.

#### Grundstücksdefinition und Bewertung von unbebauten Grundstücken

Zu bewerten ist jeweils die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, die als Grundstück bezeichnet wird. Als Grundstück gelten auch Erbbaurechte zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück, Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem zugehörigen Grund und Boden, Wohnungs- und Teileigentum sowie Wohnungserbbau- und Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteilig belasteten Grund und Boden.

Der Grundstücksbegriff ist im BewG selbst nicht definiert. Er entspricht jedoch nicht der Definition im BGB und muss gleichfalls nicht zwingend deckungsgleich mit dem grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriff oder dem katasterrechtlichen Flurstücksbegriff sein, d. h. für Zwecke der grundsteuerlichen Bewertung kann ein Grundstück ein Flurstück, aber auch mehrere Flurstücke umfassen.

Grundstücke können entweder unbebaut oder bebaut sein. Ausschlaggebend für die Einordnung ist das Vor-

liegen von benutzbaren Gebäuden auf dem Grundstück. Gebäude sind benutzbar, wenn sie bezugsfertig sind und den Benutzenden die bestimmungsgemäße Nutzung zugemutet werden kann. Auf die Abnahme durch Aufsichtsbehörden kommt es nicht an. Grundstücke mit Gebäuden, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können oder zerstört oder verfallen sind, gelten als unbebaute Grundstücke.

Gebäude sollten insbesondere als nicht bezugsfertig eingeordnet werden, wenn Türen oder Fenster, notwendige Versorgungsanschlüsse oder Heizungen oder sanitäre Einrichtungen fehlen. Letzte Innenbauarbeiten wie der Anstrich von Wänden oder das Verlegen von Fußbodenbelägen sollten der Bezugsfertigkeit hingegen nicht entgegenstehen. Werden Gebäude in Bauabschnitten errichtet, so ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Im Einzelfall sollte entsprechende Rechtsprechung der Vergangenheit in den Blick genommen werden.

Der Grundsteuerwert ist stets auf volle 100 Euro nach unten abzurunden und entspricht für unbebaute Grundstücke dem Bodenwert, der sich aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert ergibt. Abweichungen zwischen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden mit Ausnahme von abweichenden Entwicklungszuständen und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bodenrichtwerte werden von den regionalen Gutachterausschüssen in unterschiedlicher Qualität und Granularität zur Verfügung gestellt und werden aus den Kaufpreissammlungen der Vergangenheit hergeleitet. Werden solche Werte für ein Grundstück nicht ermittelt, so ist der Wert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

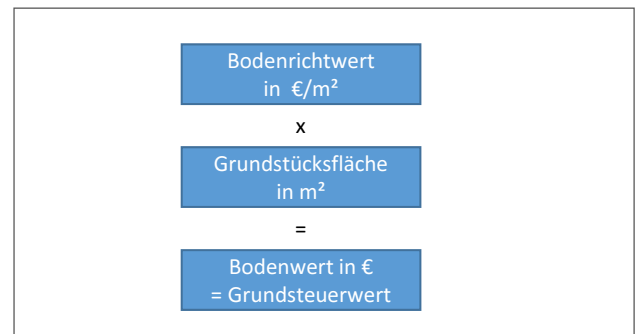


Abbildung 4: Bewertung von unbebauten Grundstücken nach dem Bundesmodell

Informationsschreiben zum Grund und Boden wurden bereits von der Mehrzahl der Finanzämter an die Steuerpflichtigen verschickt. Sie enthalten neben Lageparametern auch Informationen zu Grundstücksflächen und Bodenrichtwerten. Berlin ist das einzige Land, das dem Bundesmodell folgt und keine Informationsschreiben verschickt. Alternativ können die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 auch über die jeweiligen Landesportale abgerufen werden. Eine Übersicht der Landesportale findet sich unter [bodenrichtwerte-boris.de/borisde/grundsteueranwendungen.html](https://bodenrichtwerte-boris.de/borisde/grundsteueranwendungen.html). Zudem können Informationen zu Liegenschaften über das Geoportale unter [geoportal.de/Themen/Raum\\_und\\_Lage/4\\_Liegenschaften.html](https://geoportal.de/Themen/Raum_und_Lage/4_Liegenschaften.html) abgerufen werden.

### Bebaute Grundstücke

Für bebaute Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

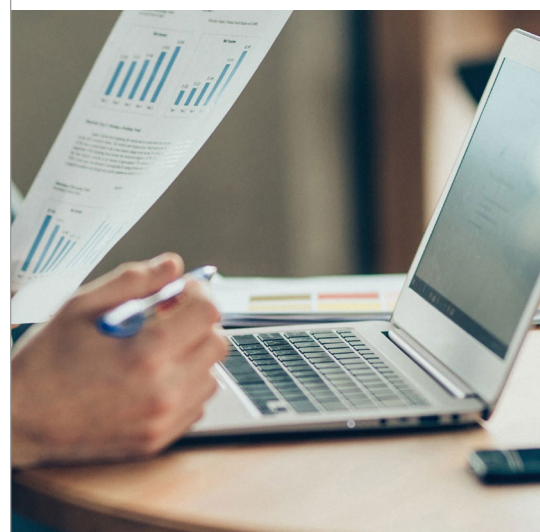
1. Einfamilienhäuser
2. Zweifamilienhäuser
3. Mietwohngrundstücke
4. Wohnungseigentum
5. Teileigentum
6. Geschäftsgrundstücke
7. Gemischt genutzte Grundstücke und
8. Sonstige bebaute Grundstücke

Bei den Grundstücksarten 1 bis 4 handelt es sich um Wohngrundstücke, während die Grundstücksarten 5 bis 8 als Nicht-Wohngrundstücke bezeichnet werden. Für die Einordnung kommt es nicht auf die vorgesehene, sondern auf die tatsächliche Nutzung an. Bei Wohngrundstücken geht das Wohnungseigentum (worunter die klassische Eigentumswohnung mit Sondereigentum an einer Wohnung und Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fällt) grundsätzlich der Klassifizierung als Ein- oder Zweifamilienhaus, gefolgt von Mietwohngrundstücken vor. **Einfamilienhäuser** enthalten eine Wohnung und dürfen bis zu 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden, ohne dass sich dies auf die Zuordnung als Einfamilienhaus auswirkt. **Zweifamilienhäuser** entsprechen der Definition des Einfamilienhauses mit dem Unterschied, dass zwei Wohnungen enthalten sind. **Mietwohngrundstücke** (worunter das klassische Mehrfamilienhaus mit mehr als zwei Wohnungen fällt, das einer Eigentümerin/einem Eigentümer zuzurechnen ist) müssen zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen. Im Vergleich zur Bedarfsbewertung werden für grundsteuerliche Zwecke niedrigere Anforderungen an den Wohnungsbegriff gestellt. Die Räume einer Wohnung müssen eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbstständigen Zugang haben. Die Führung eines selbstständigen Haushalts muss insbesondere durch Vorhandensein von Küche, Bad oder Dusche und Toilette möglich sein. Eine zwingende Mindestwohnungsgröße ist nicht geregelt.

Bei Betrachtung der **Nicht-Wohngrundstücke** geht die Einordnung des Teileigentums der Einordnung als Geschäftsgrundstück vor. Die Einordnung gemischt genutzter Grundstücke kann nur erfolgen, wenn die Einordnung als einer der vier Wohngrundstücksarten oder als Teileigentum oder Geschäftsgrundstück nicht möglich ist. Sonstige bebaute Grundstücke sind als Auffangtatbestand definiert, falls keine andere Einordnung möglich ist. Das **Teileigentum** umfasst das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes sowie das Miteigentum an gemeinschaftlichem Eigentum, bspw. ein Ladenlokal im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. **Geschäftsgrundstücke** sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen. **Gemischt genutzte Grundstücke** dienen teils Wohnzwecken und teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken. Als **sonstige bebaute Grundstücke** kommen Grundstücke in Betracht, auf denen sich beispielweise Vereinshäuser oder Garagengrundstücke befinden. Soweit Gartenlauben nicht im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögen berücksichtigt werden, kann dieser Auffangtatbestand gleichfalls zur Anwendung

## Steuerkanzlei PRO

► **Große Kompetenz  
für die kleinere Kanzlei.**



### Steuerkanzlei PRO

Dieses Modul ist zugeschnitten auf den Bedarf der **vielseitigen kleineren Kanzlei**. Mit Steuerkanzlei PRO schaffen Sie die Grundlage für eine erfolgreiche rechtssichere Beratungstätigkeit, mit vor Gericht anerkannten Meinungen. Zum Beispiel mit dem **Schmidt, EStG** und fünf weiteren »Gelben Steuerrechtskommentaren«, die sonst nur in höher preisigen Modulen verfügbar sind. Dazu renommierte **Standardkommentare zu BGB und HGB**, alles verlinkt mit Rechtsprechung, Gesetzen, Verwaltungsanweisungen. Und nicht zuletzt der **Beck-Steuer-Lotse**, das professionelle Arbeitsmittel für Steuerfachkräfte. Holen Sie sich mit Steuerkanzlei PRO große Kompetenz zum kleinen Preis.

**Infos: [beck-shop.de/31060014](https://beck-shop.de/31060014)** ► nur € 25,-/Monat

Preise für weitere Nutzer auf Anfrage  
(Preise 1 Nutzer pro Monat, zzgl. MwSt., 6-Monats-Abonnement)

**JETZT**  
**4 Wochen**  
**kostenlos**  
**testen**  
[beck-online.de](https://beck-online.de)

kommen. Befinden sich mehrere selbstständige Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück, ist das Grundstück insgesamt als wirtschaftliche Einheit in eine der acht genannten Grundstücksarten einzuordnen.

### Beispiel:

Wohnt ein Steuerberater in einem freistehenden Haus mit einer Wohnung und nutzt es vollumfänglich zu eigenen Wohnzwecken, handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Nutzt er mindestens 50 Prozent und höchstens 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche für seine Kanzlei, handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück. Bei Nutzung von mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche für seine Kanzlei, handelt es sich um ein Geschäftsgrundstück. Völlig unerheblich ist, ob der Steuerberater Eigentümer oder Mieter dieses Hauses ist und welche Nutzung laut Kauf- oder Mietvertrag vorgesehen ist.

### Bewertung von bebauten Grundstücken

Wohngrundstücke werden immer im Ertragswertverfahren und Nicht-Wohngrundstücke im Sachwertverfahren bewertet. Das aus der Bedarfsbewertung bekannte Vergleichswertverfahren findet im Rahmen der grundsteuerlichen Bewertung keine Anwendung. In beiden Verfahren wird der Grund und Boden sowie das bzw. die Gebäude (zunächst) getrennt bewertet. Diese Trennung ist in den Abbildungen [5](#) und [6](#), die die Schemata des Ertrags- und Sachwertverfahrens zeigen, dadurch ersichtlich, dass jeweils in der Spalte 1 die **Bewertung des Grund und Bodens** und in Spalte 2 die **Bewertung der Bebauung** erfolgt und dann zusammengeführt wird. Die Bewertung des Grund und Bodens beginnt dabei in beiden Verfahren mit der Ermittlung des Bodenwerts analog zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, sodass insoweit auf den Abschnitt [„Grundstücksdefinition und Bewertung von unbebauten Grundstücken“](#) verwiesen wird.

### Ertragswertverfahren

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird auf den Bodenwert ein Umrechnungskoeffizient angewendet, der wiederum von der Grundstücksgröße abhängig ist und sich aus Anlage 36 zum BewG ergibt. Für alle Wohngrundstücke erfolgt die Multiplikation mit einem Abzinsungsfaktor, der von der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist und sich aus Anlage 41 zum BewG ergibt. Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die gem. Anlage 38 zum BewG für alle Wohngebäude 80 Jahre beträgt. Nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingetretene Veränderungen, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängern, führen zu einer der Verlängerung entsprechenden Restnutzungsdauer.

Die Finanzverwaltung legt die Hürde für eine wesentliche Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes jedoch sehr hoch, da sie dabei nur bei einer Kernsanierung, d. h. bei Rückbau des Gebäudes auf die tragende Substanz ausgeht.

Die **Restnutzungsdauer** eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Restnutzungsdauer jedoch auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes begrenzt. Der Liegenschaftszinssatz beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich 2,5 Prozent, für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen 4 Prozent und mit mehr als sechs Wohnungen 4,5 Prozent sowie für Wohnungseigentum 3 Prozent. Eine Reduktion des Liegenschaftszinssatzes bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Wohnungseigentum ist zudem in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts möglich. Das Ergebnis dieser Teilrechnung ist der abgezinsten Bodenwert. Selbstständig nutzbare Teilflächen, d. h. ein Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung des Gebäudes nicht benötigt wird und selbstständig

genutzt oder verwertet werden kann, ist entsprechend separat ohne Einbezug des Abzinsungsfaktors zu bewerten. Dessen Ergebnis ist der **Bodenwert**.

Analog zur Bedarfsbewertung bestehen nach Auffassung der Finanzverwaltung aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts zu bestimmen.

