

GrSt & Grundsteuerreform 2022

Übersicht Bundesländer

I. Unterschiedliche Regelungen der Bundesländer

Die Reform beinhaltet eine Öffnungsklausel für Bundesländer für eigene Bewertungsregelungen. Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem **Bundesmodell** um.

Bei der Grundsteuer B für Grundvermögen/Grundstücke

- weichen das Saarland und Sachsen nur bei der **Höhe der Steuermesszahlen** ab;
- Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein **eigenes Bewertungsmodell** an.
- Zu den Regelungen der einzelnen Bundesländer gelangen Sie hier: www.grundsteuerreform.de

II. Übersicht Bundesländer

Je nachdem, in welchem Bundesland ein Grundstück liegt, sind unterschiedliche gesetzliche Bewertungsregelungen anzuwenden:

Bundesland	Gesetzliche Grundlage	Bewertungsverfahren
Baden-Württemberg	Eigenes Landesmodell (LGrStG BW)	Modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern	Eigenes Landesmodell (BayGrStG)	Wertunabhängiges Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Brandenburg	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Bremen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Hamburg	Eigenes Landesmodell (HmbGrStG)	Flächen-Wohnlage- Modell
Hessen	Eigenes Landesmodell (HGrStG)	Flächen-Faktor- Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Niedersachsen	Eigenes Landesmodell (NGrStG)	Flächen-Lage- Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Saarland	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell Abweichende Steuermess- zahlen
Sachsen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell Abweichende Steuermess- zahlen
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Thüringen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell

III. Übersicht Regelungen

Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte als Ausgangswert für die Grundsteuer B ergeben sich grundlegende Unterschiede aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen. Anbei erhalten Sie dazu einen kurzen, sehr groben Überblick, wie sich die Ausgangswerte zukünftig im Grundsatz ermitteln:

Bundesmodell

Im Bundesmodell erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B zukünftig anhand eines wertabhängigen Modells. Dabei sind je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren zu unterscheiden. Während die **Wohngrundstücke** (EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) einheitlich im **Ertragswertverfahren** bewertet werden, sind die **Nichtwohngrundstücke** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im **Sachwertverfahren** zu bewerten.



Beim **Ertragswertverfahren** ermittelt sich der Wert des Grundstücks anhand der nachhaltig zu erzielenden Erträge. Dabei handelt es sich um ein typisiertes Verfahren, welches nicht auf den tatsächlichen Erträge basiert, sondern die typisierten Nettokaltmieten des Mikrozensus und die veröffentlichten Mietniveaustufen des BMF's berücksichtigt. Weiterhin fließen das Baujahr, die Wohnungsgröße und die Wohnflächen in die Bewertung mit ein.

Bei dem **Sachwertverfahren** handelt es sich ebenfalls um ein typisiertes Verfahren. Dort erfolgt die Wertermittlung zukünftig anhand der typisierten Normalherstellungskosten (NHK), welche sich aus dem Baujahr und der Gebäudeart ergeben und mit der Brutto-Grundfläche der Gebäude zu multiplizieren sind.

Die so ermittelten Grundsteuerwerte werden mit der Steuermesszahl multipliziert, welche sich zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterscheidet. Durch die geringe Steuermesszahl für Wohngrundstücke wird die Wohnnutzung pauschal begünstigt.

Weitere Ermäßigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau, bestimmten Rechtsträgern und für Baudenkmäler.

Ländermodell Baden-Württemberg

Modifiziertes Bodenwertmodell

Kurzberechnung: Grundstücksfläche (qm) x Bodenrichtwert
Steuermesszahl einheitlich 1,3 Promille
30 % Abschlag für reine Wohngebäude

Die Ermittlung der Grundsteuer B erfolgt in Baden-Württemberg zukünftig anhand eines modifizierten Bodenwertmodells. Die Bewertung richtet sich **nur nach dem Bodenwert**. Dafür wird die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert und ergibt den Grundsteuerwert. Auf eine evtl. Bebauung des Grundstücks oder die Art der Nutzung kommt es nicht an.

Grundstücke, welche überwiegend Wohnzwecken dienen, werden pauschal mit 30% begünstigt. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

Ländermodell Bayern

wertunabhängiges Flächenmodell

Kurzberechnung: Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €
30 % Abschlag für reine Wohngebäude

Bayern ermittelt die Grundsteuer B zukünftig mit einem wertunabhängigen Flächenmodell. Dabei werden jeweils die Flächen des Grundstücks und der Gebäude herangezogen und mittels einer festen Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² für die Grundstücksfläche, sowie mit 0,50 €/m² für die Gebäudefläche multipliziert.

