Kanzlei Klöckener
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Amtsstraße 10 ■ 57250 Netphen
Telefon 02738/68849-0
Telefax 02738/68849-10
E-Mail: info@kanzlei-kloeckener.de
www.kanzlei-kloeckener.de

Merkblatt

Die Grundsteuerreform

Inhalt

1 Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste

2 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

3 Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)

3.1 Das dreistufige System

3.2 Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)

3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

3.4 Hebesatz

3.5 Beispiele

4 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

5 Ausblick: Was müssen Sie wann tun?

6 Achtung: Was passiert, wenn keine Feststellungserklärung abgegeben wird?

6.1 Zwangsmittel

6.2 Schätzung

6.3 Verspätungszuschlag

7 Anhang: Die Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen

1 Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste

Am 10.04.2018 entschied das Bundesverfassungsgericht (BVerfG), dass die Bewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer mit dem **Einheitswert** verfassungswidrig ist.

Die Einheitswerte stammen teilweise aus dem Jahr 1964, in den östlichen Bundesländern basieren sie noch auf Feststellungen aus dem Jahr 1935.

Eigentlich hatte der Gesetzgeber Hauptfeststellungen im sechsjährigen Rhythmus vorgesehen, bei denen der Grund und Boden bewertet werden sollte. Diese Hauptfeststellungen fanden jedoch nach 1964 bzw. 1935 nie wieder statt. So kam es, dass zum Beispiel ein im Jahr 2015 errichtetes Gebäude so bewertet wurde, als ob es sich noch im Ausstattungszustand des Jahres 1964 bzw. 1935 befand. Die zeitgemäße Ausstattung und der dadurch bedingte höhere Wert blieben unberücksichtigt.

Umgekehrt blieben bei der Bewertung aber auch Abnutzungen alter Gebäude, die den Wert minderten, außen vor.

Die Einheitswerte wurden nur vereinzelt angepasst, zum Beispiel bei wesentlichen Wertveränderungen oder bei der Errichtung neuer Gebäude. Wechselte der Eigentümer, nahmen die Finanzämter jedoch meist keine Anpassungen vor, sondern verwendeten weiterhin den bisherigen Einheitswert der Vorbesitzer.

Die Bewertung der Grundstücke auf Grundlage der veralteten Einheitswerte führte im Laufe der Zeit zu **Wertverzerrungen** und schließlich dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen.

Das stellt einen klaren Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte **Gebot der Gleichbehandlung** dar. Aus diesem Grund erklärte das BVerfG im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Gleichzeitig verpflichtete es den Gesetzgeber, die Grundsteuer bis Ende 2019 neu zu regeln.

Diese **Neuregelung** soll zum **01.01.2025** in Kraft treten. Bis dahin darf die Grundsteuer übergangsweise weiterhin nach den bisherigen Regelungen erhoben werden.

2 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

Wie bisher wird auch bei der neuen Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren mit dem Grundstückswert, der Steuermesszahl und dem Hebesatz gerechnet.

Maßgebend für die Ermittlung des Grundstückswerts war bisher der Einheitswert. Dieser wird durch den **Grundsteuerwert** abgelöst.

Dieser Grundsteuerwert orientiert sich unter anderem am Bodenrichtwert, an der Fläche des Grundstücks, am Alter des Gebäudes sowie daran, ob das Gebäude privat oder betrieblich genutzt wird.

Erst bei näherer Betrachtung wird ersichtlich, wie viele Rechenschritte künftig nötig sind, bis der neue Grundsteuerwert ermittelt ist.

Für ein Einfamilienhaus gestaltet sich die Rechnung zum Beispiel folgendermaßen:

Zuerst ermittelt man den jährlichen Rohertrag; dieser ergibt sich aus der monatlichen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen aufgrund der Mietniveaustufe. Davon zieht man die Bewirtschaftungskosten ab und erhält so den jährlichen Reinertrag. Darauf wendet man einen Vervielfältiger an, um den kapitalisierten Reinertrag zu erhalten. Dazu addiert man dann noch den abgezinsten Bodenwert und erhält schließlich den Grundsteuerwert.

Hinweis

Ein ausführliches Rechenbeispiel finden Sie unter Punkt 3.5.1 in diesem Merkblatt.

Eine wichtige Änderung gibt es bei **unbebauten Grundstücken**: Auch **Gebäude von untergeordneter Bedeutung zählen** – anders als bisher – nun als Bebauung. Das bedeutet: Ein bisher unbebautes Grundstück könnte künftig als bebautes Grundstück gelten. Dementsprechend würde der Grundsteuerwert höher ausfallen. Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind zum Beispiel ein Gartenhaus, ein kleiner Geräteschuppen oder ein Carport für ein Wohnmobil.