Der erste Schritt der **Bewertung des Gebäudes** im Ertragswertverfahren ist die Ermittlung des Reinertrags des Grundstücks. Dieser ergibt sich aus dem Produkt aus jährlichem Rohertrag des Grundstücks und der Wohnfläche, abzüglich der pauschalierten Bewirtschaftungskosten.

Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich auf Basis des Mikrozensus 2018 aus den in Anlage 39 zum BewG nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnflächencluster und Baujahrcluster des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Zum Grundstück gehörende Garagenstellplätze werden bei der monatlichen Nettokaltmiete mit 35 Euro berechnet.

Laut Verwaltungsauffassung sind lediglich Garagen- und Tiefgaragenstellplätze zu berücksichtigen. Für sonstige Außenstellplätze wie Carports erfolgt kein gesonderter Ansatz.

Diese Werte werden auf Basis der Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) in Abhängigkeit der Gemeinde, die in den Mietniveaustufen 1 bis 7 eingeordnet sind, um Ab- bzw. Zuschläge angepasst. Als Produkt mit dem Faktor 12 ergibt sich der jährliche **Rohertrag des Grundstücks**.

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

Tabelle 1: Mietniveaustufen mit Zu- und Abschlägen der Nettokaltmieten

Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden (Nutzflächen), gelten als Wohnfläche und werden entsprechend bewertet. Für diese Flächen sind für Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum Besonderheiten zu beachten, insoweit wird auf Anlage 39 zum BewG verwiesen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Die Wohnfläche geht bestenfalls aus Bauplänen oder etwaig bestehenden Mietverträgen hervor. Liegt sie nicht vor, ist sie regelmäßig auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Nur wenn sie zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden ist und sich keine baulichen Änderungen ergeben haben, kann diese Berechnung hilfsweise zugrunde gelegt werden. Die Nutzfläche ist nach der DIN 277 zu ermitteln.

Die pauschalierten Bewirtschaftungskosten sind ein prozentualer Anteil des jährlichen Rohertrags des Grundstücks, der zwischen 18 und 31 Prozent liegt, sich gem. Anlage 40 zum BewG ergibt und von der Grundstückart und des Restnutzungsdauerclusters des Gebäudes abhängt.

Der Reinertrag des Grundstücks wird mit dem Vielfältiger gem. Anlage 37 zum BewG multipliziert, sodass sich der **kapitalisierte Reinertrag** ergibt, der gleichfalls als Barwert des Reinertrags bezeichnet wird. Der

Wert des Vervielfältigers hängt – wie der bereits oben genannte Abzinsungsfaktor – von der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie dem Liegenschaftszinssatz ab. Insofern wird auf die Ausführungen zum Abzinsungsfaktor verwiesen.

Abgezinster Bodenwert und kapitalisierter Reinertrag/Barwert des Reinertrags ergeben den **Ertragswert, der gleichfalls der Grundsteuerwert ist**, welcher auf 100 Euro abgerundet wird. Zu beachten ist jedoch, dass der Mindestwert eines bebauten Grundstücks grundsätz-

lich mindestens 75 Prozent des Bodenwerts betragen muss, sodass bei Unterschreitung der höhere Mindestwert anzusetzen ist. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten bei Ermittlung des Mindestwerts zu beachten.

Mit dem Ertragswert/Grundsteuerwert sind Werte für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen und sonstige Anlagen abgegolten. Ein niedrigerer gemeiner Wert wie im Rahmen der Bedarfsbewertung darf für grundsteuerliche Zwecke nicht berücksichtigt werden.

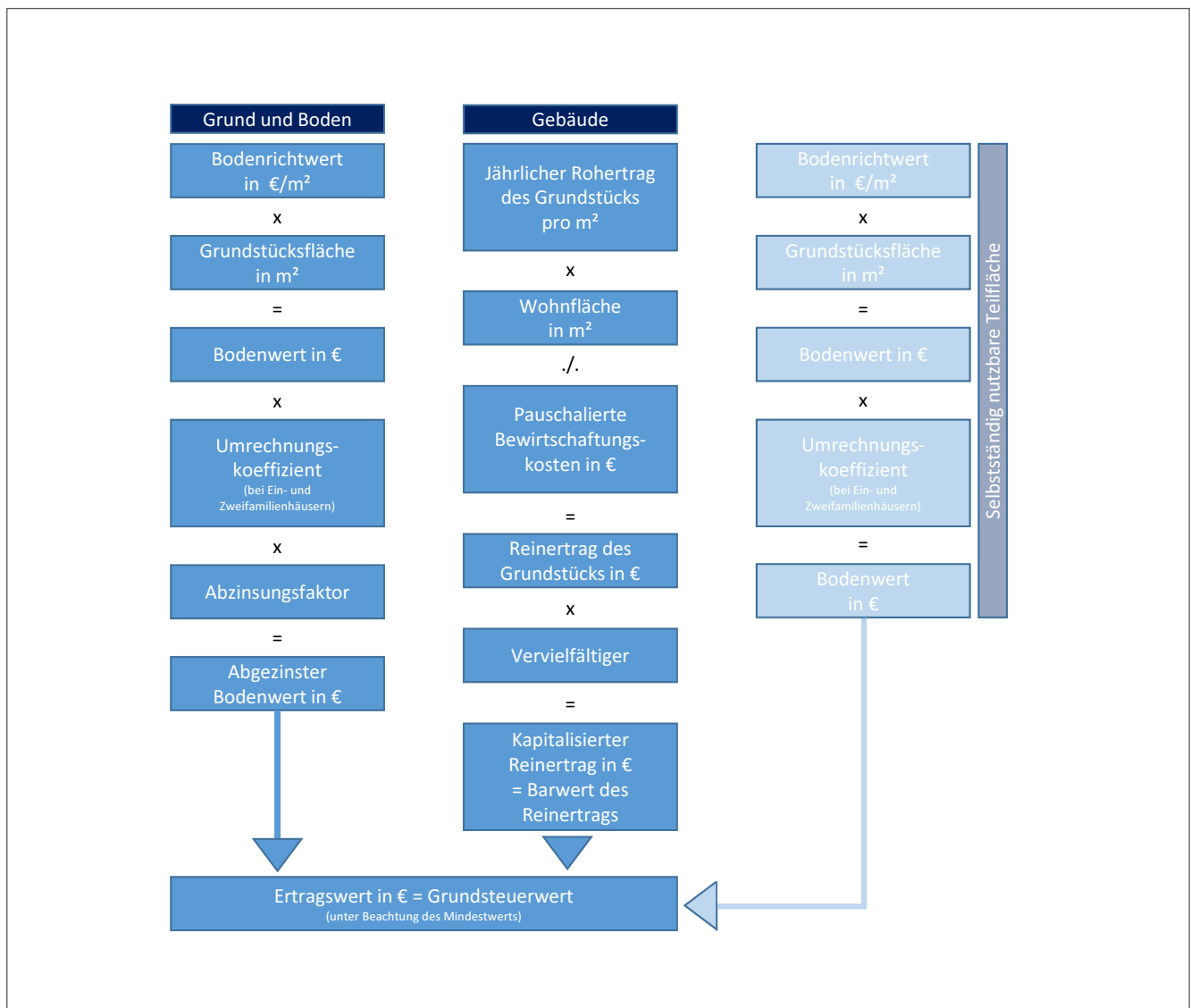


Abbildung 5: Bewertung von bebauten Wohngrundstücken nach dem Bundesmodell im Ertragswertverfahren



Besondere Herausforderungen ergeben sich für Grundstücke mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen. Für das Ertragswertverfahren sei auf AE B 253.2 verwiesen.

### Sachwertverfahren

Bei der Bewertung des Gebäudes im Sachwertverfahren wird zunächst vom Gebäudenormalherstellungswert ausgegangen, der sich aus dem Produkt von Normalherstellungskosten des Gebäudes, Baupreisindex und Brutto-Grundfläche des Gebäudes ergibt. Die Normalherstellungskosten hängen von der Gebäudeart sowie vom Baujahrcluster gem. Anlage 42 II. zum BewG ab.

Normalherstellungskosten für nicht in Anlage 42 II. zum BewG aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten. Im AE B 259.2 Abs. 2 findet sich zudem eine entsprechende Zuordnungstabelle.

Da in Anlage 42 II. zum BewG die Normalherstellungskosten den Kostenstand 2010 aufweisen, ist die Anwendung eines **Baupreisindex** – entsprechend wie im Sachwertverfahren der Bedarfsbewertung – notwendig. Laut BMF-Schreiben vom 11. Februar 2022 beträgt der Baupreisindex für die Bewertung auf den 1. Januar 2022 148,6 (bei Basis 2010 = 100). Effektiv entspricht der Baupreisindex für die Bewertung auf den 1. Januar 2022 dem Faktor 1,486.

Anders als die Wohnfläche ist die Brutto-Grundfläche häufig nicht bekannt, sodass regelmäßig eine entsprechende Ermittlung durchzuführen ist. Auf die Ausführungen in Anlage 42 I. zum BewG sowie AE B 259.4 sei hingewiesen.

Vom Gebäudenormalherstellungswert wird die Alterswertminderung abgezogen, sodass sich der **Gebäudesachwert** ergibt, der dem Wert des Gebäudes entspricht. Die Alterswertminderung ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudenormalherstellungswerts mit dem Verhältnis des Alters des Gebäudes zur wirt-

schaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38 zum BewG. Werden die im Ertragswertverfahren genannten hohen Hürden einer Kernsanierung nach Bezugsfertigkeit genommen, ist von einem entsprechenden späteren Baujahr auszugehen, d. h. das Baujahr wird fiktiv in die Zukunft verschoben.

Wie im Ertragswertverfahren bestehen laut Auffassung der Verwaltung aus Vereinfachungsgründen keine Bedenken, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts zu bestimmen.

Analog zum Ertragswertverfahren ist der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Alterswertminderung auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt.

Bodenwert und Gebäudesachwert/Wert des Gebäudes ergeben zusammen den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher abschließend mit einer Wertzahl gem. Anlage 43 zum BewG multipliziert wird. Die Wertzahl hängt von einem vorläufigen Sachwertcluster sowie einem Bodenrichtwertcluster ab und kann zwischen 0,5 und 1 liegen. Das Ergebnis ist der Sachwert, der gleichzeitig der Grundsteuerwert ist, welcher auf 100 Euro abgerundet wird. Zu beachten ist jedoch auch im Sachwertverfahren, dass der Mindestwert eines bebauten Grundstücks grundsätzlich mindestens 75 Prozent des Bodenwerts betragen muss, sodass bei Unterschreitung der höhere Mindestwert anzusetzen ist.

Mit dem Sachwert/Grundsteuerwert sind Werte für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen und sonstige Anlagen abgegolten. Ein niedrigerer gemeiner Wert wie im Rahmen der Bedarfsbewertung darf für grundsteuerliche Zwecke nicht berücksichtigt werden.



Besondere Herausforderungen ergeben sich für Grundstücke mit mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen. Für das Sachwertverfahren sei auf AE B 259.6 verwiesen.

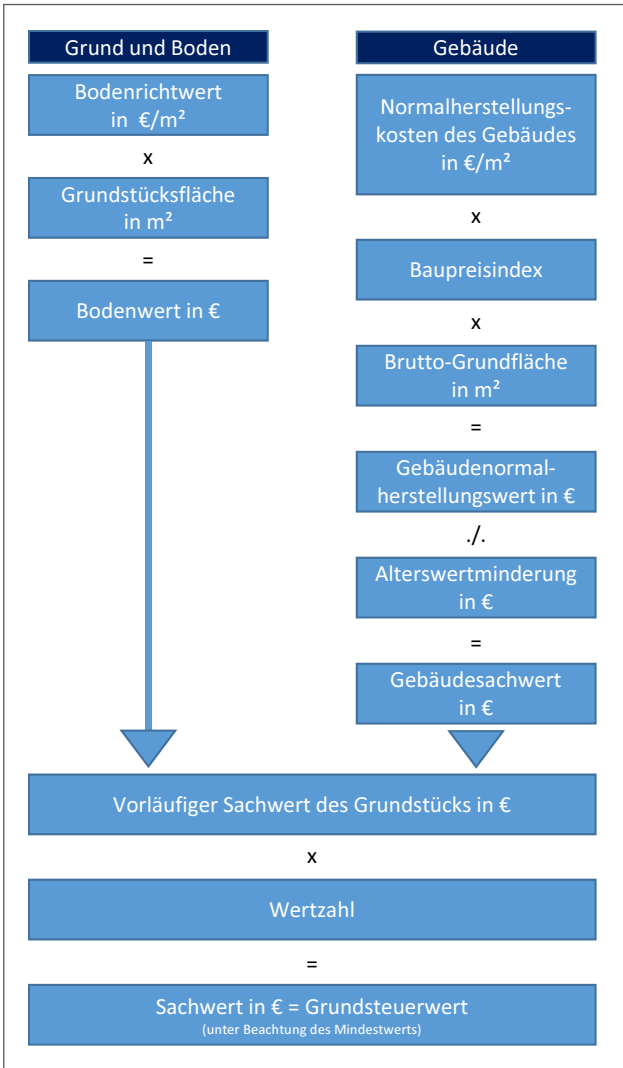


Abbildung 6: Bewertung von bebauten Nicht-Wohngrundstücken nach dem Bundesmodell im Sachwertverfahren

### 5.1.3 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Laut Definition im BewG ist Land- und Forstwirtschaft die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Dazu gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind.