Für Wohnflächen gibt es in Bayern eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

Ländermodell Hamburg

Wohnlagemodell

Kurzberechnung: zusätzlich spielt neben Grundstücks- und Gebäudefläche hier auch die Wohnlage laut Mietspiegel eine Rolle
Abschläge für Sozialwohnungen und denkmalgeschützte Häuser

Hamburg hat sich bei der Berechnung der Grundsteuer B für ein Wohnlagemodell entschieden. Dieses basiert wie das bayerische Modell auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den **wertunabhängigen** Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden.

Die Wohnflächen werden auch in Hamburg pauschal mit 30% begünstigt. Ergänzend kommt hinzu, dass je nach Wohnlage (Unterscheidung zwischen guter und normaler Wohnlage) bei einer normalen Wohnlage eine zusätzliche Ermäßigung von 25% erfolgt. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

Ländermodelle Hessen und Niedersachsen

Flächen-Faktor-Modell

Kurzberechnung: Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €

zusätzlich wird die Lage des Grundstücks über einen Faktor berücksichtigt

In Hessen und Niedersachsen gilt zukünftig zur Berechnung der Grundsteuer B ein Flächen-Faktor-Modell. Dieses basiert wie in Bayern auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den **wertunabhängigen** Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden. In Hessen und Niedersachsen kommt jeweils hinzu, dass die ermittelten Flächenansätze mit einem **Lagefaktor** multipliziert werden. Der Lagefaktor ergibt sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Für Wohnflächen gibt es in Hessen und Niedersachsen eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

Ländermodell Saarland

modifiziertes Bundesmodell

Kurzberechnung: die einzigen Abweichungen vom Bundesmodell sind hier spezielle Steuermesszahlen

Ländermodell Sachsen

Nutzungsartenmodell

Kurzberechnung: Abweichung vom Bundesmodell bei den Steuermesszahlen je nach Nutzungsart

Wohnen: 0,36 Promille, Geschäftsgrundstücke: 0,72 Promille, unbebaute

Grundstücke: 0,36 Promille

IV. Benötigte Informationen & Unterlagen für Feststellungserklärungen

Die nachfolgende Checkliste gibt einen (nicht abschließenden) Überblick, welche Daten und Informationen in den einzelnen Bundesländern bereitzuhalten und in den Feststellungserklärungen einzutragen sind. Da bisher noch nicht für alle Landesmodelle die Formulare zu den Erklärungen vorliegen, können ggf. weitere Angaben notwendig sein.

		Bundesländer (BL) (Abkürzungen am Ende des Dokuments)					
		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL ¹
Allgemeine Informationen	Anmerkungen / Hinweise						
Lage des Grundstücks (Adresse)	GBA, bisheriger EHW-Bescheid	●	●	●	●	●	●
Angaben zum Eigentümer (z.B. Name, Anschrift, StNr.)		●	●	●	●	●	●
Angaben zum Grundstück							
Grundstücksart (z.B. unbebaut, EFH, ZFH, MWG)	Einordnung gem. § 249 BewG						●
Gemarkung, GBBL., Flur, Flurstück, Fläche in m ²	GBA, Liegenschaftskataster, bis- heriger EHW-Bescheid	●	●	●	●	●	●
Bodenrichtwert zum Haupt- feststellungszeitpunkt	Aus den Bodenrichtwertportalen der Länder zu entnehmen	●			●	●	●
Durchschnittlicher Boden- richtwert der Gemeinde	Veröffentlichung durch die ein- zelnen Bundesländer				●	●	
Angabe zur Wohnlage	Einordnung in gute oder normale Wohnlage, Veröffentlichung ei- nes entsprechenden Verzeichnis- ses geplant			●			
Nachweis niedrigerer ge- meiner Wert	Nachweis auf Antrag möglich, Einreichung eines qualifizierten Gutachtens (vgl. § 38 Abs. 4 LGrStG BW)	●					

