



Grundsteuer

Foto von [Markus Winkler](#) auf [Unsplash](#)

GRUNDSTEUER

A, B, oder C

CHRISTINE HELBACH | 12.01.2023 | GEODÄTISCHES KOLLOQUIUM

ABSCHNITTE

- Was ist die Grundsteuer?
- Warum muss die Grundsteuer neu berechnet werden?
- Grundsteuertypen (A, B, C)
- „Unser Oma ihr klein Häuschen“ in vier Grundsteuermodellen
 - Bund
 - Baden-Württemberg
 - Bayern
 - Hessen
- Konsequenzen und Widerstände



Bereit für die neue Grundsteuer?

<https://twitter.com/finanzenhessen/status/1532715311643885569>

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band runs horizontally across the middle of the image. Overlaid on this band is the text 'WAS IST DIE GRUNDSTEUER?' in white, bold, sans-serif capital letters. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

WAS IST DIE GRUNDSTEUER?

DEFINITION GRUNDSTEUER

Kassen- und Steueramt Stadt Frankfurt am Main

Die Grundsteuer ist eine ertragsunabhängige Real- und Objektsteuer, die ohne Rücksicht auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers festgesetzt wird.

WAS IST GRUNDSTEUER?

Grundgedanke

- (Private) Grundstücke und Gebäude verursachen den Gemeinden Kosten, die durch Gebühren und Beiträge nicht vollständig abgegolten werden, z. B. durch die Bereitstellung von Infrastruktur (Kita, Sportplätze,...). Die Grundstückseigentümer sollen diese Lasten mittragen.
- Grundsteuer wird im Grundsatz vom Bund geregelt.
- Einnahmen aus der Grundsteuer stehen den Kommunen zu.
- Bisherige bundeseinheitliche Berechnung (alt):

Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz (Kommune)=

Grundsteuer

GRUNDSTEUERAUFKOMMEN HESSEN

- Einnahmen ca. 1,2 Mrd. Euro/jährlich
- ca. 3 Mio. (Steuer-)Grundstücke
 - 65 % Wohngrundstücke (Grundsteuer B)
 - 15 % unbebaute und Nicht-Wohngrundstücke
 - 20 % Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)
- Hebesätze in Hessen (September 2021)
 - Grundsteuer A: 0% (Eppertshausen, Königstein, Neu-Isenburg, Schwalbach a.Ts.) – 951% (Bad Karlshafen)
 - Grundsteuer B: 140 % (Eschborn) – 1.050 % (Lautertal (Odenwald), Lorch)

Quellen: <https://finanzen.hessen.de>
<https://www.hihk.de>

An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is a question in all caps, asking why a new property tax is being implemented. The background shows a mix of modern and older architecture, with a bridge visible on the right side.

WARUM EIGENTLICH EINE NEUE GRUNDSTEUER?

HISTORISCHE GRUNDLAGE

RBewG und BewG

Ausschnitt Reichsbewertungsgesetz 16.10.1934 (RGBl. I S.1035)

§ 21

Hauptfeststellung

(1) Die Einheitswerte werden allgemein festgestellt (Hauptfeststellung):

1. in Zeitabständen von je sechs Jahren:
für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens, für die Betriebsgrundstücke (§ 57) und für die Gewerbeberechtigungen (§ 58);
2. in Zeitabständen von je drei Jahren:
für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens.

Der Reichsminister der Finanzen kann bestimmen, daß die Hauptfeststellung in kürzeren oder längeren als den im Satz 1 bezeichneten Zeitabständen vorgenommen wird. Die Bestimmung kann sich auf einzelne Vermögensarten oder Vermögensunterarten beschränken.

(2) Der Hauptfeststellung wird der Wert zu Beginn des Kalenderjahrs (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt. Die Vorschriften im § 32 Absatz 2 und § 63 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleiben unberührt.

Ausschnitt Bewertungsgesetz i.d.F. v. 10.12.1965 (BGBl. I S. 1862)

§ 21²⁾

Hauptfeststellung

(1) Die Einheitswerte werden allgemein festgestellt (Hauptfeststellung)

1. in Zeitabständen von je sechs Jahren:
für den Grundbesitz (§ 20³⁾) und für die Mineralgewinnungsrechte (§ 100);
2. in Zeitabständen von je drei Jahren
für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens.

Durch Rechtsverordnung kann der Zeitabstand zwischen einer Hauptfeststellung und der darauf folgenden Hauptfeststellung (Hauptfeststellungszeitraum) bei einer wesentlichen Änderung der für die Bewertung maßgebenden Verhältnisse für den Grundbesitz und für die Mineralgewinnungsrechte um höchstens drei Jahre, für die wirtschaftlichen Einheiten des Betriebsvermögens um ein Jahr verkürzt werden. Die Bestimmung kann sich auf einzelne Vermögensarten oder beim Grundbesitz auf Gruppen von Fällen, in denen sich die für die Bewertung maßgebenden Verhältnisse in derselben Weise geändert haben, beschränken.

§ 21 BEWVG I.D.F. V. 10.12.1965

Fußnote

- 8) Für Grundbesitz findet eine **Hauptfeststellung** der Einheitswerte auf den Beginn des **Kalenderjahres 1964** statt (Hauptfeststellung 1964). Die auf die Hauptfeststellung 1964 folgende Hauptfeststellung findet abweichend von § 21 Abs. 1 Nr. 1 auf den Beginn des **Kalenderjahres 1971** statt (Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13. August 1965 — Bundesgesetzbl. I S. 851 —).

