

## Die Grundsteuerreform Alles, was Grundstückseigentümer jetzt wissen müssen



# Die Grundsteuerreform

Alles, was Grundstückseigentümer  
jetzt wissen müssen





© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft  
Verlagsgesellschaft mbH  
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
[info@akademische.de](mailto:info@akademische.de)  
[www.akademische.de](http://www.akademische.de)

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

### **Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)**

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr). Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

# Inhaltsübersicht

## 1 Grundsteuer (ab 2025)

- 1.1 Was sich ab 2025 bei der Grundsteuer ändert
  - 1.1.1 Warum gibt es eine Grundsteuerreform?
  - 1.1.2 Bundesmodell vs. Landesmodell: Was gilt in welchem Bundesland?
  - 1.1.3 Wie berechnet sich künftig die Grundsteuer?
- 1.2 Berechnung der Grundsteuerwerte (Bundesmodell)
  - 1.2.1 Wann werden Grundstücke bewertet?
  - 1.2.2 Bewertungsverfahren: Welches Grundstück wie bewertet wird
  - 1.2.3 Wohnimmobilien: Bewertung im Ertragswertverfahren
  - 1.2.4 Einzelfälle - Beispielsrechnungen für Wohnimmobilien
- 1.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag (Bundesmodell)
  - 1.3.1 So hoch ist die Steuermesszahl
  - 1.3.2 Wann sich die Steuermesszahl ermäßigt
  - 1.3.3 So berechnet sich der Steuermessbetrag
  - 1.3.4 Wofür man den Steuermessbetrag braucht
- 1.4 Hebesatz und Berechnung der Grundsteuer
  - 1.4.1 Welche Hebesätze gibt es?
  - 1.4.2 So hoch ist der Hebesatz
  - 1.4.3 Wann darf die Gemeinde den Hebesatz ändern?
  - 1.4.4 So berechnet sich die Grundsteuer
- 1.5 Grundsteuererklärung und Bescheide rund um die Grundsteuer
  - 1.5.1 Warum muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden?
  - 1.5.2 Wer muss die Grundsteuererklärung abgeben?
  - 1.5.3 Welche Angaben muss man in der Grundsteuererklärung machen?
  - 1.5.4 Woher bekomme ich die Daten für die Grundsteuererklärung?
  - 1.5.5 Wann und wie muss die Grundsteuererklärung abgegeben werden?
  - 1.5.6 Wer darf bei der Grundsteuererklärung helfen?

1.5.7 Nach Abgabe der Grundsteuererklärung: Diese Bescheide erhalten Sie

1.5.8 Wenn Sie keine Erklärung abgeben: Was passiert dann?

## 1.6 Ländermodelle

1.6.1 Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)

1.6.2 Bayern (reines Flächenmodell)

1.6.3 Hamburg (Wohnlagenmodell)

1.6.4 Hessen (Flächen-Faktor-Modell)

1.6.5 Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)

1.6.6 Saarland (modifiziertes Bundesmodell)

1.6.7 Sachsen (modifiziertes Bundesmodell)

## **2 Produktempfehlung**

# Die Grundsteuerreform: Alles, was Grundstückseigentümer jetzt wissen müssen

## 1 Grundsteuer (ab 2025)

### 1.1 Was sich ab 2025 bei der Grundsteuer ändert

Die Grundsteuer betrifft alle Grundstückseigentümer – und damit geht die Reform auch alle Grundstückseigentümer etwas an. Auch wenn die neu berechnete Grundsteuer erst ab 2025 zu zahlen ist, beginnt bereits im Jahr 2022 die Neubewertung. Zeit, sich mit der reformierten Grundsteuer auseinanderzusetzen und die neuen Regeln kennenzulernen.

#### 1.1.1 Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Bisher war der sogenannte **Einheitswert** Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. Da die Einheitswerte aus dem Jahr 1964 bzw. teilweise sogar aus dem Jahr 1935 stammen und damit hoffnungslos veraltet sind, kam es zu Wertverzerrungen, die für das Bundesverfassungsgericht letztlich nicht mehr hinnehmbar waren. Es erklärte deshalb die Bewertung mithilfe der Einheitswerte für verfassungswidrig. Doch nicht nur das: Gleichzeitig verpflichtete das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber, die Grundsteuer bis Ende 2019 neu zu regeln – was er auch getan hat.

Denn die Grundsteuer abzuschaffen, stand nie zur Debatte – zu groß wären die Einnahmeverluste für die Kommunen gewesen; diesen stehen die Grundsteuereinnahmen nämlich direkt zu.

Die Neuregelung tritt zum 1.1.2025 in Kraft. Bis dahin dürfen die Kommunen die Grundsteuer übergangsweise weiterhin nach den bisherigen Regelungen erheben.

### 1.1.2 Bundesmodell vs. Landesmodell: Was gilt in welchem Bundesland?

Mit der Grundsteuerreform sollte die Grundsteuer eigentlich bundeseinheitlich neu geregelt werden. Eine Öffnungsklausel ermöglicht es den Bundesländern jedoch, vom Bundesmodell abweichende eigene Ländermodelle zu entwickeln. Von dieser Möglichkeit haben sieben Bundesländer Gebrauch gemacht.

Im Bundesland	gilt das
Baden-Württemberg	modifizierte Bodenwertmodell
Bayern	reine Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell
Brandenburg	Bundesmodell
Bremen	Bundesmodell
Hamburg	Wohnlagenmodell
Hessen	Flächen-Faktor-Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell
Niedersachsen	Fläche-Lage-Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
Saarland	Bundesmodell, mit modifizierter Steuermesszahl
Sachsen	Bundesmodell, mit modifizierter Steuermesszahl
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell
Thüringen	Bundesmodell

### 1.1.3 Wie berechnet sich künftig die Grundsteuer?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich in drei Schritten:

**Schritt 1:** Ermittlung des Grundsteuerwertes