### Definition des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und dessen Bewertung

Zu bewerten ist analog zum Grundvermögen jeweils die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, die als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bezeichnet wird. Zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind insbesondere die Wirtschaftsgüter Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude, stehende Betriebsmittel, der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln sowie etwaige immaterielle Wirtschaftsgüter zuzurechnen. Nicht zuzurechnen sind insbesondere Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Eine unentgeltliche Überlassung oder Verpachtung von land- und forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen gilt als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden.

Auch die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt nach einem typisierten Bewertungsverfahren, für den der Ertragswert zu ermitteln ist. Abgestellt wird auf einen nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs und nicht auf tatsächlich erwirtschaftete Ergebnisse im Einzelfall. Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ist konkret nach land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und Nebenbetrieben zu unterscheiden, für die jeweils der entsprechende (typisierende, durchschnittliche) Reinertrag zu ermitteln ist, mit dem auch der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende stehende und umlaufende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten sind. Für die Bewertung sind grundsätzlich die Verhältnisse am jeweiligen Feststellungszeitpunkt maßgebend. Der Reinertrag der jeweiligen Nutzung, Nutzungsart und der Hofstelle ermittelt sich jeweils aus der Summe der jeweiligen Flächenwerte. Für stehende und umlaufende Betriebsmittel ist jedoch der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangeht. Die Summe der Reinerträge, einschließlich etwaiger Zuschläge, ist mit

dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Ertragswert, der gleichzeitig den Grundsteuerwert darstellt.

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören die landwirtschaftliche Nutzung, die forstwirtschaftliche Nutzung, die Weinbauliche Nutzung, die gärtnerische Nutzung sowie die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die **gärtnerische Nutzung** ist weiter in Nutzungssteile (Gemüsebau, Blumen- und Zierpflanzen, Obstbau sowie Baumschulen) zu unterteilen.

Zu den **übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** gehören Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen sowie die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Zu den **sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** wiederum gehören insbesondere die Binnenfischerei, die Teichwirtschaft, die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft, die Imkerei, die Wanderschäferei, die Saatzucht, der Pilzanbau, die Produktion von Nützlingen, die Weihnachtsbaumkulturen sowie die Kurzumtriebsplantagen.

Zu den Nutzungsarten zählen Abbauland, Geringstland, Unland und die Hofstelle. Die Nebenbetriebe sind nicht weiter zu unterteilen.

Erstreckt sich ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere Gemeinden, ist für jede Gemeinde die Summe der Reinerträge gesondert zu ermitteln.

### Nutzungen, Nutzungsarten und Nebenbetriebe

Die Summe der Flächenwerte ergeben den Reinertrag der **landwirtschaftlichen Nutzung**. Der jeweilige Flächenwert ergibt sich unter Einbezug von Anlage 27 zum BewG aus den Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl. Der Grundbetrag ist das Ergebnis der Größe der jeweiligen Fläche in Ar und dem Fak-



Abbildung 7: Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft nach dem Bundesmodell

tor 2,52 Euro. Die Ertragsmesszahl der Fläche ist mit dem Faktor 0,041 Euro zu multiplizieren und ergibt den entsprechenden Bewertungsfaktor. Eine verstärkte Tierhaltung führt zu einer Erhöhung des Flächenwerts um 79 Euro je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 Vieheinheiten je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln.

Die Flächengröße sowie die Ertragsmesszahl können insbesondere aus dem jeweiligen Liegenschaftskataster entnommen werden.

## 5. BEMESSUNGSGRUNDLAGEN

Analog zur landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich der Reinertrag der **forstwirtschaftlichen Nutzung** gleichfalls aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert errechnet sich aus dem Produkt aus der Größe der jeweiligen Fläche in Hektar und einem Bewertungsfaktor, der vom Wuchsgebiet abhängig ist und aus der Anlage 28 zum BewG zu entnehmen ist. Abweichend hiervon werden klassifizierte Eigentumsflächen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen als Nutzungsart Geringstland bewertet, wenn infolge der Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.

Der Reinertrag der **weinbaulichen Nutzung** ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der jeweiligen Fläche in Ar und dem Bewertungsfaktor 11,70 Euro, der aus der Anlage 20 zum BewG für die Verwertungsform Traubenrezeugung zu entnehmen ist.

Der Reinertrag der **gärtnerischen Nutzung** ist gegliedert nach den Nutzungsteilen zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte.

Für den Nutzungsteil **Gemüsebau** sind die Größe der Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland in Ar mit dem Faktor 12,35 Euro zu multiplizieren, zzgl. etwaiger Zuschläge für Flächen unter Glas und Kunststoffen mit 45,00 Euro pro Ar.

Für den Nutzungsteil **Blumen- und Zierpflanzen** sind die Größe der Flächen in Ar mit dem Faktor 27,60 Euro zu multiplizieren, zzgl. etwaiger Zuschläge für Flächen unter Glas und Kunststoffen mit 65,15 Euro pro Ar.

Für den Nutzungsteil **Obstbau** sind die Größe der Flächen in Ar mit dem Faktor 9,53 Euro zu multiplizieren, zzgl. etwaiger Zuschläge für Flächen unter Glas und Kunststoffen mit 45,00 Euro pro Ar.



inkl. Honorarabrechnung

## ADDISON Grundsteuer: Einfach. Schnell. Integriert.

Weniger Aufwand,  
dafür mehr Freude.



Ab 20€/Monat  
pro Kanzlei\*

\*zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.  
Benötigt ADDISON Komplettlösung als  
Basis-Software.

Für den Nutzungsteil **Baumschulen** sind die Größe der Flächen in Ar mit dem Faktor 22,29 Euro zu multiplizieren, zzgl. etwaiger Zuschläge für Flächen unter Glas und Kunststoffen mit 65,15 Euro pro Ar.

Diese Werte sind der Anlage 30 zum BewG zu entnehmen. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

Der Reinertrag für die **übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen** ist für jede Nutzung gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der jeweiligen Fläche in Ar und dem jeweiligen Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags gemäß Anlage 31 zum BewG. Die Größe der Flächen von **Hopfen und Spargel** in Ar werden mit dem Faktor 13,75 Euro bzw. 12,69 Euro bewertet.

Für **Binnenfischerei, Teichwirtschaft sowie Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft** werden die jeweiligen Wasserflächen in Ar mit dem Faktor 1,00 Euro bewertet, zzgl. etwaiger Zuschläge für stehende oder fließende Gewässer.

Für **stehende Gewässer** sind dies 2,00 Euro ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag pro Ar bzw. 2,50 Euro für über 4,00 kg Fischertrag pro Ar.

Zuschläge für **fließende Gewässer** kommen nur für Teichwirtschaft sowie Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft in Betracht und betragen 12,50 Euro bis 500 Liter je Sekunde Durchfluss pro Liter je Sekunde bzw. 15,00 Euro über 500 Liter je Sekunde Durchfluss pro Liter je Sekunde.

Für **Saatzucht und Kurzumtriebsplantagen** wird auf Anlage 27 zum BewG verwiesen, sodass insoweit eine

Bewertung entsprechend einer landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt (s. o.).

Die Größe der Flächen für **Weihnachtsbaumkulturen** in Ar werden mit dem Faktor 19,40 Euro bewertet.

Für die **sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen**, für die **kein Bewertungsfaktor** festgelegt wurde (Imkerei, Wanderschäfererei, Pilzanbau sowie Produktion von Nützlingen), ist der Reinertrag der jeweiligen Nutzung durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude in Quadratmetern mit dem Faktor 14,76 Euro gemäß Anlage 31 zum BewG und für den dazu gehörenden Grund und Boden die jeweilige Fläche in Ar mit dem Faktor 19,86 Euro zu ermitteln.

Der Reinertrag für die Nutzungsarten **Abbauland, Geringstland und Unland** ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der jeweiligen Fläche in Ar und dem jeweiligen Bewertungsfaktor, d. h. 1,00 Euro für Abbauland, 0,38 Euro für Geringstland und 0,00 Euro für Unland gemäß Anlage 31 zum BewG.

Der Reinertrag für die **Hofflächen und die Nebenbetriebe** ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der Flächenwert ist das Produkt aus der jeweils als Hofstelle klassifizierten Fläche in Ar und dem Bewertungsfaktor 19,86 Euro gemäß Anlage 32 zum BewG. Für Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung sowie für Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe fällt ein Zuschlag pro Quadratmeter Bruttogrundfläche von 1,23 Euro an.

Allgemein ist der Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Flächen zugleich der **Stromerzeugung aus Windenergie** dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der abgegrenzten Standortfläche der Windenergieanlage in Ar und dem Bewertungsfaktor 59,58 Euro gemäß Anlage 33 zum BewG.

Kleingarten- und Dauerkleingartenland (Schrebergärten) gelten fiktiv als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, bei dem zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ausschließlich der Reinertrag für die gärtnerische Nutzung mit dem Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen ist und Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmeter Brutto-Grundfläche als Wirtschaftsgebäude gelten und entsprechend zu bewerten sind.

Ein niedrigerer gemeiner Wert darf für die grundsteuerliche Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft nicht berücksichtigt werden.

## 5.2 Vom Bundesmodell abweichende gesetzliche Regelungen

### 5.2.1 Allgemeines

Grundsätzlich gilt das Bundesmodell in allen Bundesländern. Durch die Öffnungsklausel ist es den einzelnen Bundesländern jedoch gestattet, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen. Bis auf das Landesmodell Baden-Württemberg, welches ein umfangreiches Landesmodell gesetzlich regelt und dabei Regelungen des Bundesmodells teilweise inhaltsgleich übernimmt, werden in den Ländermodellen Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen nur Normen aufgeführt, die inhaltlich vom Bundesmodell abweichen. In allen Ländermodellen erfolgt eine Unterscheidung von Grundvermögen sowie land- und forstwirtschaftlichem Vermögen. Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird im Landesmodell Baden-Württemberg und Hessen entsprechend und im Landesmodell Bayern, Hamburg und Niedersachsen mit wenigen abweichenden Besonderheiten entsprechend dem Bundesmodell bewertet, sodass insoweit auf die Ausführungen zur Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft verwiesen wird (siehe [Abschnitt 5.1.3](#)). Im Folgenden wird bei der Erläuterung der Ländermodelle ausschließlich die Bewertung von Grundstücken in den Blick genommen.

In der Praxis sind für Grundstücke, die nach einem Landesmodell zu bewerten sind, regelmäßig auch Regelungen zu beachten, die originär im Bundesmodell geregelt sind.

Aus Gründen des Umfangs kann in dieser Fachinfo-Broschüre nicht auf alle Sonderregelungen der Ländermodelle eingegangen werden. Die Lektüre der jeweiligen Erlasse der Finanzverwaltungen ist daher zu empfehlen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Fachinfo-Broschüre war der Anwendungserlass für das Landesmodell Bayern noch im Entwurfsstadium und wurde nicht berücksichtigt.

### 5.2.2 Landesmodell Baden-Württemberg

Für die Bewertung von Grundvermögen kommt ein so-modifiziertes Bodenwertmodell zur Anwendung. Grundstücke als zu bewertende wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens werden demnach entsprechend der Bewertung wie im Bundesmodell für unbebaute Grundstücke bewertet. Dies geschieht unabhängig davon, ob sich auf dem Grundstück Gebäude befinden. Effektiv bleiben etwaige Bebauungen einfach unberücksichtigt. Eine Unterscheidung nach Grundstücksarten ist für die Bewertung daher nicht erforderlich. Wie im Bundesmodell wird der Bodenwert, der gleichzeitig der Grundsteuerwert ist, auf volle 100 Euro nach unten abgerundet.

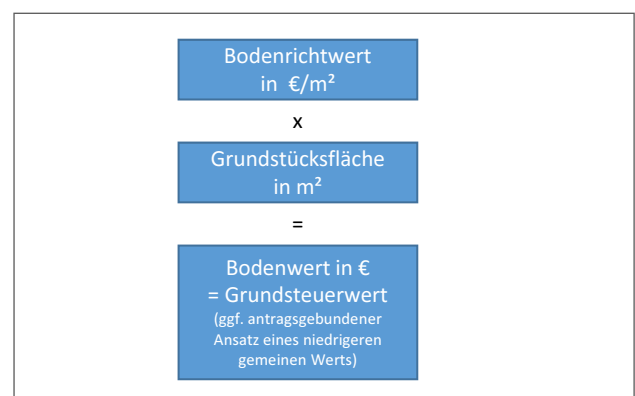


Abbildung 8: Bewertung von Grundstücken nach dem Landesmodell Baden-Württemberg



Im Gegensatz zum Bundesmodell ist jedoch unter gewissen Voraussetzungen der Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts möglich. Dafür ist ein Antrag zu stellen und ein abweichender Wert um mehr als 30 Prozent von der grundsätzlichen Bewertung durch ein qualifiziertes Gutachten nachzuweisen.

