

IHK Ratgeber

# Grundsteuer



Von der Grundsteuer als Substanzsteuer sind fast alle Unternehmen betroffen – ob als Mieter oder Eigentümer. Durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts war der Gesetzgeber aufgerufen, die Einheitsbewertung von Grundvermögen zur Berechnung der Grundsteuer neu zu regeln. Dadurch werden sich Auswirkungen auf die Steuer- und Bürokratiebelastung der Unternehmen ergeben. Der Bayerische Landtag hat Ende 2021 auf Grund der neuen Länderöffnungsklausel ein landeseigenes Grundsteuergesetz beschlossen (reines Flächenmodell).

## Inhalt

- Grundsteuerreform
- Sog. Bundesmodell
- Bayerisches Grundsteuergesetz
- Andere Bundesländer (insbes. Baden-Württemberg)
- Bewertung des Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform

## Grundsteuerreform

### Bundesgesetzlicher Rahmen

Der Bundesrat hat am 8. November 2019 den bereits am 18. Oktober 2019 vom Bundestag beschlossenen Gesetzentwürfen zur Grundsteuerreform zugestimmt. Diese tritt letztlich 2025 in Kraft. Auf Grund einer Öffnungsklausel können die einzelnen Bundesländer bis dahin entscheiden, ob sie künftig die Berechnungsmethode des Bundesrechts nutzen oder eine eigene entwickeln.

## Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hatte mit Urteil vom 10. April 2018 die Vorschriften für die Einheitsbewertung von Grundvermögen zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden, nach Verkündung einer Neuregelung für höchstens weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024.

## IHK-Positionierungen

Die IHK für München und Oberbayern als Vertreter der gewerblichen Wirtschaft des Kammerbezirks hat sich ausdrücklich zum Dialog mit der Politik sowie Vertretern von Städten und Gemeinden bereit erklärt, um mit ihnen gemeinsam nach sachgerechten und zügig umsetzbaren Lösungen zu suchen. In einer Positionierung zur Grundsteuerreform hatte sie bereits im Juli 2018 die notwendigen Leitlinien einer Reform aus Sicht der Wirtschaft in den Meinungsbildungsprozess eingebracht und sich dabei für eine bürokratiearme und aufkommensneutrale Grundsteuerreform ausgesprochen, die keine Sonderlasten für die Wirtschaft beinhaltet. Nachdem sich Bund und Länder im Grundsatz auf [„Eckpunkte für die Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“](#) verständigten, hat die IHK-Vollversammlung am 27. März 2019 in einem weiteren Beschluss ihre bisherigen Einschätzungen und Forderungen konkretisiert. [Einzelheiten sowie die IHK-Positionierungen sind hier abrufbar.](#)

Am 9. Mai 2019 haben die Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft eine [Eingabe zum zwischenzeitlichen Referentenentwurf](#) eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sowie eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken an das Bundesfinanzministerium (BMF) gerichtet. Im Kern fordern die Verbände unverändert ein einfaches Flächenmodell. In Bezug auf den Gesetzentwurf selbst wurde deutliche Kritik der Zugrundelegung der Bodenrichtwerte geäußert.

› [Zurück zur Übersicht](#)

# Sog. Bundesmodell

Bundestag und Bundesrat haben Ende 2019 einem Gesetzespaket aus Grundgesetzänderung [📄 \(Gesetz vom 15. November 2019\)](#), sowie Änderung des Grundsteuer- und Bewertungsrechtes [📄 \(Gesetz vom 26. November 2019\)](#), mit einer Option für die Gemeinden für eine sog. Grundsteuer C [📄 \(Gesetz vom 30. November 2019\)](#), zugestimmt. Nach der zwischenzeitlichen Verkündung im Bundesgesetzblatt kann die Grundsteuer ab 2025 nach den neuen Regeln erhoben werden.

Die wichtigste Neuerung ist eine sog. Länderöffnungsklausel, die im Grundgesetz verankert wurde. Somit können sich die einzelnen Bundesländer dafür entscheiden, dass die Grundsteuer abweichend vom Bundesrecht nach einem wertunabhängigen Modell berechnet wird.

Bis 2025 ist Zeit, um die notwendigen Daten zu erheben. Ebenso lange dürfen auch die bestehenden Regelungen noch gelten.

Nach den bundesgesetzlichen Regelungen erfolgt die **Berechnung der Grundsteuer** auch zukünftig in 3 Schritten: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz.

