

Hintergrund der Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form als verfassungswidrig eingestuft und eine verfassungskonforme Neuregelung verlangt, die ab 2025 greift.

Mit einem jährlichen Aufkommen von über 13 Mrd. Euro gehört die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Gleichzeitig ist sie schon lange eine der kontroversesten Steuern. Politisch umstritten ist die Grundsteuer, weil sie in ihrer jetzigen Form die Spekulation mit Bauland begünstigt und damit die Wohnraumknappheit eher fördert als ihr entgegenzuwirken. Deutlich älter ist die verfassungsrechtliche Kritik an der Grundsteuer, die das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im Frühjahr 2018 bestätigt hat.

Die der Besteuerung derzeit zugrundeliegenden Einheitswerte basieren nämlich auf Wertverhältnissen aus den Jahren 1964 (Westdeutschland) und 1935 (Ostdeutschland). Zu den heutigen Werten von Grundbesitz und Gebäuden hat die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer also nur noch wenig Bezug. Dieser Argumentation hat sich das BVerfG in vollem Umfang angeschlossen und entschieden, dass die Regelungen zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer mindestens seit 2002 verfassungswidrig sind.

Das BVerfG hatte dem Gesetzgeber daher aufgegeben, spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung der Grundsteuer zu finden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die verfassungswidrigen Regeln für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens also bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden. Das BVerfG erkennt mit dieser langen Übergangsfrist an, dass eine Neuregelung der Grundsteuer zwangsläufig auch langwierige Neubewertungen des Grundbesitzes erfordert. ■

Umsetzung der Grundsteuerreform

In diesem Jahr müssen alle Immobilieneigentümer eine Feststellungserklärung abgeben, damit das Finanzamt die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer berechnen kann.

Bund und Länder sind der Aufforderung des Bundesverfassungsgerichts 2019 nachgekommen und haben eine umfassende Reform der Grundsteuer auf den Weg gebracht. Weil man sich dabei nicht auf ein bundeseinheitliches Modell einigen konnte, wurde den Bundesländern mit einer Änderung des Grundgesetzes die Möglichkeit gegeben, eigene Regeln für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festzulegen. Davon haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht. Sachsen und das Saarland haben das Bundesmodell übernommen, aber abweichende Steuermesszahlen festgelegt.

Unabhängig von der Regelung im jeweiligen Bundesland sollen die Kommunen 2025 die Grundsteuer zum ersten Mal nach den neuen Regeln erheben. Die lange Vorlaufzeit ist notwendig, weil die Finanzämter Zeit brauchen, um für die rund 35 Millionen Immobilien in Deutschland alle notwendigen Daten zusammenzutragen.

Dafür werden in diesem Jahr alle Immobilienbesitzer zur Abgabe einer Feststellungserklärung zur Grundsteuer aufgefordert. Die entsprechenden Allgemeinverfügungen hat die Finanzverwaltung im März veröffentlicht, in den meisten Bundesländern sollen die Immobilienbesitzer zusätzlich ein Informationsschreiben per Post erhalten, das im Mai oder Juni versendet wird.

Land- und Forstwirtschaft

Für die Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder die Regelungen des Bundesmodells an. Daraus ergeben sich im Vergleich zu bisher folgende Änderungen:

- **Westdeutschland:** In den westlichen Bundesländern kommt es durch die Reform zu einer Aufteilung der bestehenden wirtschaftlichen Einheiten. Wohngebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Hofes Wohnzwecken dienen, sind mit den zugehörigen Freiflächen ab 2022 dem Grundvermögen zuzurechnen. Sie werden aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft herausgelöst und erhalten als eigenständige wirtschaftliche Einheit ein separates Aktenzeichen.
- **Ostdeutschland:** In den ostdeutschen Bundesländern kommt es zum Wechsel von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung. Danach ist nun der Eigentümer des Grundbesitzes zur Erklärungsabgabe verpflichtet und nicht mehr der Nutzer.

Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des Bewertungsgesetzes setzt weder eine Mindestgröße noch eine vollwertige land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung oder eine Selbstbewirtschaftung voraus. Auch einzelne, verpachtete genutzte Grundstücke können ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sein.

Zusammenfallen mit dem Zensus

In diesem Jahr findet in Deutschland wieder ein Zensus statt, der oft auch als Volkszählung bezeichnet wird. Mit dem Zensus 2022 nimmt Deutschland an einer EU-weiten Zensusrunde teil, die seit 2011 alle zehn Jahre stattfinden soll. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der anstehende Zensus in das Jahr 2022 verschoben. Damit findet die ab Mai 2022 im Rahmen des Zensus stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung nun fast gleichzeitig mit der Abgabe der Feststellungserklärungen zur Grundsteuerreform statt. Eine parallele Datenerhebung ist unvermeidlich, da unterschiedliche Merkmale abgefragt und erhoben werden. Aus Datenschutzgründen können die Befragung im Rahmen des Zensus und die Erklärungsabgabepflicht gegenüber dem Finanzamt nicht zusammengelegt werden. Auch ein Austausch der abgefragten Daten untereinander ist deshalb ausgeschlossen. Daher müssen Immobilienbesitzer dieses Jahr beiden Erklärungsspflichten nachkommen, wenn sie auch vom Zensus für die Befragung ausgewählt wurden.

Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat von allen Bundesländern das einfachste Verfahren für die Ermittlung der neuen Grundsteuer. Bei diesem **modifizierten Bodenwertmodell** basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert, die miteinander multipliziert werden und den sogenannten Grundsteuerwert ergeben. Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Allerdings wird die Steuermesszahl für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, um 30 % verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler. Damit kann sich beispielsweise für ein Grundstück mit Wohngebäude eine niedrigere Grundsteuer ergeben als für ein gleichgroßes unbebautes Nachbargrundstück.

Bayern

Das Bayerische Grundsteuergesetz wendet ein **wertunabhängiges Flächenmodell** an. Entscheidend sind dabei nur die Flächen des Grundstücks und Gebäudes sowie die Gebäudenutzung. Der Wert des Grundstücks und damit auch der Bodenrichtwert spielen dabei keine Rolle. Für die Grundsteuer werden die Flächen mit landesweit einheitlichen Äquivalenzzahlen angesetzt, die für die Fläche des Grund und Bodens 0,04 Euro/m² und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/m² betragen. Die Summe aus den Äquivalenzzahlen ergibt dann den Grundsteuerwert. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % gewährt, allerdings nur auf die Gebäudefläche und nicht auf die Grundstücksfläche. Daneben ist für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler eine zusätzliche Ermäßigung von 25 % vorgesehen.

Hamburg

Beim hamburgischen **Wohnlagemodell** wird die Grundsteuer vorrangig anhand der Grundstücksgröße, der Gebäudefläche und der Wohnlage des Grundstücks ermittelt. Für die Grundstücksfläche werden 0,04 Euro/m² und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/m² angesetzt. Für Wohnflächen reduziert sich der Wert der Gebäudefläche um 30 %. Bei der Wohnlage wird zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Grundlage dafür ist das beim Mietspiegel bewährte Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Für eine normale Wohnlage gibt es einen weiteren Abschlag von 25 %. Weitere Ermäßigungen von 25 % gibt es für denkmalgeschützte Objekte und für den sozialen Wohnungsbau.

Bundesweit gilt dabei der 1. Januar 2022 als Stichtag für die Neubewertung. Sowohl die Wert- als auch die Besitzverhältnisse an diesem Stichtag werden bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass Sie eine Feststellungserklärung auch dann abgeben müssen, wenn Sie Ihre Immobilie nach dem Jahresbeginn verkauft oder verschenkt haben.