### 5.2.3 Landesmodell Bayern

Für die Bewertung von Grundstücken kommt ein sog. Flächenmodell zur Anwendung. Bei diesem wird für unbebaute Grundstücke die Fläche des Grund und Bodens auf volle Quadratmeter abgerundet und mit einer Äquivalenzzahl multipliziert. Das ergibt als Bemessungsgrundlage den Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens, der wiederum auf volle Cent abgerundet wird. Die Äquivalenzzahl beträgt grundsätzlich 0,04 Euro pro Quadratmeter. Ist die Fläche des Grund und Bodens größer als 10.000 Quadratmeter und zu mindestens 90 Prozent weder bebaut noch befestigt, kommt für den Teil der Fläche, der 10.000 Quadratmeter übersteigt für die Ermittlung des Äquivalenzbetrags des Grund und Bodens eine degressive Formel zur Anwendung, die in Abhängigkeit von der Gesamtgröße des Grundstücks die Höhe der Bewertung reduzieren soll.

Für bebaute Grundstücke werden neben der genannten Bewertung des Grund und Bodens die Gebäudeflächen auf volle Quadratmeter abgerundet ebenfalls mit einer Äquivalenzzahl von 0,50 Euro pro Quadratmeter multipliziert, sodass sich daraus der Äquivalenzbetrag von Wohn- und Nutzflächen der Gebäude ermittelt. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 Prozent der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens nur zu 50 Prozent angesetzt. Liegen die Voraussetzungen für beide genannten Reduzierungen vor, müssen weitere Fälle unterschieden werden.

Anders als beim Bundesmodell werden bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zwei wirtschaftliche Einheiten bewertet. Der Grund und Bo-

den ist dem zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer zuzurechnen.

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 Quadratmeter haben bzw. als bebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude mindestens eine Gesamtgebäudefläche von 30 Quadratmeter haben. Flächen von Garagen, die in Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Flächengrenze von 50 Quadratmetern außer Ansatz. Eine Unterscheidung nach Grundstückstypen ist für die Bewertung nicht erforderlich.

Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche durch Walzen, Stampfen, Rütteln oder Aufbringen von Baustoffen so verändert wurde, dass er auch bei schlechter Witterung mit schweren Fahrzeugen befahren werden kann oder Niederschlagswasser nicht bzw. unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Darunter fallen insbesondere Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze mit Asphaltdeckschichten, Betondecken, bituminösen Decken, Plattenbelägen, Pflasterungen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken (aus Kies, Splitt, Schotter, Schlacke, o. Ä.).

Wohnflächen sind im Landesmodell Bayern nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu bestimmen. Für die Ermittlung der Nutzflächen findet sich der nicht ausschließliche Verweis auf die DIN 277 in der Gesetzesbegründung.

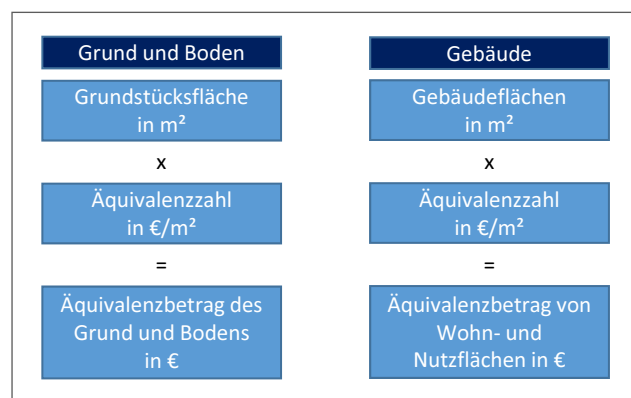


Abbildung 9: Bewertung von Grundstücken nach dem Landesmodell Bayern

### 5.2.4 Landesmodell Hamburg

Das Landesmodell Hamburg entspricht weitestgehend dem Landesmodell Bayern. Abweichend davon werden die jeweiligen Äquivalenzbeträge als Grundsteuerwerte bezeichnet und der Grundsteuerwert des Grund und Bodens auf eine Nachkommastelle gerundet. Die Wohnlage eines Grundstücks wird erst bei der Steuermesszahl berücksichtigt (siehe [Abschnitt 6](#)).

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 Quadratmeter haben bzw. als bebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude mindestens eine Gesamtgebäudefläche von 30 Quadratmeter haben.

Nutzflächen von Nebengebäuden von untergeordneter Bedeutung bleiben bis zu einer Fläche von 30 Quadratmeter außer Ansatz, sofern sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Dies gilt entsprechend auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

Flächen von Garagen, die in Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Flächenmenge von 50 Quadratmetern außer Ansatz. Eine Unterscheidung nach Grundstücksarten ist für die Bewertung nicht erforderlich.

Bei einem Abschlag für übergroße Grundstücke bleiben befestigte Grundstücksflächen unberücksichtigt.

Wohnflächen sind im Landesmodell Hamburg nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu bestimmen. Für die Ermittlung der Nutzflächen findet sich der nicht ausschließliche Verweis auf die DIN 277 in der Gesetzesbegründung.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung liegen Wohnflächen vor, wenn die entsprechenden Flächen Wohnzwecken dienen. Für die Berechnung der Wohnfläche ist grundsätzlich die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung heranzuziehen. Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden und haben sich keine baulichen Änderungen ergeben, kann diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung zugrunde gelegt werden. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn Daten aus amtlichen und/oder privatrechtlichen Unterlagen übernommen werden und keine offensichtlichen Zweifel an den Angaben bestehen.

Für die Ermittlung der Nutzfläche ist die DIN 227 anzuwenden. Unter bestimmten Voraussetzungen können auch ältere Fassungen der DIN 277 angewendet werden.

Anders als beim Bundesmodell werden bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zwei wirtschaftliche Einheiten bewertet. Der Grund und Boden ist dem zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer zuzurechnen.

Als einziges Bundesland mit einem vom Bundesmodell abweichenden Landesmodell haben die Finanzämter keine Informationsschreiben an die Steuerpflichtigen versendet.

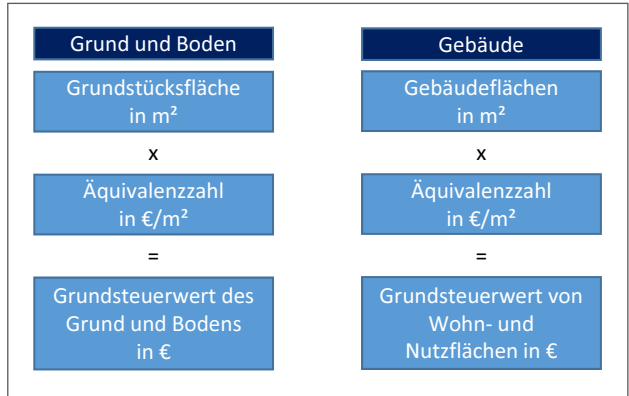


Abbildung 10: Bewertung von Grundstücken nach dem Landesmodell Hamburg



### 5.2.5 Landesmodell Hessen

Auch das Landesmodell Hessen entspricht weitestgehend dem Landesmodell Bayern. Die jeweiligen Äquivalenzbeträge werden als Flächenbeträge bezeichnet und nicht besonders gerundet. Die Äquivalenzzahlen werden als Ansätze bezeichnet. Der im Rahmen dieses Flächen-Lage-Modells anzuwendende Lagefaktor kommt erst im weiteren Verlauf bei der Berechnung des Steuermessbetrags zur Anwendung (siehe [Abschnitt 6](#)). Abweichend vom Landesmodell Bayern gibt es keine Reduzierungen der Ansätze.

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 Quadratmeter haben bzw. als bebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude mindestens eine Gesamtgebäudefläche von 30 Quadratmeter haben.

Nebengebäude, die zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu dienen bestimmt und von untergeordneter Bedeutung sind, bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zum Gebäude oder Gebäudeteil stehen oder eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden. Flächen von Garagen, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem zu Wohnzwecken dienenden Gebäude stehen, bleiben ungeachtet ihrer Größe außer Ansatz. Stehen Garagen nicht in einem solchen Zusammenhang und bilden sie eine eigene wirtschaftliche Einheit, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie eine Fläche von 100 Quadratmeter nicht überschreiten.

Eine Unterscheidung nach Grundstücksarten ist für die Bewertung nicht erforderlich.

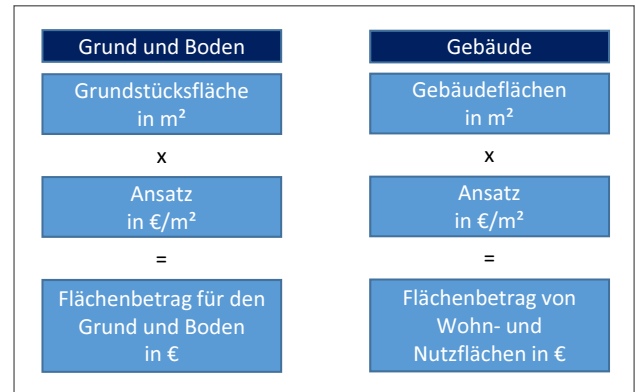


Abbildung 11: Bewertung von Grundstücken nach dem Landesmodell Hessen

Wie Wohnflächen im Landesmodell Hessen zu ermitteln sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Für die Ermittlung der Nutzflächen findet sich der nicht ausschließliche Verweis auf die DIN 277 in der Gesetzesbegründung.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung dienen Grundstücke bzw. Grundstücksteile Wohnzwecken, wenn sie Wohnbedürfnisse befriedigen. Der bewertungsrechtliche Wohnbegriff (im Bundesmodell) ist unbeachtlich.

Für die Berechnung der Wohnfläche könne zudem die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung herangezogen werden. Ist eine solche Wohnflächenberechnung bislang nicht erfolgt, wird es aus Vereinfachungsgründen nicht beanstandet, stattdessen eine nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelte Wohnfläche zu verwenden, die sich aus geeigneten Unterlagen ergibt und seitdem keine Veränderungen der Flächen eingetreten ist. Für die Ermittlung der Nutzfläche akzeptiert die Finanzverwaltung die bereits genannte DIN 227, aber auch andere Methoden, wenn sie geeignet sind, die Nutzungsfläche nach DIN 277 zutreffend abzubilden. Geringfügige Unschärfen werden dabei nicht beanstandet.

In Abweichung zu den anderen Modellen werden die Flächenbeträge als Bemessungsgrundlage nicht gesondert festgestellt.

### 5.2.6 Landesmodell Niedersachsen

Das Landesmodell Niedersachsen entspricht weitestgehend dem Landesmodell Bayern. Allerdings wird in dem zugrundeliegenden Flächen-Lage-Modell jeweils das Produkt aus Fläche und Äquivalenzzahl zur Ermittlung des Äquivalenzbetrags um einen Faktor ergänzt. Der Faktor ergibt sich aus dem Produkt von Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde, in dem das Grundstück liegt. Dieses Ergebnis als Basis wird schließlich mit dem Exponenten 0,3 potenziert und auf zwei Nachkommastellen abgerundet. Erstreckt sich das Grundstück über mehr als eine Bodenrichtwertzone, so wird für jede in einer Bodenrichtwertzone gelegene Grundstücksteilfläche der jeweilige Bodenrichtwert mit dem Quotienten aus der Grundstücksteilfläche und der Fläche des Grundstücks (jeweils in Quadratmetern) multipliziert. Bei dieser Ermittlung des Bodenrichtwerts des Grundstücks bleibt jedoch die Bodenrichtwertzone einer dem Grundstück zugehörigen Flurstücksteilfläche, die weniger als fünf Prozent der Gesamtfläche eines Flurstücks ausmacht oder kleiner als 10 Quadratmeter ist, unberücksichtigt; diese Flurstücksteilfläche wird flächengewichtet auf die übrigen Flurstücksteilflächen verteilt. In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen ist der jeweils niedrigste der Bodenrichtwerte anzusetzen. Der Durchschnittsbodenwert einer Gemeinde ermittelt sich aus dem Median aller in der Gemeinde liegenden Bodenrichtwerte und wird auf volle Euro abgerundet. Durch diesen Faktor soll die Lage des Grundstücks in gedämpfter Form Einfluss auf die Bewertung des Grundstücks nehmen.

Anders als beim Bundesmodell werden bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zwei wirtschaftliche Einheiten bewertet. Der Grund und Boden ist dem zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer zuzurechnen.

Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gesamtgebäudefläche von weniger als 30 Quadratmeter haben bzw. als bebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude mindestens eine Gesamtgebäudefläche von 30 Quadratmeter haben. Flächen von Garagen, die in Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Flächengrenze von 50 Quadratmetern außer Ansatz. Nach Auffassung der Finanzverwaltung kann für jede Wohnung einer wirtschaftlichen Einheit eine Garagenfläche bis 50 Quadratmeter unberücksichtigt bleiben. Eine Unterscheidung nach Grundstücksarten ist für die Bewertung nicht erforderlich.