- 1. Schritt - **Wert**: Berechnung des Grundbesitzwerts: Mit der Reform ändert sich insbesondere die Bewertung der Grundstücke. In Zukunft erfolgt diese grundsätzlich nach dem sog. wertabhängigen Modell: Bei einem unbebauten Grundstück ist dafür der Wert (sog. Bodenrichtwert) maßgeblich, der durch unabhängige Gutachterausschüsse ermittelt wird. Ist das Grundstück bebaut, werden bei der Berechnung der Steuer auch Erträge wie Mieten berücksichtigt. Um das Verfahren zu vereinfachen, wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietgrundstücke und Wohnungseigentum ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks angenommen.
- 2. Schritt - **Steuermesszahl**: Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich von den aktuellen zu den seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind: Dazu wird die Steuermesszahl von 0,35 % auf 0,034 % gesenkt. Außerdem soll der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen weiter, auch über die Grundsteuer, gefördert werden. Deshalb ist für Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, ein zusätzlicher Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent vorgesehen, der sich steuermindernd auswirkt.
- 3. Schritt - **Hebesatz**: Anpassen der Hebesätze durch die Kommunen: Sollte sich in einzelnen Kommunen das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung

dennoch verändern, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sie insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnimmt als vor der Reform.

### **Besonderheiten bei Geschäftsgrundstücken:**

Bei Geschäftsgrundstücken orientiert sich die Grundsteuer – ausschließlich – am vereinfachten Sachwertverfahren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt.

### **Grundgesetzänderung mit Öffnungsklausel für Bundesländer:**

Durch eine Änderung des Grundgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz über die Grundsteuer hat. Den Bundesländern wird es außerdem ermöglicht, von den bundesgesetzlichen Regelungen (wertabhängiges Modell) abzuweichen und ein eigenes Grundsteuermodell (insbes. wertunabhängiges Modell) für das Grundvermögen (sog. Grundsteuer B) einzuführen. Dies wäre die von Bayern geforderte weite Öffnungsklausel. Der Freistaat setzte sich dabei für ein unbürokratisches Einfach-Grundsteuermodell ein, das an der Fläche der Grundstücke und der vorhandenen Gebäude anknüpft. Die IHK-Organisation hat die Bemühungen um eine vorrangige Flächenanknüpfung stets unterstützt.

### **Länderfinanzausgleich:**

Für den Fall der Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel wird durch eine Änderung im Finanzausgleichsgesetz versucht, den Aufwand für die Bereitstellung der Daten zur Berechnung des Länderfinanzausgleichs möglichst gering zu halten. Beim Länderfinanzausgleich sollen die Neuregelungen der Grundsteuer – nach dem Bundesgesetz – in drei Schritten maßgeblich werden: Die Finanzausgleichswirkungen primärer reformbedingter Änderungen (Steermessbeträge) und sekundärer reformbedingter Änderungen (Anpassungsreaktionen in Form von Hebesatzänderungen) werden in einem Übergangszeitraum (Ausgleichsjahre 2025 bis 2027 sowie 2028 und 2029) „neutralisiert“.

### **Grundsteuer C als Option:**

Künftig können Gemeinden außerdem für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese Grundsteuer C soll die Spekulation verteuern und finanzielle Anreize setzen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

## **Wann gelten die neuen Regelungen?**

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer - entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich - gelten spätestens ab dem 1. Januar 2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter. Bis zum 31. Dezember 2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten.

## Was müssen Grundstückseigentümer tun?

Grundstückseigentümer müssen bei ihrem Finanzamt eine sog. Feststellungserklärung einreichen. Entscheidend für die darin zu erfassenden Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Die Grundstückseigentümer müssen aber nicht bereits zum 1. Januar 2022 aktiv werden. Nach Informationen des Bundesfinanzministerium wird eine Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die grundsätzlich elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen sollen ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden können. Die Abgabefrist soll bis zum 31. Oktober 2022 laufen. Die Länder werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

› [Zurück zur Übersicht](#)

## Bayerisches Grundsteuergesetz (reines Flächenmodell)

Der Bayerische Landtag hat auf Grund der neuen Länderöffnungsklausel Ende November 2021 ein landeseigenes Grundsteuergesetz für das Grundvermögen (sog. Grundsteuer B) beschlossen. Dieses Bayerische Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 ist am 17. Dezember 2021 im [Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt](#) bekannt gemacht worden und tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

Der bayerische Gesetzgeber hat sich dabei für ein auf den Äquivalenzgedanken gestütztes **reines Flächenmodell** entschieden, d. h. die Bewertung basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: **Grundstücks- und Gebäudeflächen** sowie wertunabhängige **Äquivalenzzahlen**.

Die Bemessungsgrundlage wird einmalig zum Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt und muss nur angepasst werden, wenn sich die Flächengröße oder die Gebäudenutzung ändert.