Wer die Feststellungserklärung nicht vom Steuerberater erstellen lassen will, kann dies ab 1. Juli 2022 elektronisch über ELSTER erledigen. Bestehende ELSTER-Registrierungen können auch für die Feststellungserklärung verwendet werden. Andernfalls ist eine rechtzeitige Erstregistrierung erforderlich. Eine Abgabe in Papierform ist nur auf Antrag in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Abgabefrist läuft bis zum 31. Oktober 2022.

Anhand der Angaben in der Feststellungserklärung berechnet das Finanzamt dann den Grundsteuerwert und Grundsteuerwertbetrag und stellt entsprechende Bescheide aus. Die Bescheide sind dann die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Die diesjährige Erklärungspflicht ist die erste Hauptfeststellung für die neue Grundsteuer. Danach wird es alle sieben Jahre eine neue Hauptfeststellung geben, zu der wieder eine aktuelle Feststellungserklärung abzugeben ist. ■

Das Bundesmodell für die Grundsteuer

Im Bundesmodell für die Grundsteuerreform werden viele Daten für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt.

Für die Mehrzahl der Bürger wird bei der Grundsteuer das Bundesmodell zur Anwendung kommen. Dabei wurden im Vorfeld viele Vorschläge diskutiert, die unter Namen wie „Bodensteuer“, „Äquivalenzmodell“ oder „Kostenwertmodell“ ins Rennen gingen.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts wäre also die ideale Gelegenheit gewesen, die Grundsteuer einfacher zu gestalten, den Verwaltungsaufwand zu minimieren und die finanzielle Belastung in Großstädten mit besonders hohen Mieten zu reduzieren. Die Regelungen, die jetzt im Bundesmodell enthalten sind, erreichen jedoch keines dieser Ziele wirklich. Hier ist ein Überblick:



- **Wohnimmobilien:** Das statistische Bundesamt ermittelt alle vier Jahre Durchschnittsmieten für verschiedene Gebäudetypen und Baujahreszeiträume. Bei Wohnimmobilien wird diese Durchschnittsmiete zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage in Abhängigkeit von der Mietniveaustufe der Gemeinde um bis zu 22,5 % vermindert oder um bis zu 32,5 % erhöht. Die unterschiedlichen Miethöhen in verschiedenen Wohnlagen innerhalb einer Gemeinde bleiben aber unberücksichtigt. Der so ermittelte Rohertrag wird um nicht umlagefähige Betriebskosten reduziert, für die typisierte Prozentsätze gelten, die vom Gebäudetyp und Baujahr abhängen. Für öffentlich geförderten Wohnraum gibt es außerdem eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 %. Der Bewertungsansatz mit diesem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ anhand der Durchschnittsmiete gilt für alle Wohnimmobilien, also sowohl für vermieteten Wohnraum als auch für selbst genutzte Immobilien.

- **Grund und Boden:** Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sowohl unbebauter Grundstücke als auch des Bodenwertanteils bebauter Grundstücke sind die Bodenrichtwerte. Als unbebaut gelten Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

- **Gewerbeimmobilien:** Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete Geschäftsgrundstücke keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher kommt bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien ein vereinfachtes Sachwertverfahren zur Anwendung. Dieses Verfahren berücksichtigt bei der Wertermittlung insbesondere die typischen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert. Alle diese Werte sind im Bewertungsgesetz festgeschrieben und müssen nicht vom Eigentümer ermittelt werden. Statt bisher 30 Angaben sind daher nur noch 8 Angaben erforderlich, hauptsächlich zur Größe und zum Alter der Immobilie. Auch bei gemischt genutzten Grundstücken, die teils geschäftlich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, kommt das vereinfachte Sachwertverfahren zur Anwendung.



Statt bisher 30 Angaben sind daher nur noch 8 Angaben erforderlich, hauptsächlich zur Größe und zum Alter der Immobilie. Auch bei gemischt genutzten Grundstücken, die teils geschäftlich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, kommt das vereinfachte Sachwertverfahren zur Anwendung.