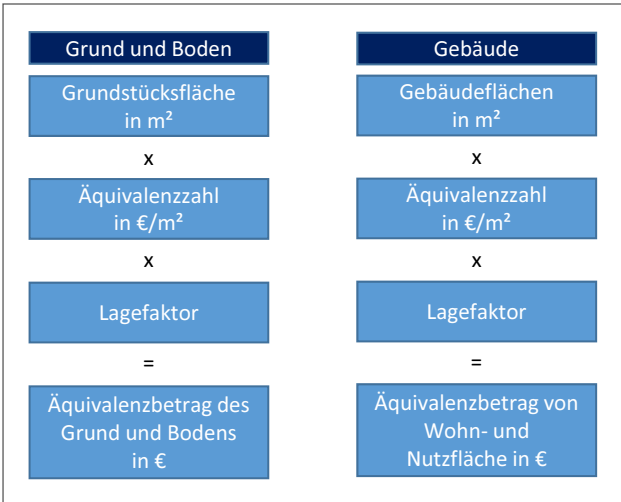


Abbildung 12: Bewertung von Grundstücken nach dem Landesmodell Niedersachsen

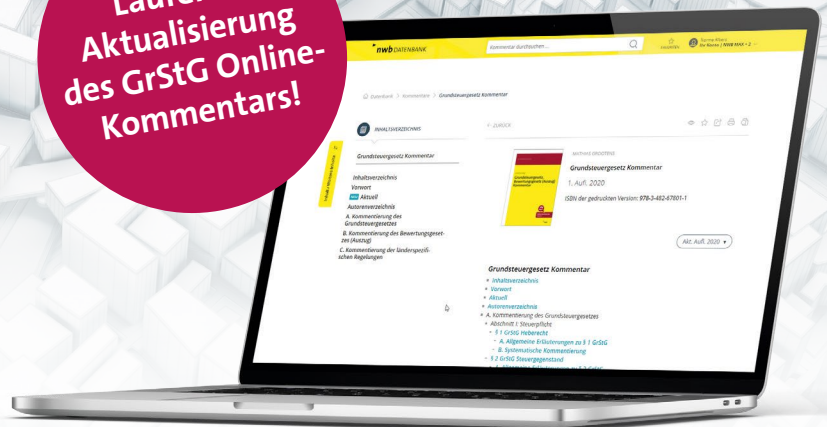
Wie Wohnflächen im Landesmodell Niedersachsen zu ermitteln sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können für die Berechnung der Wohnfläche sowohl die Wohnflächenverordnung als auch die Zweite Berechnungsverordnung herangezogen werden. Für die Ermittlung der Nutzflächen findet sich der nicht ausschließliche Verweis auf die DIN 277 in der Gesetzesbegründung. Die Finanzverwaltung lässt unter bestimmten Voraussetzungen die Anwendung älterer Fassungen der DIN 277 zu.

Obwohl eine Unterscheidung nach Grundstücksarten für die Bewertung nicht erforderlich ist, erfolgt eine entsprechende Feststellung.

# GRUNDSTEUERREFORM: Zeitsparend und rechtssicher umsetzen mit NWB.



Laufende  
Aktualisierung  
des GrStG Online-  
Kommentars!



NWB unterstützt Steuerprofis mit verlässlichen und leicht verständlichen Fachinformationen und gezielten Arbeitshilfen bei der Bewältigung der Grundsteuerreform.

## ONLINE-DATENBANK NWB PRO

Das digitale Kanzleipaket **NWB PRO** unterstützt Steuerberater und Mitarbeiter gezielt bei allen Fragen des Steuerrechts, selbstverständlich auch beim Thema **Grundsteuerreform**.

- ✓ Arbeitshilfe: z.B. Checklisten und Mandanten-Informationen
- ✓ Fachbeiträge: z.B. Praxisleitfaden „Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022“
- ✓ Laufende Berichterstattung – u.a. Schwerpunkt Grundsteuer im NWB Livefeed

### Tipp:

Im Kanzleipaket NWB MAX ist der Online-Kommentar zum Grundsteuergesetz sogar schon enthalten!

## ONLINE-KOMMENTAR GrStG

**Praxiskommentar zum Grundsteuergesetz (GrStG) mit fundierten Einschätzungen zur neuen Rechtslage sowie ersten Handlungsempfehlungen.**

- ✓ Kommentierungen der Bundesregelung sowie der **länderspezifischen Sonderregelungen**
- ✓ Laufende Aktualisierung des Online-Kommentars
- ✓ Inklusive Arbeitshilfe (Excel) zur Ermittlung des Grundsteuerwerts für Grundsteuerzwecke ab 2022/2025

## 6. Steuermesszahlen und Steuermessbeträge der verschiedenen Grundsteuermodelle

Im **Bundesmodell** beträgt die Grundsteuermesszahl für unbebaute Grundstücke sowie bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden, grundsätzlich 0,34 Promille. Für bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, beträgt sie grundsätzlich 0,31 Promille. Im **Saarland** gelten hiervon abweichende Messzahlen, nämlich grundsätzlich 0,34 Promille für bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden bzw. 0,64 Promille für unbebaute Grundstücke sowie bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden. Auch **Sachsen** weicht von den Messzahlen des Bundesmodells ab. Während für unbebaute Grundstücke sowie bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, die Messzahl grundsätzlich 0,36 Promille beträgt, fällt sie für bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden, mit 0,72 Promille deutlich höher aus. Die Steuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beträgt für alle Modelle stets 0,55 Promille.

Zu erkennen ist, dass die Bemessungsgrundlagen für Wohngrundstücke grundsätzlich mit einer niedrigeren Messzahl multipliziert werden. Im Saarland soll die hohe Messzahl für unbebaute Grundstücke einen Anreiz für eine Bebauung geben.

Im Landesmodell **Baden-Württemberg** beträgt die Steuermesszahl bei Grundstücken grundsätzlich 1,3 Promille, die im Falle eines Grundstücks, das überwiegend

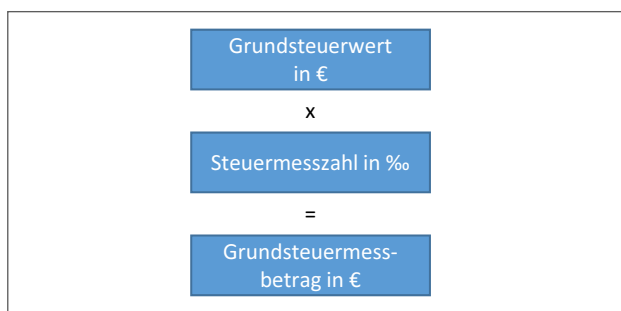


Abbildung 13: Ermittlung des Grundsteuerbetrags nach dem Bundesmodell und Landesmodell Baden-Württemberg

Wohnzwecken dient, um 30 Prozent reduziert wird, sodass dies effektiv zu einer Messzahl von 0,91 Promille führt.

In den Ländermodellen **Bayern, Hamburg, Hessen** und **Niedersachsen** beträgt die Steuermesszahl grundsätzlich 100 Prozent. Für Wohnflächen kommt für den Äquivalenzbetrag von Wohn- und Nutzfläche(n) insoweit jedoch eine reduzierte Steuermesszahl von 70 Prozent zur Anwendung. Diese Differenzierung wird mit dem grundlegenden Bedürfnis hinsichtlich des Guts „Wohnen“ begründet.

Für die Ländermodelle Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen ist zu beachten, dass die Äquivalenzbeträge bzw. Grundsteuerwerte bzw. Flächenbeträge des Grund und Bodens sowie die Äquivalenzbeträge bzw. Grundsteuerwerte bzw. Flächenbeträge von Wohn- und Nutzfläche(n) jeweils mit einer Steuermesszahl multipliziert werden.

Für **kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Projekte des sozialen Wohnungsbaus** sind im Bundesmodell Reduktionen der Messzahl um 25 Prozent vorgesehen. Diese Regelung wurde in allen Ländermodellen teilweise übernommen. Für **Baudenkmäler** wird eine Ermäßigung von 10 Prozent gewährt. Baden-Württemberg ist mit einer Reduktion von 25 Prozent sogar noch großzügiger.

Im Landesmodell **Hamburg** wird das Wohnlagenmodell seinem Namen bei den Steuermesszahlen gerecht. Unterschieden werden nämlich „gute“ und „normale“ Wohnlagen nach dem Wohnlagenverzeichnis, in dem für die Kategorisierung nicht nur die Bodenrichtwerte, sondern auch andere Komponenten wie die Erreichbarkeit des ÖPNV, der Grünflächenanteil oder die Entfernung zum Einzelhandel berücksichtigt werden. Für „normale“ Wohnlagen erfolgt eine Ermäßigung um 25 Prozent.

Im Landesmodell **Bayern und Niedersachsen** wird eine Ermäßigung von 25 Prozent gewährt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft besteht.

Eine Reduzierung aufgrund mehrerer einschlägiger Tatbestände ist insbesondere in den fünf Ländermodellen eher wahrscheinlich. Die Ermäßigungen können kumuliert werden, wobei sich die genaue Reduktion unterscheidet. Im Landesmodell Baden-Württemberg wird zunächst eine Summe der zu berücksichtigenden Prozentsätze gebildet. In den anderen vier Ländermodellen erfolgt die Ermittlung der final anzuwendenden Steuermesszahl durch schrittweises Multiplizieren.

Mit Ausnahme des Landesmodells Hessen ist für alle anderen Modelle das Ergebnis des Produkts aus Bemessungsgrundlage(n) mit der Steuermesszahl/den Steuermesszahlen der Grundsteuermessbetrag, der auf volle Cent abgerundet wird. In Hessen ist das Ergebnis der Ausgangsbetrag, der nach Multiplikation mit einem Faktor den Grundsteuermessbetrag ergibt. Dieser Faktor entspricht weitestgehend dem Faktor, der im Landesmodell Niedersachsen bereits erläutert wurde (s.o.). Jedoch wird der für den Nenner des Faktors notwendige durchschnittliche Bodenrichtwert einer Gemeinde als flächengewichteter Mittelwert für jede Gemeinde berechnet. Zudem werden auch flächenmäßig kleine Bodenrichtwertzonen berücksichtigt.

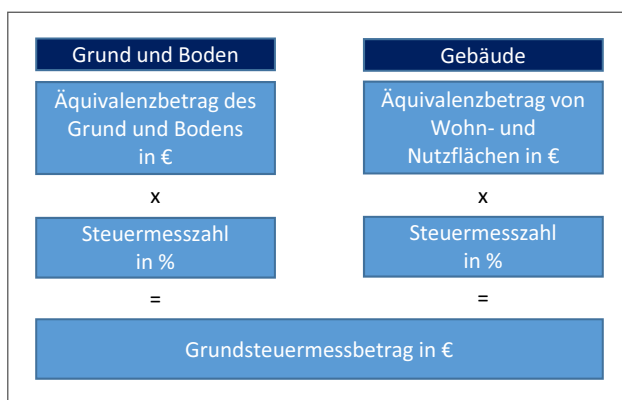


Abbildung 14: Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nach Landesmodell Bayern

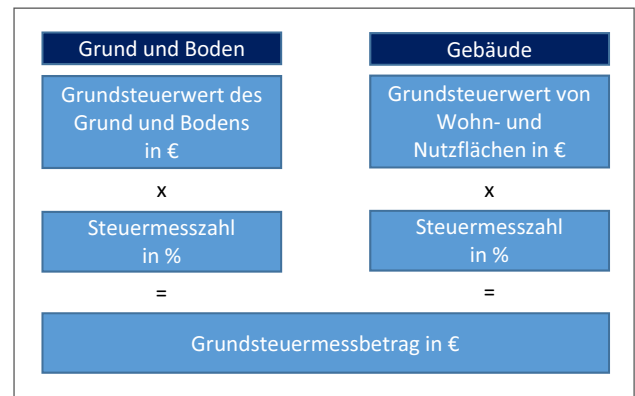


Abbildung 15: Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nach Landesmodell Hamburg

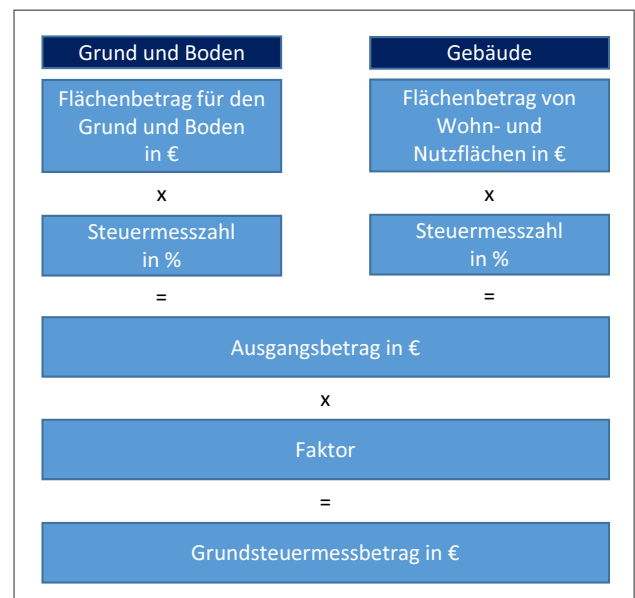


Abbildung 16: Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nach Landesmodell Hessen

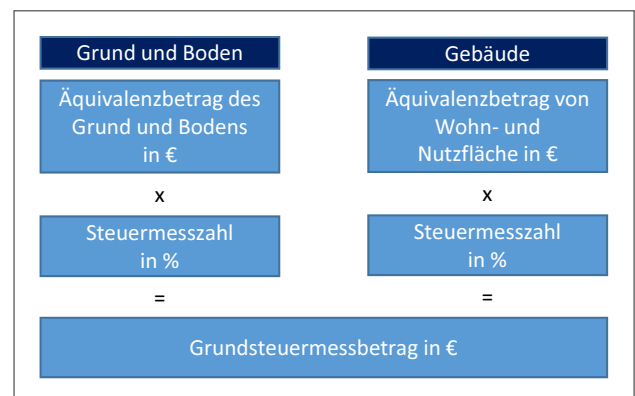


Abbildung 17: Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nach Landesmodell Niedersachsen



## 7. Verfassungsfestigkeit von Bundes- und Ländermodellen

Sowohl das Bundesmodell als auch die Ländermodelle sehen sich verfassungsrechtlicher Kritik in der Literatur ausgesetzt. Argumente für eine Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells betrifft dabei die Ausgestaltung der Grundsteuer. Eine Ausgestaltung als Sollertragssteuer lasse sich mit dem Leistungsfähigkeitsprinzip nicht rechtfertigen, vielmehr hätte die Grundsteuer als Substanzsteuer ausgestaltet werden müssen. Eine ebenfalls in der Literatur vertretene alternative Rechtfertigung durch das Äquivalenzprinzip als Belastungsgrund sei im Bundesmodell nicht klar benannt. Der Mangel einer klaren Benennung des Belastungsgrundes genüge den durch das BVerfG gestellten Anforderungen an eine Verfassungsfestigkeit nicht.