2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

Eigentlich gilt das neue System der Grundsteuer bundesweit. Allerdings wurde den Bundesländern ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, eigene, vom sogenannten **Bundesmodell** abweichende Regeln zur Bewertung zu entwickeln und erlassen.

Von dieser **Öffnungsklausel** haben bisher Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen.

Hinweis

Details zu den einzelnen Regelungen dieser Länder finden Sie unter Punkt 7 in diesem Merkblatt.

3 Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)

3.1 Das dreistufige System

Beim Bundesmodell wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Stufe: Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes

Die kurze **Berechnungsformel für die Grundsteuer** lautet:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Vor allem hinter dem Grundsteuerwert verbergen sich aber noch einige sehr ausführliche Rechenschritte.

3.2 Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)

Für die Berechnung des Grundsteuerwerts **bei bebauten Grundstücken** gibt es zwei Verfahren:

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** gilt für

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- Teileigentum und
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Je nach Bewertungsverfahren fließen **unterschiedliche Faktoren** in die Berechnung ein.

Für das **Ertragswertverfahren** zählen insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

So sieht die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren aus:

Berechnungsschema Ertragswertverfahren	
monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche (Anlage 39 zum Bewertungsgesetz (BewG))	
+/– Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	
× 12	
= jährlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
	- Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlage 40 zum BewG)
	= jährlicher Reinertrag
	× Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen 37 und 38 zum BewG)
	= Barwert des Reinertrags
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
= Bodenwert	
× Abzinsungsfaktor	
= abgezinster Bodenwert	+ abgezinster Bodenwert
	= Grundsteuerwert

Die relevanten Faktoren beim **Sachwertverfahren** sind unter anderem:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

So sieht die Berechnung nach dem Sachwertverfahren aus:

Berechnungsschema Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten in €/qm	
× Baupreisindex	
× Brutto-Grundfläche des Gebäudes	
= Gebäudenormalherstellungswert	
– Alterswertminderung (abhängig vom Alter des Gebäudes)	
= Gebäudesachwert	Gebäudesachwert
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
= Bodenwert	+ Bodenwert
	= vorläufiger Sachwert
	× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)
	= Grundsteuerwert

Bei **unbebauten Grundstücken** ist die Berechnung dagegen viel einfacher. Hier errechnet sich der Grundsteuerwert aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche.

Bei allen Berechnungen gilt: Der Grundsteuerwert wird **auf volle 100 € abgerundet**.

3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Steht der Grundsteuerwert für das Grundstück fest, kommt in der zweiten Stufe die **Steuermesszahl** zur Anwendung. Dadurch erhält man den **Steuermessbetrag**, der für die weitere Berechnung benötigt wird.

Die Formel dazu lautet:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl = Steuermessbetrag

Je nach Art der Bebauung kann die Steuermesszahl unterschiedlich hoch ausfallen.

Art der Bebauung	Steuermesszahl
Einfamilienhaus	0,31 ‰
Zweifamilienhaus	0,31 ‰
Mietwohngrundstücke	0,31 ‰
Wohnungseigentum	0,31 ‰
Teileigentum	0,34 ‰
Geschäftsgrundstücke	0,34 ‰
gemischt genutzte Grundstücke	0,34 ‰
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰

Beispiel

Ein Einfamilienhaus hat einen Grundsteuerwert von 100.000 €. Der Steuermessbetrag beträgt:

100.000 € × 0,31 ‰ = 31 €

Sozialer Wohnungsbau und nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen profitieren von einer Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 %. Bei Denkmälern reduziert sich die Steuermesszahl um 10 %.

Beispiel

Ein Einfamilienhaus hat einen Grundsteuerwert von 100.000 €. Es liegt ein Förderbescheid nach dem Wohnraumförderungsgesetz vor. Die Steuermesszahl von 0,31 ‰ reduziert sich um 25 % auf 0,2325 ‰. Der Steuermessbetrag beträgt:

100.000 € × 0,2325 ‰ = 23,25 €

3.4 Hebesatz

Im dritten Schritt wird der Hebesatz auf den Steuermessbetrag angewendet. Im Ergebnis erhält man schließlich die Grundsteuer.

Die Berechnungsformel lautet:

Steuermessbetrag × Hebesatz = Grundsteuer

Der Hebesatz wird von der Gemeinde bzw. Kommune festgesetzt.

Beispiel

Der Hebesatz der Gemeinde A beträgt 450 %. In der Nachbargemeinde B gilt ein Hebesatz von 400 %. Bei einem Steuermessbetrag von 31 € ergibt sich folgende Grundsteuer:

Gemeinde A: 31 € × 450 % = 139,50 €

Gemeinde B: 31 € × 400 % = 124 €

Es gibt drei unterschiedliche Hebesätze:

- **Grundsteuer A:** Diese gilt für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft.
- **Grundsteuer B:** Diese gilt für alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke.
- **Grundsteuer C:** Diese darf die Gemeinde ab 2025 für unbebaute, „baureife“ Grundstücke erheben.

