











## 5 Ausblick: Was müssen Sie wann tun?

### • 01.01.2022

Der 01.01.2022 ist der Stichtag für die erste Hauptfeststellung. Das bedeutet, dass die Finanzämter alle Grundstücke in Deutschland neu bewerten.

Damit die Finanzämter diese erste Bewertung durchführen können, müssen die Steuerpflichtigen eine „**Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts**“ abgeben.

Die Aufforderung zur Abgabe erfolgt in der Regel durch **öffentliche Bekanntmachung**, zum Beispiel per Amtsblatt, durch die Tagespresse oder im Internet.

Suchen Sie möglichst zeitnah die für die Erklärung benötigten Informationen und Unterlagen zusammen. Das sind zum Beispiel:

- Gemarkung und Flurstück des Grundvermögens,
- Eigentumsverhältnisse,
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung),
- Fläche des Grundstücks,
- bisherige Einheitswertbescheide.

Beachten Sie: Muss ein Grundbuchauszug oder eine Flurkarte angefordert werden, kann dies einige Zeit in Anspruch nehmen. Und viel Zeit ist nicht bis zum nächsten wichtigen Termin.

### • 01.07.2022

Ab diesem Termin kann die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben werden.

Die **elektronische Übermittlung** ist Pflicht, deshalb sollten Sie sich rechtzeitig um einen ELSTER-Zugang bemühen, falls dieser noch nicht besteht.

#### Hinweis

Ein ELSTER-Benutzerkonto können Sie online unter diesem Link erstellen:

<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl/>

### • 31.10.2022

Der 31.10.2022 ist der letzte Abgabetermin für die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Dieser Stichtag gilt auch für steuerlich beratene Mandanten.

### • In der Zwischenzeit

Die Finanzämter erlassen die Feststellungsbescheide bezüglich der Grundsteuerwerte und der Steuermessbeträge.

Die Gemeinden legen ihre Hebesätze neu fest.

### • 01.01.2025

Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen.

## 6 Anhang: Die Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen

Aufgrund der Öffnungsklausel sind die Bundesländer befugt, eigene Gesetze zur Grundsteuer zu erlassen. Mittlerweile steht fest: Die Mehrheit der Länder setzt das Bundesmodell um, sieben Bundesländer haben sich dagegen entschieden:

- Das Saarland und Sachsen orientieren sie sich am Bundesmodell und modifizieren dieses geringfügig.
- Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gehen jeweils einen ganz eigenen Weg.

### 6.1 Baden-Württemberg

Das Bundesland Baden-Württemberg hat sich für das sogenannte **modifizierte Bodenwertmodell** entschieden. Dieses Modell berechnet sich anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich 1,3 ‰. Eigentümer von Wohngebäuden profitieren von einem 30%igen Abschlag auf die Steuermesszahl und zahlen weniger Grundsteuer als Eigentümer von gewerblichen Grundstücken oder Brachflächen.

### 6.2 Bayern

Hier wird es ein „**reines Flächenmodell**“ geben. Welchen Wert Grundstück und Gebäude haben, spielt keine Rolle.

Bei der Berechnung der Grundsteuer werden deshalb einheitlich für das Grundstück 0,04 €/qm angesetzt, für ein Gebäude grundsätzlich 0,50 €/qm. Handelt es sich um ein Wohngebäude, gibt es einen Abschlag von 30 %, so dass nur noch mit 0,35 €/qm gerechnet wird.

Für sozialen Wohnungsbau und denkmalgeschützte Gebäude sind ebenfalls Rabatte vorgesehen.

### 6.3 Hamburg

Hamburg hat das sogenannte **Wohnlagenmodell** auf den Weg gebracht. Für die Berechnung der Grundsteuer spielen sowohl die Fläche des Grundstücks als auch die genutzte Fläche des Gebäudes und die Wohnlage der Immobilie eine Rolle.

Bezüglich der Lage orientiert sich das Wohnlagenmodell am Mietspiegel, der die Grundstücke in normale und gute Wohnlagen einteilt. Unabhängig von der Nutzung werden für ein Grundstück 0,02 €/qm angesetzt, für das Gebäude 0,40 €/qm.

Wohnanlagen sind steuerlich begünstigt, bei Sozialwohnungen und denkmalgeschützten Häusern reduziert sich ebenfalls die Grundsteuer.

## 6.4 Hessen

Das Bundesland Hessen hat sich für das sogenannte **Flächen-Faktor-Modell** entschieden. Das bedeutet, dass neben der Größe des Grundstücks auch dessen Lage berücksichtigt wird.

Hessen orientiert sich grundsätzlich am bayerischen Flächenmodell, ergänzt dieses aber noch durch einen lagebezogenen Faktor.

Das bedeutet, dass zunächst feste Berechnungsgrößen zur Anwendung kommen. Diese sogenannten Flächenzahlen betragen für das Grundstück 0,04 €/qm und für Gebäude 0,50 €/qm. Der Faktor ermittelt sich aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

## 6.5 Niedersachsen

Das Bundesland Niedersachsen nutzt ebenfalls die Öffnungsklausel für ein eigenes Grundsteuermodell: das sogenannte **Fläche-Lage-Modell**. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich anhand der Fläche, ergänzt um wertbildende „innerkommunale Lagefaktoren“. Letztendlich ist das niedersächsische Modell nahezu identisch mit dem hessischen Modell.

Gerechnet wird mit festen Berechnungsgrößen, sogenannten Äquivalenzzahlen. Diese betragen für das Grundstück 0,04 €/qm und für Gebäude 0,50 €/qm. Der Faktor ermittelt sich aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

## 6.6 Saarland

Auch wenn das Saarland grundsätzlich von der Öffnungsklausel Gebrauch macht, übernimmt es das **Bundesmodell** weitgehend. Denn dieses wird lediglich hinsichtlich der Steuermesszahl **modifiziert**. Je nach Grundstücksart gibt es länderspezifische Steuermesszahlen.

Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum beträgt die Steuermesszahl 0,34 ‰. Für unbebaute Grundstücke, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke liegt die Steuermesszahl bei 0,64 ‰.

## 6.7 Sachsen

Schließlich hat auch das Bundesland Sachsen sich für ein eigenes Grundsteuermodell entschieden. Das sogenannte **Nutzungsartmodell** unterscheidet danach, wie das Grundstück genutzt wird. Für die Nutzungsart Wohnen beträgt die Steuermesszahl 0,36 ‰, für gewerbliche Grundstücke 0,72 ‰ und für unbebaute Grundstücke 0,36 ‰.

Im Übrigen entspricht das sächsische Modell dem Bundesmodell.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: November 2021

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.