Kritik am Landesmodell Baden-Württemberg ergibt sich insbesondere daraus, dass Bebauungen bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage unberücksichtigt bleiben und der darin enthaltene Lenkungszweck, ein unbebautes Grundstück zu bebauen, nicht verfassungskonform sei. Zudem könne dieser Lenkungszweck nur erreicht werden, wenn sich ein:e Eigentümer:in die Bebauung auch leisten könne.

Die Ländermodelle Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen müssen sich die Kritik gefallen lassen, dass sie das Äquivalenzprinzip nicht folgerichtig umsetzen, da eine Zunahme der Flächen nicht mit einer möglichen Inanspruchnahme von öffentlichen Leistungen bzw. Kosten der Gemeinde einhergehe. Zudem sehen Teile der Literatur die genannte Kostenäquivalenz im Landesmodell Hamburg und Niedersachsen als unzulässig an. Insoweit seien die verfassungsrechtlichen Vorgaben für diese Ländermodelle nicht umgesetzt.

Betroffene Mandant:innen sollten auf die jeweiligen verfassungsrechtlichen Bedenken hingewiesen und mögliche Handlungsoptionen erörtert werden. Es ist davon auszugehen, dass Feststellungsbescheide (für das hessische Landesmodell entsprechend die Steuermessbescheide) nach sämtlichen Grundsteuermodellen als Grundlagenbescheide früher oder später mittels gerichtlichen Rechtsbehelfen angegriffen werden. Sobald solche Verfahren beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig sind, sollte genau geprüft werden, inwieweit Sie sich für Ihre Mandant:innen darauf berufen können und ob entsprechende Verwaltungsakte vorläufig ergehen. Mangelt es dem Verwaltungsakt in diesen Fällen an einer Vorläufigkeit, empfiehlt sich die Einlegung eines Einspruchs, um die sog. Zwangsruhe herbeizuführen. Solange entsprechende Verfahren (noch) nicht beim BFH anhängig sind, sollte die Einlegung von Einsprüchen ggf. i. V. m. dem Ersuchen einer Zustimmungsrue oder gar die Beschreitung von Klageverfahren in Betracht gezogen, zugleich aber auch unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit hinterfragt werden.

## 8. Erklärungs- und Anzeigepflichten in 2022 und darüber hinaus

### 8.1 Allgemeines

Mit Ausnahme der Ländermodelle Bayern und Hamburg ist nach allen anderen Modellen eine Erklärung oder Anzeige grundsätzlich nach sog. amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Vorgeschriebener Datensatz bedeutet, dass die amtlichen Formularvordrucke zu verwenden sind. Datenfernübertragung bedeutet, dass die Abgabe elektronisch zu erfolgen hat, üblicherweise direkt über das Online-Portal ELSTER oder bei Verwendung einer Drittsoftware über die ELSTER-Schnittstelle *ELSTER Rich Client (ERiC)*. Zur Vermeidung von unbilligen Härten, kann auf die Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichtet werden. Dies setzt jedoch zwingend einen Antrag voraus. Wird dem Antrag stattgegeben, so darf der Steuerpflichtige die amtlichen Papierformulare verwenden und übermitteln. Diese werden dann durch das zuständige Finanzamt eingescannt und in elektronische Form gebracht. Die Ländermodelle Bayern und Hamburg gestatten die Übermittlung von Erklärungen und Anzeigen, die wirtschaftliche Einheiten in diesen Bundesländern betreffen, grundsätzlich auch mittels amtlicher Papierformulare.

In den Medien wird oftmals fehlerhaft berichtet, dass eine Übermittlung durch Datenfernübertragung stets vorgesehen ist und für ältere oder technikferne Steuerpflichtige eine hohe Hürde darstelle. Da auf Antrag eine papierbasierte Übermittlung insbesondere in solchen Fällen möglich ist und in Bayern und Hamburg eine papierbasierte Übermittlung antragslos für alle Steuerpflichtigen erfolgen kann, ist eine entsprechende Medienberichterstattung schlichtweg falsch.

### 8.2 Hauptfeststellung

Damit die Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 (1. Hauptfeststellungszeitpunkt), aber auch für folgende Hauptfeststellungen durch die Finanzämter durchgeführt werden kann, haben die betroffenen Steuerpflichtigen

Feststellungserklärungen zu übermitteln. Von der Pflicht zur Abgabe der Feststellungserklärung auf den 1. Januar 2022 hat eine Vielzahl der Steuerpflichtigen sicherlich erstmals durch Informationsschreiben der Finanzämter und/oder durch die Medienberichterstattung erfahren. Eine Pflicht zur Übermittlung besteht gesetzlich jedoch nur, wenn die Finanzbehörde dazu auffordert. Die Aufforderung ist aber sicherlich an den meisten Steuerpflichtigen vorbeigegangen, da diese für das Bundesmodell inkl. Saarland und Sachsen durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 30. März 2022 im Bundessteuerblatt erfolgt ist und eine Abgabe bis zum 31. Oktober 2022 angeordnet wurde. Entsprechende Bekanntmachungen erfolgten gleichfalls im März 2022 für die Ländermodelle Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Da die elektronischen Formulare im Online-Portal ELSTER erst ab dem 1. Juli 2022 bereitgestellt wurden, ist der Abgabezeitraum der Feststellungserklärung für die erste Hauptfeststellung effektiv vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022. Eine Verlängerung der Frist zur Abgabe auch nach Oktober 2022 ist nicht abzusehen, gleichwohl sei angemerkt, dass sich insbesondere die Bundessteuerberaterkammer (BStBK) für eine Fristverlängerung einsetzt.

Da die Bemessungsgrundlagen gesondert festgestellt werden, müssen die entsprechenden Inputwerte für die Berechnung der jeweiligen Bemessungsgrundlage in der Feststellungserklärung angegeben werden, soweit die entsprechenden Angaben den Finanzämtern nicht bereits voll elektronisch vorliegen (**im Landesmodell Hessen ist eine Erklärung zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vorgesehen, da eine gesonderte Feststellung nicht vorgesehen ist**). Jedoch sind auch Angaben für die Festsetzung der Steuermessbeträge zu machen, da keine weiteren Erklärungen im Rahmen des Veranlagungsverfahrens vorgesehen sind. Im Bundesmodell und Landesmodell Niedersachsen sind zudem auch die Vermögensart und ggf. die Grundstückart festzustellen und entsprechende Angaben darüber



in der Erklärung zu machen. Eine Feststellung über die Zurechnung des Vermögens ist nach allen Modellen durchzuführen, sodass entsprechende verfahrenstechnische persönlich-individuelle Angaben darüber gleichfalls Teil der Erklärung sind. Interessant ist, dass in Erklärungen nach dem Bundesmodell die Bodenrichtwerte anzugeben sind, während dies in den Erklärungen nach den Ländermodellen Hessen und Niedersachsen für die Ermittlung der Faktoren nicht der Fall ist.

Die Informationsschreiben der Finanzämter oder Grundbuchauszüge, die beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts beantragt werden können, sind für Grundstücksangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück etc.) extrem hilfreich und ersparen viel Zeit beim Zusammensuchen von Grundstücksinformationen.

Im Landesmodell Baden-Württemberg sollen Feststellungen entsprechend dem Bundesmodell, mit Ausnahme der Feststellung der Grundstücksart, erfolgen. Im Landesmodell Niedersachsen sollen gleichfalls Feststellungen entsprechend dem Bundesmodell erfolgen, jedoch zusätzlich auch die Flächen des Grund und Bodens sowie Gebäudeflächen und deren Einordnung als Wohn- oder Nutzfläche festgestellt werden. Auch in den Ländermodellen Bayern und Hamburg sind diese ergänzenden Flächenfeststellungen, nicht jedoch die Einordnung als Wohn-/Nutzfläche vorgesehen; zugleich unterbleibt jedoch die Feststellung der Grundstücksart.

Wie bereits erläutert, werden im Bundesmodell, aber auch im Landesmodell Baden-Württemberg grundsätzlich alle sieben Jahre turnusmäßige Feststellungen erfolgen. In den Ländermodellen Bayern, Hamburg und Niedersachsen wird aufgrund der im Zeitablauf konstanten Bemessungsgrundlagen darauf verzichtet. In Hessen ist eine Festsetzung des Steuermessbetrags in einem vierzehnjährigen Turnus vorgesehen, in Niedersachsen soll der Lagefaktor alle sieben Jahre aktualisiert werden. Ob hieraus (Feststellungs-)Erklärungspflichten für den Steuerpflichtigen entstehen, ist offen, da davon auszugehen ist, dass die Finanzverwaltung bis 2029 auf die für eine Feststellung notwendigen Daten voll digitalen Zugriff haben wird.

Ein Steuerpflichtiger bzw. Steuerschuldner, dem eine zu bewertende wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist, ist auch Beteiligter im Feststellungsverfahren, der eine Feststellungserklärung abzugeben hat. Bei mehreren Steuerschuldnern bzw. Feststellungsbeteiligten, denen eine zu bewertende wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist (beispielsweise bei einer von Ehegatten gemeinsam gekauften Wohnung), ist eine gesonderte Feststellung gegenüber allen Feststellungsbeteiligten einheitlich vorzunehmen.

Eine Erklärungspflicht trifft grundsätzlich alle Feststellungsbeteiligten. Wurde eine Erklärung jedoch von einem Feststellungsbeteiligten abgegeben, sind die anderen Feststellungsbeteiligten insoweit von der Erklärungspflicht befreit.

In Erbbaurechtsfällen wird dem Erbbauberechtigten der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude zugerechnet, so dass dieser Steuerschuldner und Feststellungsbeteiligter ist. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude ein Gesamtwert zu ermitteln und dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen. In den Ländermodellen Bayern, Hamburg und Niedersachsen wird davon abgewichen (s. o.).

Bei der Zurechnung wird grundsätzlich auf das zivilrechtliche Eigentum abgestellt. Bei einem Nießbrauch ist somit der Feststellungsbeteiligte die Grundstückseigentümerin/der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher. Soweit ein wirtschaftliches Eigentum vorliegt, erfolgt eine entsprechende Zurechnung.

### 8.3 Fortschreibung und Nachfeststellung

Bei der Fortschreibung wird zwischen der Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung unterschieden. Eine Wertfortschreibung ist eine Neufeststellung der Bemessungsgrundlage. Dies tritt ein, wenn der Wert einer (nicht festgesetzten) Bemessungsgrundlage (auf volle 100 Euro abgerundet) auf den Beginn eines Kalenderjahres von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15.000 Euro abweicht.

Eine Wertfortschreibung kann insbesondere vorgenommen werden, wenn sich der Zustand der Bebauung eines Grundstücks und damit dessen Bewertung ändert (beispielsweise Eintritt der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes oder dessen Abriss), oder ein bestehendes Gebäude erweitert wird.

Eine Artfortschreibung bzw. Zurechnungsfortschreibung wird durchgeführt, wenn diese von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Der Wechsel vom land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum Grundstück und der Verkauf eines Grundstücks sind Beispiele, die eine Art- bzw. Zurechnungsfortschreibung nach sich ziehen. Soweit ersichtlich ist der Wechsel der Veränderung der Grundstücksart nicht erfasst.

Eine Fortschreibung kann auch zur Beseitigung eines Fehlers erfolgen. Fortschreibungszeitpunkt ist bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt. Bei Beseitigung eines Fehlers gilt 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.