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B müssen von den Gemeinden festgelegt werden.

Eine Erhebung der **Grundsteuer C** liegt im Ermessen der Gemeinde. Ob die Gemeinden davon Gebrauch machen werden und wie hoch der Hebesatz ausfallen wird, bleibt abzuwarten.

Voraussetzung für die Grundsteuer C ist, dass

- es sich um „baureife“ Grundstücke handelt und
- „städtebauliche Gründe“ für deren Erhebung sprechen.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten.

Als **städtebauliche Gründe** kommen insbesondere in Betracht:

- die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder
- die Stärkung der Innenentwicklung.

Diese städtebaulichen Gründe muss die Gemeinde nachvollziehbar darlegen. Auch muss sie die baureifen Grundstücke genau bezeichnen und das Gemeindegebiet, für das die Grundsteuer C gelten soll, in einer Karte nachweisen.

Mit der Grundsteuer C will der Gesetzgeber die Eigentümer unbebauter und baureifer Grundstücke dazu bringen, dort Wohnraum zu schaffen. Durch den höheren Hebesatz und die dadurch höhere Grundsteuer ver-

teuert sich die Spekulation mit Bauland und macht das Abwarten von Wertsteigerungen unattraktiver. Damit soll dem Wohnungsmangel vor allem in Ballungsgebieten entgegengewirkt werden.

3.5 Beispiele

3.5.1 Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus in Rheinland-Pfalz, Baujahr 1990, hat eine Wohnfläche von 160 qm. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.000 €. Es gilt die Mietniveaustufe 4. Die Grundstücksfläche beträgt 650 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 380 €/qm. Die Gemeinde hat einen Hebesatz von 420 % festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren			
monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	1.000 €		
+/– Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	+ 10 %		
× 12	× 12		
= jährlicher Rohertrag	13.200 €	jährlicher Rohertrag	13.200 €
		– Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	– 21 %
		= jährlicher Reinertrag	10.428 €
		× Vervielfältiger (Anlagen 37 und 38 zum BewG)	× 27,77
		= Barwert des Reinertrags	289.585,56 €
Grundstücksfläche	650 qm		
× Bodenrichtwert	380 €/qm		
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	0,94		
= Bodenwert	232.180 €		
× Abzinsungsfaktor	0,3057		
= abgezinster Bodenwert	70.977,43 €	+ abgezinster Bodenwert	
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	360.500 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

360.500 € × 0,31 ‰ × 420 % = **469,37 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für das Einfamilienhaus beträgt jährlich 469,37 €.

3.5.2 Geschäftsgrundstück

Ein Verbrauchermarkt, erbaut 2017, hat eine Bruttogrundfläche von 1.200 qm. Das Grundstück ist 4.000 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 150 €/qm. Den Hebesatz hat die Gemeinde auf 550 % festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren			
Normalherstellungskosten in €/qm	896 €/qm		
× Baupreisindex	× 106,8 %		
× Bruttogrundfläche des Gebäudes	× 1.200 qm		
= Gebäudenormalherstellungswert	1.148.313,6 €		
– Alterswertminderung (5/30)	– 191.385,60 €		
= Gebäudesachwert	956.928 €	Gebäudesachwert	956.928 €
Grundstücksfläche	4.000 qm		
× Bodenrichtwert	× 150 €/qm		
= Bodenwert	600.000 €	+ Bodenwert	+ 600.000 €
		= vorläufiger Sachwert	1.556.928 €
		× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)	× 0,70
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	1.089.800 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

1.089.800 € × 0,34 ‰ × 550 % = **2.037,93 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für den Verbrauchermarkt beträgt jährlich 2.037,93 €.

4 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

Ziel des Gesetzgebers war es, die Grundsteuerreform **aufkommensneutral** zu gestalten. Insgesamt sollten alle Steuerpflichtigen zusammen nicht mehr Grundsteuer bezahlen als bisher. Die individuellen Steuerzahlungen werden sich hingegen verändern. Letztlich wird es so sein, dass einige Grundstücksbesitzer weniger bezahlen müssen als bisher, während andere künftig mehr Grundsteuer bezahlen müssen.

Wie hoch die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Die Höhe der Grundsteuer wird vor allem davon abhängen, welche **Hebesätze** die Gemeinden festlegen werden.

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.