- **Land- und Forstwirtschaft:** Bei der Bewertung von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz (Grundsteuer A) bleibt es bei dem bisher praktizierten Verfahren. Diese Flächen wurden bereits in der Vergangenheit nach dem typisierten Ertragswert bewertet, der stets einen realitätsgerechten Wert aufweist. Das Verfahren wurde nun weiter vereinfacht. Auf der anderen Seite unterliegen land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude künftig nicht mehr nur in Ostdeutschland, sondern bundeseinheitlich der Grundsteuerregelung für Wohnimmobilien.

- **Baulandmobilisierung:** Die Kommunen erhalten künftig die Möglichkeit, auf baureife, unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz (Grundsteuer C) zu erheben. In Kommunen, die von dieser Option Gebrauch machen, wird für solche Grundstücke somit künftig erheblich mehr Grundsteuer zu zahlen sein als bisher. Damit können die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen einen Anreiz für den Bau neuer Wohnungen schaffen und Bodenspekulationen entgegenwirken. Hat sich eine Gemeinde für die Erhebung der Grundsteuer C entschieden, muss der Hebesatz für alle baureifen Grundstücke in der Gemeinde einheitlich und höher als der reguläre Hebesatz für die übrigen Grundstücke in der Gemeinde sein.

- **Steuermesszahl:** Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer wird der nach den unterschiedlichen Verfahren ermittelte Wert mit der Steuermesszahl multipliziert. Bisher beträgt diese Steuermesszahl 0,35 %. Um aber einen drastischen Anstieg der Grundsteuer zu verhindern, werden die neuen, nun im Vergleich zu bisher deutlich höheren Grundstückswerte in einem zweiten Schritt durch die radikale Absenkung der Steuermesszahl korrigiert. Aktuell ist im Gesetz eine Messzahl vorgesehen, die weniger als ein Zehntel des alten Wertes beträgt. Das Bundesfinanzministerium will aber vor Inkrafttreten der neuen Grundsteuerfestsetzungen überprüfen, ob hier noch weiterer Anpassungsbedarf besteht. ■

Hessen

Hessen hat sich für ein **Flächen-Faktor-Verfahren** entschieden, das sich am bayerischen Flächenmodell orientiert und auch die dort gültigen Äquivalenzbeträge von 0,04 Euro/m² für Grund und Boden und 0,50 Euro/m² für die Gebäudefläche übernimmt. Allerdings wird die Summe der Flächenäquivalenzbeträge noch mit einem Faktor multipliziert. Dieser fällt umso höher aus je besser die Lage ist. Um dies zu beurteilen, wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen. Die Bodenrichtwerte bekommt das Finanzamt automatisch von der Katasterverwaltung. Wie in anderen Bundesländern gibt es auch hier einen Abschlag von 30 % für Wohnflächen.

Niedersachsen

In Niedersachsen liegt der Grundsteuer ein **Flächen-Lage-Modell** zugrunde, das im Prinzip identisch ist mit dem Hessischen Modell. Die Flächen werden mit landesweit einheitlichen Äquivalenzzahlen angesetzt, die für den Grund und Boden 0,04 Euro/m² und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/m² betragen. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % gewährt, allerdings nur auf die Gebäudefläche und nicht auf die Grundstücksfläche. Daneben ist für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler eine zusätzliche Ermäßigung von 25 % vorgesehen. Die Summe der Flächenansätze wird mit dem Lage-Faktor multipliziert. Dieser fällt umso höher aus, je besser die Lage ist. Um dies zu beurteilen, wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen. Die Formel enthält eine dämpfende Komponente, sodass beispielsweise ein im Vergleich zum Durchschnitt doppelt so hoher Bodenrichtwert den Grundsteuerwert nur um gut 23 % erhöht, während ein halb so hoher Bodenrichtwert den Grundsteuerwert um knapp 19 % reduziert.