¹ BE/BB/HB/MVNW/RP/SL/SNST/SH/TH

		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL ¹
Angaben zum Gebäude	Anmerkungen / Hinweise						
Baujahr (Bezugsfertigkeit)	Bauakte/Bauantrag, bisheriger EHW-Bescheid						●
Jahr einer Kernsanierung	Bauakte/Bauantrag						●
Jahr einer Abbruchverpflichtung	Nachweis ist bereitzuhalten						●
Wohnfläche/n in m ²	<p>Wohnfläche nach WoFIV (z.B. aus Bauantrag, Mietverträgen oder bisherigem EHW-Bescheid)</p> <p>Im Bundesmodell nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche je Wohnung zu ermitteln und in Größenkategorien einzuteilen (Anlage 39 zu § 254 BewG) • bei EFH/ZFH: Wohn- und Nutzfläche in Summe anzugeben • bei MWG: separate Angabe der weiteren Nutzflächen (z.B. Keller, Waschküche) <p>In den Ländermodellen für die Flächen, die der Wohnnutzung dienen zu ermitteln. Ein häusliches Arbeitszimmer gehört zu Wohnnutzung</p>		●	●	●	●	●
Bruttogrundfläche/n in m ²	<p>Ermittlung je Gebäude/Gebäude- teil nach DIN 277</p> <p>Nur zu ermitteln für die Grund- stücksarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teileigentum • Geschäftsgrundstück • Gemischt genutztes Grundstück • Sonstiges bebautes Grund- stück 						●
Nutzfläche/n in m ²	<p>Ermittlung grds. nach DIN 277</p> <p>In den Ländermodellen für die Flä- chen zu ermitteln, die nicht Wohn- zwecken dienen</p> <p>Im Bundesmodell nur für die wei- teren Räume in Wohngebäuden zu ermitteln (siehe zu Wohnfläche)</p>		●	●	●	●	●

¹ BE/BB/HB/MVNW/RP/SL/SNST/SH/TH

		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL ¹
Besondere Angaben zu Garagen	Anmerkungen / Hinweise						
Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze	Nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG						●
Gesonderte Ermittlung der Bruttogrundfläche von Garagen, Carports und Ähnliches	Ermittlung grds. nach DIN 277 Nur für das Sachwertverfahren						●
Gesonderte Ermittlung der Nutzfläche von Garagen	Ermittlung grds. nach DIN 277 Bis zu folgenden Größen bleiben Garagen außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen: <ul style="list-style-type: none"> ● BY = bis 50 m² ● HE = bis 100 m² ● HH = bis 50m² ● NI = bis 50 m² 		●	●	●	●	
Gesonderte Ermittlung von Nutzflächen für Nebengebäude	Bis zu folgenden Größen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen: <ul style="list-style-type: none"> ● BY = bis 30 m² ● HE = bis 30 m² ● HH = bis 30 m² ● NI = bis 30 m² 		●	●	●	●	

¹ BE/BB/HB/MVNW/RP/SL/SNST/SH/TH

		BW	BY	HH	HE	NI	andere BL ¹
Angaben zu Steuerbefreiungen/-vergünstigungen	Anmerkungen / Hinweise						
Steuerbefreiung des gesamten Grundstücks	Begünstigungen iSd GrStG sind entsprechend anzugeben	●	●	●	●	●	●
Teilweise Steuerbefreiung	Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen	●	●	●	●	●	●
Grundsteuermesszahlermäßigung des gesamten Grundstücks	Begünstigungen für Wohnnutzung, Denkmäler, Wohnraumförderung oder bestimmten Rechtsträgern sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu prüfen und anzugeben	●	●	●	●	●	●
Teilweise Grundsteuermesszahlermäßigung	Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen. Berechnungen und Nachweise sind bereitzuhalten	●	●	●	●	●	●

Länderkürzel (Bundesländer)	Abkürzungsverzeichnis
<ul style="list-style-type: none"> ● BW = Baden-Württemberg ● BY = Bayern ● BE = Berlin ● BB = Brandenburg ● HB = Bremen ● HH = Hamburg ● HE = Hessen ● MV = Mecklenburg-Vorpommern ● NI = Niedersachsen ● NW = Nordrhein-Westfalen ● RP = Rheinland-Pfalz ● SL = Saarland ● SN = Sachsen ● ST = Sachsen-Anhalt ● SH = Schleswig-Holstein ● TH = Thüringen 	<ul style="list-style-type: none"> ● EHF = Einfamilienhaus ● EHW = Einheitswert ● GBA = Grundbuchauszug ● GBBl. = Grundbuchblatt ● WEG = Wohnungseigentum ● MWG = Mietwohngrundstück ● WoFIV = Wohnflächenverordnung ● ZFH = Zweifamilienhaus

¹ BE/BB/HB/MVNW/RP/SL/SNST/SH/TH