- **Ende März/Anfang April 2022**

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

Die Aufforderung zur Abgabe erhalten die Steuerpflichtigen nicht individuell mit der Post, sondern per öffentlicher Bekanntmachung. Diese wird Ende März/Anfang April erfolgen, und zwar zum Beispiel über Amtsblätter, Tageszeitungen und Internetportale von Bund, Ländern und Gemeinden.

Hinweis

Durch öffentliche Bekanntmachung im Bundessteuerblatt vom 30.03.2022 erfolgte die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung (BStBl 2022 I S. 205).

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 angefordert werden, kann dies einige Zeit in Anspruch nehmen. Außerdem verlangen die Grundbuchämter Gebühren für einen solchen Auszug.

Tipp

Die meisten Bundesländer verschicken ab dem Frühjahr ein **Informationsschreiben** an die Grundstückseigentümer, in denen alle wichtigen Daten für die Erklärung enthalten sind. Dieses Schreiben sollte erst einmal abgewartet werden, bevor ein kostenpflichtiger Grundbuchauszug angefordert wird.

- **01.07.2022**

Ab diesem Termin kann die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts 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 nach derzeitigem Stand der letzte Abgabetermin für die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Dieser Stichtag gilt auch für steuerlich beratene Mandanten.

- **Ende 2022 bis 2024**

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

Die Gemeinden legen ihre Hebesätze neu fest und erlassen die Grundsteuerbescheide.

- **01.01.2025**

Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen.

6 Achtung: Was passiert, wenn keine Feststellungserklärung abgegeben wird?

Jeder Steuerpflichtige ist verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben. Steuerpflichtiger ist in den meisten Fällen der Grundstückseigentümer.

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erhalten die Steuerpflichtigen im Rahmen der ersten Hauptfeststellung per öffentlicher Bekanntmachung. Abgabezeitraum ist nach derzeitigem Stand vom 01.07.2022 bis 31.10.2022.

Bei dieser Feststellungserklärung nach § 228 Abs. 1 BewG handelt es sich um eine **Steuererklärung**. Das bedeutet: Gibt der Steuerpflichtige die Erklärung nicht ab, kann er zum einen durch **Zwangsmittel** zur Abgabe gezwungen werden, zum anderen darf das Finanzamt aber auch die Besteuerungsgrundlagen **schätzen**. Ein **Verspätungszuschlag** droht jedoch nicht.

6.1 Zwangsmittel

Als Zwangsmittel stehen grundsätzlich zur Verfügung:

- das Zwangsgeld,
- die Ersatzvornahme und
- der unmittelbare Zwang.

Um es gleich vorwegzunehmen: Bei Nichtabgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes kommt lediglich ein **Zwangsgeld** in Betracht.

Denn sowohl Ersatzvornahme als auch unmittelbarer Zwang erfordern eine sogenannte vertretbare Handlung. Diese liegt hier aber nicht vor, da die **Abgabe von Steuererklärungen** eine **unvertretbare Handlung**

darstellt, die nur vom Steuerpflichtigen selbst, nicht aber von einem Dritten vorgenommen werden kann – auch nicht vom Finanzamt.

Das Zwangsgeld beträgt maximal 25.000 €. Bei erstmaliger Androhung ist mit einem Zwangsgeld von ca. 25 € bis 250 € zu rechnen.

6.2 Schätzung

Das Finanzamt darf die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Die meisten Daten, die für die Festsetzung des Grundsteuerwertes benötigt werden, sind dem Finanzamt ohnehin bekannt. Das sind u.a.:

- das Aktenzeichen/die Steuernummer,
- Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer,
- Lage,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwerte,
- Art der Nutzung.

Zu schätzen wären also nur die Angaben, die der Steuerpflichtige angeben muss. Das sind zum Beispiel:

- Wohn- und Nutzfläche,
- Garagenplätze,
- Baujahr.

Achtung

Wer glaubt, sich durch eine Schätzung Arbeit ersparen zu können, sollte wissen: Das Finanzamt wird sicher nicht zugunsten des Steuerpflichtigen schätzen. Ganz im Gegenteil.

Für die Schätzung spielt es keine Rolle, ob das Finanzamt bereits ein Zwangsgeld festgesetzt hat oder nicht.

6.3 Verspätungszuschlag

Das Finanzamt muss grundsätzlich bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe einer Steuererklärung einen Verspätungszuschlag festsetzen (§ 152 Abs. 2 Abgabenordnung).

Aber: Im Rahmen der ersten Hauptfeststellung, die zum Stichtag 01.01.2022 erfolgt, entfällt ausnahmsweise die verpflichtende Festsetzung eines Verspätungszuschlags. Das bedeutet, dass das Finanzamt nicht gezwungen ist, bei Nichtabgabe der Feststellungserklärung einen Verspätungszuschlag zu erheben.

7 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.

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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 ‰.

7.7 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: April 2022

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.