Saarland und Sachsen

Das Saarland und Sachsen wenden zwar das Bundesmodell für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage an, haben aber teilweise abweichende Steuermesszahlen festgelegt. Das Saarland hat sich im Vergleich zum Bundesmodell für höhere Steuermesszahlen entschieden, während in Sachsen gewerbliche Flächen doppelt so hoch bewertet werden wie Wohnflächen und unbebaute Grundstücke.

Übersicht der Modelle und benötigte Daten

In der folgenden Tabelle finden Sie einen Vergleich der verschiedenen Modelle einschließlich der im jeweiligen Bundesland für die Feststellungserklärung benötigten Daten. Zu einigen der notwendigen Daten finden Sie im Anschluss noch Hinweise, wo Sie diese Angaben finden können.

	Baden-Württemberg (Bodenwertmodell)	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen (Flächenmodelle)	alle anderen Bundesländer (Bundesmodell)
Informationen zum Grundstück (Einheitswertaktenzeichen oder Gemarkung & Flurstück)	Ja	Ja	Ja
Name & Anschrift des/der Eigentümer(s)	Ja	Ja	Ja
Grundstücksfläche	Ja	Ja	Ja
Bodenrichtwert	Ja	Teilweise ja	Ja
		Teilweise nein	
Nutzungsart (Wohnen oder gewerbliche Nutzung)	Ja	Ja	Ja (mit weiteren Differenzierungen)
Wohn-/Nutzfläche	Nein	Ja	Ja
Immobilientyp (Ein-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)	Nein	Nein	Ja
Baujahr	Nein	Nein	Ja
Anzahl Garagen/Stellplätze	Nein	Nein	Ja

- **Grundstücksdaten:** Das Einheitswertaktenzeichen für Ihre Immobilie finden Sie beispielsweise im jährlichen Grundsteuerbescheid der Kommune oder in den Grundlagenbescheiden des Finanzamts, die Sie nach Kauf der Immobilie erhalten haben. Alternativ bzw. in manchen Fällen zusätzlich ist die Angabe der Gemarkung und des Flurstücks notwendig. Für Eigentumswohnungen und Teileigentum ist außerdem der Miteigentumsanteil wichtig, der auf die Wohnung oder das Teileigentum entfällt. Gemarkung, Flurstück und ggf. Miteigentumsanteile finden Sie im Grundbuchauszug oder im Kaufvertrag, den Miteigentumsanteil notfalls oft auch in der Hausgeldabrechnung der Hausverwaltung.
- **Fläche:** Die Grundstücksfläche finden Sie im Kaufvertrag oder im Grundbuchauszug. Für Gebäude ist außer in Baden-Württemberg zusätzlich die Wohn- oder Nutzfläche anzugeben, die jedoch nicht immer im Kaufvertrag ausgewiesen wird. Hierzu braucht es eine Wohn-/Nutzflächenberechnung, die der Architekt erstellt hat oder die im Fall von Altbauten oder Umbauten ggf. neu erstellt werden muss.
- **Bodenrichtwert:** Einige Bundesländer verzichten auf die Angabe des Bodenrichtwerts, weil dieser vom Finanzamt automatisch ermittelt wird oder für die Berechnung keine Rolle spielt (Bayern, Hamburg). Einen vorläufigen Eindruck vom Bodenrichtwert können Sie sich im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS verschaffen, das Sie online unter <https://www.bodenrichtwerte-boris.de> finden. Für die Feststellungserklärung bauen die einzelnen Bundesländer aber separate Portale auf, weil hier teilweise abweichende Werte anzugeben sind. Die Adresse des jeweiligen Portals werden die Bundesländer in ihren Informationsschreiben an die Bürger mitteilen oder ab 1. Juli 2022 auf der BORIS-Seite veröffentlichen. ■