Im Einzelnen heißt das: Die jeweilige Äquivalenzzahl wird mit der jeweiligen Fläche multipliziert und auf das Produkt wird die Grundsteuermesszahl angewandt. Die Äquivalenzzahlen betragen für die Grundstücksfläche 0,04 Euro/qm und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/qm. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 Prozent gewährt, so dass hier effektiv nur 0,35 Euro/qm angesetzt werden. Daneben sind u. a. für den sozialen Wohnungsbau und Denkmäler weitere Ermäßigungen vorgesehen.

Auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage wenden die Gemeinden ihren Hebesatz an. Die Kommunen entscheiden mit der Festlegung der Hebesätze in 2024 somit über die endgültige Höhe der Grundsteuer und werden die Grundsteuerbescheide versenden. Ab 2025 wird die Grundsteuer dann nach dem neuen Recht erhoben, so das [Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat in einer Pressemitteilung vom 15. Dezember 2021](#). Die Pressemitteilung enthält außerdem ein Berechnungsbeispiel zur Ermittlung der künftigen Grundsteuer.

Die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer sollen bis 2025 ermittelt werden. Dafür müssen alle Grundstückseigentümer **zwischen 1. Juli 2022 und 31. Oktober 2022** eine **Grundsteuererklärung** abgeben. Steuerpflichtige werden hierbei durch ein umfangreiches Serviceangebot der Finanzverwaltung unterstützt:

- Informationsschreiben mit wichtigen Daten für die Grundsteuererklärung im 2. Quartal 2022 an den Großteil der Grundstückseigentümer
- Ausführliche Ausfüllanleitungen in den Steuerklärungsvordrucken
- Von 1. Juli bis 31. Dezember 2022 für die Grundsteuererklärung benötigte Daten aus dem Liegenschaftskataster im **BayernAtlas** gesammelt und **kostenlos online** abrufbar
- Umfassendes Informations- und Hilfsangebot via Internet, Chatbot, Broschüren oder Hotline zu den Regelungen im Bayerischen Grundsteuergesetz und ihrer Umsetzung.

Für die Umsetzung des bayerischen Grundsteuermodells hat die Finanzverwaltung ein neues **Grundsteuerfinanzamt (Viechtach und Zwiesel)** eingerichtet. In einem ersten Schritt wurde das „Digitale Informationszentrum Bayerische Grundsteuer“ eingerichtet, welches umfassende Informationen und diverse Serviceangebote rund um die Grundsteuer erarbeitet und zur Verfügung stellen wird. Dazu gehört auch eine telefonische „Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer“.

➤ [Zurück zur Übersicht](#)

## Andere Bundesländer (insbes. Baden-Württemberg)

Die Mehrheit der Länder folgt dem **Bundesmodell** und setzt damit das Bundesgesetz um, wie

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen.

Das **Saarland** und der **Freistaat Sachsen** nutzen zwar ebenfalls die Bundesregelung, weichen jedoch bei der Höhe der Steuermesszahlen ab.

Die übrigen Länder machen dagegen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und haben ein eigenes Grundsteuermodell entwickelt.

So wurde in **Baden-Württemberg** ein eigenes Landesgesetz im November 2020 durch den Landtag verabschiedet, wonach die Grundsteuer für das Grundvermögen nach einem **modifizierten Bodenwertmodell** ermittelt wird. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Wird das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, erfolgt ein Abschlag bei der Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent.

Das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg hat hierzu ein Dokument mit ["Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer" sowie Verlinkungen zum Landesgrundsteuergesetz und weiteren Informationsquellen](#) veröffentlicht.

› [Zurück zur Übersicht](#)

## Bewertung des Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform

Die Finanzverwaltung hat zwei koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung der neuen Bewertungsregelungen für die Grundsteuer veröffentlicht:

Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder jeweils vom 9. November 2021  [zum allgemeinen Teil und Grundvermögen \(BStBl 2021 I S. 2334\)](#) und  [zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen \(BStBl 2021 I S. 2369\)](#).

Die Erlasse konkretisieren die Anwendung des 7. Abschnitts des 2. Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022.

### **Hinweis:**

Der Erlass zur Bewertung des **Grundvermögens** - anders als derjenige zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens - findet nur Anwendung auf die Bundesländer, die das sogenannte **Bundesmodell** zumindest dem Grunde nach umsetzen (siehe oben). Die übrigen (fünf) Bundesländer, die von der Länderöffnungsklausel Gebrauch machen, werden voraussichtlich eigene Verwaltungsanweisungen veröffentlichen.

### **Festsetzung der (neuen) Grundsteuer**

Bis zum Jahresanfang 2024 sollen die **Grundsteuerwerte** festgestellt sein. Anschließend erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer durch die jeweiligen Gemeinden. **Ab dem 1. Januar 2025** ist dann die **Grundsteuer** auf Basis der neuen Grundsteuerwerte zu zahlen.

[> Zurück zur Übersicht](#)



(089) 5116-0