Eine Nachfeststellung ist die nachträgliche Durchführung einer Feststellung, die auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt nicht durchgeführt wurde. Gründe hierfür sind, dass eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder eine bestehende wirtschaftliche Einheit, beispielsweise wegen Wegfall einer Steuerbefreiung, erstmals zur Grundsteuer herangezogen wird.

Nachfeststellungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt bzw. der Beginn des Kalenderjahres, in dem

der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Bemessungsgrundlagen sind die Wertverhältnisse grundsätzlich im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Das Landesmodell Hessen kennt Fortschreibung und Nachfeststellung nicht, da der Ausgangsbetrag als Bemessungsgrundlage nicht gesondert festgestellt wird. Vielmehr erfolgt eine entsprechende modellspezifische Neuveranlagung (ohne Wertgrenzen) oder Nachveranlagung des Steuermessbetrags.

Im Bundesmodell und nach den anderen Ländermodellen werden durch die (neue) gesonderte Feststellung (Änderung des Grundlagenbescheids) auch die darauf aufbauenden Verwaltungsakte (Folgebescheide) entsprechend geändert. Auf die jeweiligen gesetzlichen Regelungen in den Modellen sei an dieser Stelle lediglich hingewiesen.

### 8.4 Anzeige

Damit das zuständige Finanzamt (Lagefinanzamt) eine Fortschreibung oder Nachfeststellung bzw. Neuveranlagung oder Nachveranlagung durchführen kann, treffen den Steuerschuldner entsprechende Anzeigepflichten.

Im Bundesmodell sind Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres innerhalb eines Monats anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

Die Anzeige muss daher grundsätzlich vor Ablauf des 31. Januar des folgenden Kalenderjahres erfolgen. Fällt der 31. Januar auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verlängert sich die Frist entsprechend bis zum Ablauf des nächsten folgenden Werktags.

Auch in den Ländermodellen sind entsprechende modellspezifische Anzeigepflichten geregelt.

Im Landesmodell Hamburg, Bayern und Niedersachsen ist die Anzeigefrist grundsätzlich der 31. März des folgenden Kalenderjahres.

Entsprechende Anzeigen sind frühestens ab 2023 zu übermitteln.

Auch andere Behörden treffen gewisse Mitwirkungspflichten.

Auf die Pflicht zur Anzeige einer Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes oder eines Wegfalls der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl, innerhalb von drei Monaten nach der Änderung oder des Wegfalls nach dem GrStG, sei der Vollständigkeit halber hingewiesen.

### 8.5 Folgen bei verspäteter Abgabe oder Nichtabgabe

Die Feststellungserklärung und Anzeige sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, sodass bei verspäteter Abgabe oder Nichtabgabe der Feststellungserklärung ein Verspätungszuschlag für Erklärungen zur gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen

in Betracht kommen kann. Dieser beträgt für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung 25 Euro und darf höchstens 25.000 Euro betragen.

Der automatische Verspätungszuschlag ist für die Feststellungserklärung zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 gesetzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung eines Verspätungszuschlags nach Ermessen ist davon jedoch nicht betroffen.

Auch das Zwangsmittel ist eine Möglichkeit des Finanzamts, auf eine Nichtabgabe der Feststellungserklärung zu reagieren. Solange keine Abgabe erfolgt, kann eine Abgabe durch Androhung und ggf. anschließender Festsetzung eines Zwangsgelds von bis zu 25.000 Euro durchgesetzt werden. Als letztes Mittel kommt in diesem Fall auch die Ersatzzwangshaft in Betracht.

Wenn die Erklärung abgegeben wurde, darf das Zwangsgeld nicht durchgesetzt werden. Bereits rechtmäßig festgesetzte und bezahlte Zwangsgelder können nach Abgabe der Erklärung nicht zurückgefordert werden.



Bleibt eine Abgabe der Feststellungserklärung aus, ist mit einer Schätzung von Besteuerungsgrundlagen zu rechnen.

Für eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer müssen die kommunalen Hebesätze auf die jeweiligen Bewertungen angepasst werden. Da dafür die Bewertung durch die Finanzämter umfangreich abgeschlossen sein sollte, ist zu erwarten, dass es bei Nichtabgaben relativ zügig zu Schätzungen von Besteuerungsgrundlagen kommen wird.



# DIGITALE LÖSUNGEN FÜR IHRE STEUERKANZLEI

**Nutzen Sie neue Möglichkeiten und Technologien, um den besten Service zu bieten und die eigene Arbeit effektiver zu gestalten.**

-  Das richtige Tool für die eigene Kanzlei finden
-  Tipps und Anregungen für moderne Steuerkanzleien entdecken

Aktuelle Übersicht zu Digitalisierungstools für Steuerkanzleien und Unternehmen:

**Tax Tech-Verzeichnis 2022**  
kostenlos downloaden  
auf [tax-tech.de](https://tax-tech.de)

**Jetzt mehr erfahren auf [tax-tech.de](https://tax-tech.de)**

## 9. Festsetzung der Grundsteuer ab 2025 (Grundsteuer A, B und C)

---

Ziel der Grundsteuerreform ist es, das Aufkommen der Kommunen zu sichern, ohne dabei mehr Steuer-substrat zu generieren als vor der Reform. Diese insgesamt aufkommensneutrale Ausgestaltung gilt jedoch nicht zwangsläufig für den einzelnen Steuerpflichtigen. In Abhängigkeit der individuellen Bemessungsgrundlage bzw. des Steuermessbetrags kann die Grundsteuer niedriger oder höher ausfallen als bisher. Der Hebesatz, der für eine Vermögensart innerhalb eines Gemeindegebiets stets gleich sein muss, ist daher in Abhängigkeit der jeweiligen Grundsteuermessbeträge der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten einer Gemeinde so zu bestimmen, dass etwa das gleiche Steueraufkommen erzielt wird wie vor der Reform.

Es ist nicht zu erwarten, dass die neuen Hebesätze bereits vor 2024 bestimmt werden. Eine Aussage über die voraussichtliche Steuerhöhe ist daher in den meisten Fällen vorab wohl nicht möglich.

Der Hebesatz für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird als Grundsteuer A (für agrarisch) bezeichnet, der Hebesatz für Grundstücke wird hingegen als Grundsteuer B (für baulich) bezeichnet. Ergänzt werden diese Hebesätze durch eine Grundsteuer C (keine Bedeutung, aber nächster Buchstabe im Alphabet), nach der Gemein-

den für unbebaute, aber baureife Grundstücke einen gesonderten, erhöhten, aber einheitlichen Hebesatz in ihrem Gemeindegebiet vorsehen können („Baulandsteuer“). Die Grundsteuer C ist im Bundesmodell sowie in allen Landesmodellen mit Ausnahme des Landesmodells Bayern vorgesehen. Im Landesmodell Bayern findet sich jedoch eine Regelung, nach der gesonderte Hebesätze für bestimmte Ermäßigungstatbestände in einem Gemeindegebiet festgelegt werden können.

Im Landesmodell Bayern existiert eine Norm, nach der Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis erlassen werden können, soweit nach dem Systemwechsel nach Lage des Einzelfalls eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Im Landesmodell Hamburg ist ein antragsgebundener Erlass der Grundsteuer im Härtefall vorgesehen. Auch andere Modelle sehen unter bestimmten Voraussetzungen einen (teilweisen) Erlass der Grundsteuer vor.

Grundsätzlich wird die Grundsteuer weiterhin für das Kalenderjahr festgesetzt und je zu einem Viertel der festgesetzten Steuer am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

## 10. Gewerbesteuerliche Kürzung ab 2025

---

Um eine Doppelbesteuerung von Grundbesitz durch Grundsteuer und Gewerbesteuer zu vermeiden, kann der Gewerbeertrag unter bestimmten Voraussetzungen gekürzt werden. Für Grundstücke, die nach dem Bundesmodell bewertet werden, ist eine Kürzung um 0,11 Prozent des Grundsteuerwerts vorgesehen. Für Grundstücke, die nach den Ländermodellen bewertet werden, sollten die jeweiligen Bemessungsgrundlagen verhältnismäßig umgerechnet werden, in dem die jeweiligen

Bemessungsgrundlagen durch eine Steuermesszahl des Bundesmodells dividiert werden. Eine Regelung hierzu existiert jedoch nicht.

Nicht (anteilig) dem Betriebsvermögen zugeordneter Grundbesitz und von der Grundsteuer befreiter Grundbesitz (aufgrund vollumfänglicher Steuerbefreiung) bleibt bei der gewerbesteuerlichen Kürzung unberücksichtigt.



## 11. Digitale Grundsteuer-Tools für eine effiziente Bearbeitung von Grundsteuermandaten

### 11.1 Datenbanken und kostenfreie Möglichkeiten zur Abgabe von Erklärungen

Eine große Herausforderung für Steuerpflichtige und ihre steuerlichen Berater:innen ist es, die benötigten Daten für die Erstellung der Feststellungserklärung auf den 1. Hauptfeststellungszeitpunkt zusammenzutragen. Viele dieser Informationen werden von den Finanzämtern über Informationsschreiben bereitgestellt. Lediglich die Finanzämter in Berlin und Hamburg verzichten auf den Versand solcher Informationsschreiben. Zudem können über das Internet abrufbare Portale genutzt werden, um fehlende Daten zusammenzutragen oder zu verifizieren. Die wichtigsten Portale wurden bereits weiter oben genannt, seien an dieser Stelle aber nochmals aufgeführt:

- Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland (BORIS-D), in dem eine Übersicht der Landesportale für die Bereitstellung von Daten zur Grundsteuererklärung enthalten ist: [bodenrichtwerte-boris.de/borisde/grundsteueranwendungen.html](https://bodenrichtwerte-boris.de/borisde/grundsteueranwendungen.html)
- Geoportal, über das Informationen zu Liegenschaften abgerufen werden können: [geoportal.de/Themen/Raum\\_und\\_Lage/4\\_Liegenschaften.html](https://geoportal.de/Themen/Raum_und_Lage/4_Liegenschaften.html)

Erklärungen und Anzeigen sind mit Ausnahme für Vermögen in Bayern und Hamburg grundsätzlich in elektronischer Form zu übermitteln. Seit dem 1. Juli 2022 können die Erklärungen für alle Modelle über das Portal [ELSTER](#) übermittelt werden – sei es durch die Steuerpflichtigen selbst oder durch deren steuerliche Berater:innen. Für die Nutzung wird eine entsprechende Zertifikatsdatei benötigt, die man mit Abschluss der Registrierung erhält. Der Registrierungsprozess dauert erfahrungsgemäß in der Regel bis zu zwei Wochen.

Die Nutzung von „[Grundsteuererklärung für Privateigentum](#)“ kommt für steuerliche Berater:innen grundsätzlich nicht in Betracht, da dieser Service ausschließlich von

Privatpersonen genutzt werden kann. Der Vollständigkeit halber sei gesagt, dass hier lediglich die Abgabe einfacher Erklärungen nach dem Bundesmodell (inkl. für Saarland und Sachsen) möglich ist und auch nur für unbebaute Grundstücke sowie bebaute Grundstücke, auf denen sich ein Ein- oder Zweifamilienhaus befindet oder Wohnungseigentum. Zudem ist für die Abgabe von Erklärungen eine Registrierung notwendig, die in etwa so viel Zeit in Anspruch nimmt wie die ELSTER-Registrierung. Wer bereits bei ELSTER registriert ist, kann diesen Service aktuell ohnehin nicht nutzen, dies soll wohl ab September 2022 möglich sein.

Soweit Sie nur wenige und wenig komplexe Erklärungen abgeben, können Sie durchaus die Abgabe von Erklärungen über ELSTER in Betracht ziehen. Erreichen die Erklärungen allerdings einen gewissen Umfang oder eine gewisse Komplexität, empfiehlt es sich, auf kostenpflichtige digitale Grundsteuer-Tools von Drittanbietern zurückzugreifen.

### 11.2 Kostenpflichtige digitale Grundsteuer-Tools

Das Angebot an digitalen Grundsteuer-Tools von Drittanbietern ist mittlerweile sehr umfangreich und die einzelnen Softwareprogramme werden kontinuierlich weiterentwickelt, sodass eine Aussage zum Status Quo schnell an Aktualität verliert. Features, die eine Software bietet, werden zudem recht schnell von den Wettbewerbern adaptiert. So sind beispielsweise der Abruf von Bodenrichtwerten oder die elektronische Versendung von Erklärungen über den *ERiC* kaum mehr der Rede wert und zählen quasi zu den Standardfunktionen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Fachinfo-Broschüre sind mir die folgenden digitalen Grundsteuer-Tools und Anbieter bekannt:

Digitales Grundsteuer-Tool	Anbieter
<a href="#">Agenda Grundsteuer</a>	Agenda Informationssysteme GmbH & Co. KG
<a href="#">GrSt (Professionell)</a>	ROSESOFT GmbH & Co. KG
<a href="#">Grundsteuer leicht gemacht</a>	Whakapai GmbH
<a href="#">Grundsteuer-Online</a>	Bundesanzeiger Verlag GmbH
<a href="#">GrundsteuerDigital</a>	fino taxtech GmbH
<a href="#">INFOLOG Grundsteuer-Management</a>	INFOLOG GmbH
<a href="#">Opti.Tax Grundsteuer</a>	hsp Handels-Software-Partner GmbH
<a href="#">SmartGrundsteuer</a>	Taxy.io GmbH

Tabelle 2: Übersicht über digitale Grundsteuer-Tools und deren Anbieter

Hervorzuheben sind insbesondere die cloudbasierten Tools, die über Mandantenportale komfortable Kollaborationsmöglichkeiten zwischen Berater:innen und Mandant:innen bieten. Mandant:innen erledigen somit einen Teil der Erklärung „selbst“ und Berater:innen ergänzen oder korrigieren die gemachten Eingaben. Dieses Feature bieten beispielweise GrundsteuerDigital, Opti.Tax Grundsteuer sowie SmartGrundsteuer. Agenda Grundsteuer als ausschließliche On-Premises-Lösung bietet dieses Feature z. B. nicht, hier gibt es aber die Möglichkeit, Vorerfassungsbögen an die Mandant:innen zu versenden.

Liegen Grundstücks- und Mandantendaten bereits in strukturierter elektronischer Form vor, sind Schnittstellen zu vorgelagerten Systemen interessant, aber auch Schnittstellen zur Ablage eines Dokumentenmanagementsystems (DMS) sorgen für einen effektiven Workflow. GrundsteuerDigital bietet beispielsweise die Möglichkeit des Massendaten-Uploads aus Hausverwaltungs- und anderen Systemen im Excel-/CSV-Format. Zudem bestehen Schnittstellen zu DATEV Basisdaten online, DATEV DMS bzw. DATEV Dokumentenablage. INFOLOG Grundsteuer-Management geht bei den Schnittstellen zu vorgelagerten Systemen einen Schritt weiter, da hier ein Import direkt aus der SAP-Bibliothek „Flexibles Immobilienmanagement (RE-FX)“ möglich ist. Somit können manuelle Dateneingaben deutlich reduziert werden. Opti.Tax Grundsteuer bietet hingegen Schnittstellen zu DATEV, ADDISON, BMD, SIMBA, KANZLEI.LAND, WIADOK und DRACoon. SmartGrundsteuer

setzt auf die gleichen Schnittstellen wie Grundsteuer-Digital. SmartGrundsteuer bietet zudem die Möglichkeit, Grundbuchauszüge hochzuladen und deren Inhalte über eine automatische Texterkennung in die Erklärung einzufügen.

Besonders komfortabel sind in der Software integrierte kostenpflichtige Abrufmöglichkeiten von Grundbuchauszügen und Flurkarten über Schnittstellen, wie es die Software GrundsteuerDigital ermöglicht. Auch Opti.Tax Grundsteuer bietet die Möglichkeit, fehlende Daten wie Katasterauskünfte, Einheitswertbescheide oder Grundbuchauszüge über eine Integration in die „connect+-Plattform“ von DocEstate digital bestellen und abrufen zu können. Zu einem hohen Komfort führt auch der Filtermodus von SmartGrundsteuer, der mit wenigen Filterfragen vorab „einfache“ Fälle identifiziert und so das Eingabeformular erheblich reduziert.

Sollten Sie sich grundsätzlich für den Erwerb einer Lizenz für ein digitales Grundsteuer-Tool interessieren, sollten Sie sämtliche verschiedene Lösungen zum potentiellen Erwerbszeitpunkt miteinander vergleichen und das Tool wählen, das für Ihren individuellen Workflow in der Kanzlei am besten geeignet ist. Da sich auch die Preismodelle teilweise stark unterscheiden, sollte – auch wenn nicht als wichtigster Aspekt – die Wirtschaftlichkeit bei der Auswahl des Tools eine Rolle spielen.

Zu schauen, was die „Großen“ machen, hilft oft nicht weiter. Denn sämtliche Big4-Gesellschaften und einige Next10-Gesellschaften greifen nicht auf digitale Grundsteuer-Tools von Drittanbietern zurück, sondern setzen auf Eigenentwicklungen.

### Tipp:

Weitere Informationen zu digitalen Grundsteuer-Tools finden Sie auf:

[tax-tech.de/grundsteuerreform/](https://tax-tech.de/grundsteuerreform/)



### 11.3 Kostenfreier Grundsteuerrechner

Im Rahmen meiner Tätigkeit als Syndikus-Steuerberater bei *mgm technology partners* nutze ich die Enterprise-Low-Code-Plattform A12 zur modellbasierten Entwicklung von steuerfachlichen Lösungen. Als A12-Showcase habe ich den [A12 Grundsteuerrechner](#) modelliert, der bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ab 2022 sowie der Grundsteuermessbeträge und der Grundsteuer ab 2025 unterstützen kann. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass der A12 Grundsteuerrechner eine praxisnahe Demonstration von A12 darstellt. Der

A12 Grundsteuerrechner erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und stellt keine betriebswirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Von Ihnen eingegebene Daten werden nicht gespeichert, analysiert oder weiterverarbeitet.

Für individuelle Beispielrechnungen empfiehlt sich die Verwendung des [A12 Grundsteuerrechners](#). Weitere Informationen zu A12 finden Sie auf der [A12-Website](#). Ich freue mich über Ihr Feedback zum A12 Grundsteuerrechner!

## 12. Tätigwerden für Ihre Mandant:innen – Leistungsvereinbarung, Honorarermittlung und Abrechnung

Für die Erstellung der Feststellungserklärungen für Ihre Mandant:innen stellt die BStBK einmalig eine [Muster-Vereinbarung](#) zur Verfügung, die über die Website der BStBK heruntergeladen werden kann. Darin werden auch der Auftragsumfang und der Umfang der Vertretungsbefugnis vertraglich geregelt. Regelungen zur Haftung, zum Datenschutz sowie zur Geldwäscheprävention sind gleichfalls enthalten. Die BStBK weist jedoch ausdrücklich darauf hin, das Muster individuell anzupassen und keine Gewähr für Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit zu übernehmen.

Die grundsteuerlichen Feststellungsverfahren werden nach derzeitigem Stand nicht von der Vollmachtsdatenbank unterstützt, so dass ein entsprechender Eintrag in den Formularen vorzunehmen ist. Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, sollen laut dem Deutschen Steuerberaterverband e.V. keine separaten Schreiben zur Bekanntgabe einer Empfangsvollmacht beim Finanzamt eingereicht werden.

Die Vergütung für die Erstellung von Feststellungserklärungen für den 1. Hauptfeststellungszeitpunkt kann nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV) erfolgen. Erst kürzlich wurde dafür ein neuer § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV eingefügt, der 1/20 bis 9/20 eine volle Gebühr nach Tabelle A (Anlage 1 zur StBVV) vorsieht. Gegenstandswert ist der Grundsteuerwert (nach dem Bundesmodell oder Landesmodell Baden-Württemberg) oder, sofern dessen Feststellung nicht vorgesehen ist, der jeweilige Grundsteuermessbetrag (nach den Ländermodellen Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen) dividiert durch die Grundsteuermesszahl für Wohngebäude im Ertragswertverfahren (0,31 Promille), jedoch jeweils mindestens 25.000 Euro. Die gesetzliche Umsatzsteuer und etwaiger Auslagenersatz kommen noch hinzu.

Alternativ zur Vergütung nach der StBVV besteht die Möglichkeit, eine von der Vergütung nach der StBVV abweichende Vereinbarung mit dem Mandanten zu treffen, sofern bestimmte Formvorschriften eingehalten werden.

## 13. Zusammenfassung

Die große Reform der Grundsteuer führte zur Einführung vieler neuer Gesetze auf Bundes- und Landesebene, die nebeneinander existieren. Abhängig vom Bundesland, in dem die für grundsteuerliche Zwecke zu bewertende wirtschaftliche Einheit liegt, müssen Sie als steuerliche:r Berater:in wissen, welche Gesetze und Normen Anwendung finden und diese auch anwenden können, um Ihre Mandant:innen sicher durch die Grundsteuerreform lenken zu können.

Die Bewertung von rund 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten und die Masse an Feststellungen und Festsetzungen wird dabei erst der Anfang sein. Die Befolgung der

Anzeigepflichten wird neben der Masse an Erklärungen eine dauerhafte Herausforderung sein. Es ist zudem zu erwarten, dass Klagen über die Verfassungsmäßigkeit der einzelnen Grundsteuermodelle bei den Finanzgerichten aufschlagen und die Grundsteuerreform nicht an Brisanz verliert.

Ich hoffe, dass Sie die Lektüre dieser Fachinfo-Broschüre umfassend über die Grundsteuerreform informiert hat und Ihnen gleichfalls für die Beratung Ihrer Mandant:innen als Praxisleitfaden gute Dienste erweisen wird.

## Agenda:

# Die Grundsteuer-Software für alle Kanzleisysteme



### Ihre Vorteile:

- ✓ Einfaches Erfassen und Berechnen aller Modelle
- ✓ Übermittlung direkt aus der Software
- ✓ Volle Datenkontrolle dank lokaler Installation
- ✓ Unabhängig vom Kanzleisystem
- ✓ Kostenfreie Experten-Hotline
- ✓ Automatische Gratis-Updates
- ✓ Elektronische Bescheidprüfung
- ✓ Neukundenbetreuung inkl. Installations- und Adressübernahme-Service

**Jetzt Software sichern, nur 19 Euro/Monat zzgl. 7,90 Euro je Übermittlung.**

Erfahren Sie alles zu Agenda Grundsteuer und holen Sie alle Daten Ihrer Mandanten mit unseren kostenfreien Vorerfassungsbögen ein.

Gehen Sie auf:

**[agenda-steuerberater.de/  
grst](https://agenda-steuerberater.de/grst)**



## 14. Ausgewählte Entscheidungen, Gesetze und Verwaltungsverlautbarungen

### Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts:

- BVerfG vom 10.4.2018, 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12, BVerfGE 148, 147–217.

### Gesetze zum Bundesmodell (inkl. modifizierte Regelungen für das Saarland und Sachsen):

- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019, BGBl. I 2019, 1546.
- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019, BGBl. I 2019, 1794.
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019, BGBl. I 2019, 1875.
- Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) vom 16.7.2021, BGBl. I 2021, 2931.
- *Saarland*: Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar) vom 15.9.2021, Amtsblatt I 2021, 2372.
- *Sachsen*: Sächsisches Gesetz zur Umsetzung der Grundsteuerreform vom 3.2.2021, SächsGVBl. 2021 Nr. 9, 242.

### Gesetze zu den Ländermodellen:

- *Baden-Württemberg*: Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) vom 4.11.2020, GBl. vom 13.11.2020, 974 sowie Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland (ÄndGLGrStG) vom 26.10.2021, BW-Drucksache 17/1076, 18.

- *Bayern*: Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021, GVBl. 638, BayRS 611-7-2-F.
- *Hamburg*: Hamburgisches Grundsteuergesetz (Hmb-GrStG) vom 24.8.2021, HmbGVBl. 2021, 600.
- *Hessen*: Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15.12.2021, Hes. GVBl. 2021, 906.
- *Niedersachsen*: Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7.7.2021, Nds. GVBl. 2021, 502.

### Ausgewählte Verwaltungsverlautbarungen:

- Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 des Bewertungsgesetzes vom 29.6.2021, BGBl. I 2021, 2290.
- Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV) vom 18.8.2021, BGBl. I 2021, 3738.
- Oberste Finanzbehörden der Länder S 3017; koordin. Ländererlass, Koordinierte Erlasse betr. Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 – AEBewGrSt – vom 9.11.2021, BStBl. I 2021, 2334).
- Oberste Finanzbehörden der Länder S 3017; koordin. Ländererlass, Koordinierte Erlasse betr. Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 – AEBewGrSt – vom 9.11.2021, BStBl. I 2021, 2369).
- BMF v. 11.2.2022, Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus der Anlage 42 zum BewG auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022, IV C 7 – S 3266/22/10001 :001.

- Niedersächsisches Finanzministerium, Runderlass vom 22.2.2022 – G 1003-6 –, Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG), Nds. MBl. Nr. 11/2022, 326.
- Hessisches Ministerium der Finanzen, Anwendungserlass zum Hessischen Grundsteuergesetz (AE HGrStG), Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.6.2022, 642.
- Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Erlass vom 8.7.2022, FB5.G1200-2022/001-53, Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG) vom 24.8.2021 sowie zur teilweisen Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) sowie für die Grundsteuer ab 1.1.2022 und des Grundsteuergesetzes ab 1.1.2025 (AEHmbGrStG).

„Worauf kommt  
es an bei einer  
**Kanzlei-  
Website?**“



Einfach, besser, mobil:  
Auf allen Geräten online bestellen.

beck-shop.de Reinklicken lohnt sich!



VERLAG C.H.BECK • 80791 München / 170062

Münchener  
Beck'sche Kurzkommentare  
Grüneberg  
**Bürgerliches  
Gesetzbuch**

Bearbeitet von  
Ellenberger Götz, Grüneberg, Herder, von Pr  
Rezläff, Sieck, Sprau, Thom, Weidner  
Weidlich, Wicke  
81. Aufl.