- Neue Hauptfeststellungszeitpunkte waren also gesetzlich vorgegeben.
- 1970 wurde per Gesetz angeordnet, dass der Zeitpunkt der auf die Hauptfeststellung 1964 folgenden nächsten Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundbesitzes durch besonderes Gesetz bestimmt wird.
- Ein solches Gesetz war bis zum Urteil des BVerfG 2018 nicht verabschiedet worden.

PROBLEM

Alte Bundesländer

- Einheitsbewertung des Bestandes (BJ vor 1964) erfolgte 1964
- Neubauten (BJ nach 1964) wurden auf das Niveau von 1964 „zurückgerechnet“
- Nachfeststellung wenn
 - die tatsächlichen Verhältnisse eines Grundstücks sich geändert haben
 - Wertfortschreibung (Erweiterung bestehender Gebäude, Umnutzung)
 - Artfortschreibung (z. B. Rohbauland zu Bauland)
 - Zurechnungsfortschreibung (z. B. Eigentümerwechsel, Erbschaft)

GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNGEN

Ausgangssituation und Argumentation

- Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind in den **alten Bundesländern und in West-Berlin** die Wertverhältnisse für den Grundbesitz im Hauptfeststellungszeitpunkt **01.01.1964**.
- Im **Beitrittsgebiet** sind die Wertverhältnisse auf den **01.01.1935** festgeschrieben (§ 129 BewG).
- ! Durch den Verzicht des Gesetzgebers auf spätere weitere Hauptfeststellungen sei es zu **erheblichen Wertverzerrungen** bei den Einheitswerten gekommen. Diese Wertverzerrungen würden auch **nicht** dadurch **kompensiert**, dass bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eine **Wertfortschreibung** gemäß § 22 BewG vorzunehmen sei.

GERICHTLICHE ÜBERPRÜFUNGEN

Urteile des Bundesfinanzhofes

- BFH ist **nicht der Auffassung**, dass das **Niveau der Grundsteuer insgesamt zu niedrig** sei [...]. [Es] geht [...] lediglich darum, dass die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten innerhalb der jeweiligen Gemeinde **im Verhältnis zueinander** realitätsgerecht bewertet werden müssen. (BFH, Beschluss vom 22.10.2014 - II R 16/13)
- Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens sind trotz der **verfassungsrechtlichen Zweifel**, die sich aus dem **lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt** und den **darauf beruhenden Wertverzerrungen** ergeben, wurden bislang verfassungsgemäß beurteilt (BFH, Urteil v. 30.6.2010, II R 60/08).
- **Das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung** des Grundvermögens ist mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit **dem allgemeinen Gleichheitssatz** (Art. 3 Abs. 1 GG) **nicht vereinbar** (BFH, Urteil v. 30.6.2010, II R 60/08).

GESETZESINITIATIVE

- 2010: Bildung einer Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister
- 03.06.2016: Vorlage eines Entwurfes durch diese AG
 - ! Bayern und Hamburg stimmten diesem Modell nicht zu
- 23.09.2016: Bundesratsinitiative für eine Reform der Grundsteuer
 - Modell der Arbeitsgruppe:
 - nur noch 2 Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen)
 - Ermittlung eines „Kostenwertes“, d. h. Grundstück x Bodenrichtwert zzgl. Gebäudefläche x pauschalen Herstellungskosten (je nach Gebäudetyp und Baujahr) und Altersabschlag
- ! Bis 2018 konnten sich Bund und Länder nicht auf ein einheitliches Modell einigen

BVERFG ERSTER SENAT

Urteil vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14 -, Rn. 1-181,

- Diverse Regelungen im Bewertungsgesetz sind für bebaute Grundstücke seit 01.01.2002 unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 GG
- Auseinanderentwicklung zwischen Verkehrswert und festgestelltem Einheitswert ist [...] verfassungsrechtlich nicht bedenklich.
- Bewertungsgesetz lässt dem Gesetzgeber zwar einen weiten Spielraum, verlangt aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter **zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem**
- Verpflichtung des Gesetzgebers eine **Neuregelung** bis zum **31.12.2019** zu treffen
 - Beanstandete Regelungen dürfen dann bis längstens 31.12.2024 angewandt werden

DISKUSSIONEN UM DAS MODELL

Welches Modell soll es werden?

- Wertabhängiges Modell
 - tatsächlicher Wert der Immobilien wird berücksichtigt (Berechnung des Einheitswertes auf Basis der Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr und Miete)
 - Kritik: zu kompliziert und zu zeitaufwendig
- Flächenmodell
 - nur die Flächen des Grundstücks und der Gebäude werden herangezogen
 - Kritik: unabhängig von Wert und Lage der Immobilie
- Bodenwertmodell
 - nur der Wert des Grundstücks dient als Grundlage
 - Kritik: zusätzliche Kosten (Mieter) in Gebieten mit angespanntem Markt

EINIGUNGSPROZESS

- 03.04.2019: Vorlage eines BMF-Referentenentwurf für ein Grundsteuer-Reformgesetz
- 16.06.2019: Einigung das BMF-Grundsteuermodell als Standard, Länder erhalten Option davon abzuweichen.
- 21.06.2019: Beschluss dieser Gesetzesentwürfe im Kabinett und Start des Gesetzgebungsverfahrens
- 18.10.2019 Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer wird im Bundestag verabschiedet
- 08.11.2019 stimmt der Bundesrat zu

INHALT DES GESETZESPAKETES

- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (BGBl. I Nr. 39; 20.11.2019)
 - Bund erhält die uneingeschränkte konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die Regelung der Grundsteuer
 - Ländern wird eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet (Öffnungsklausel)
- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I Nr. 43; 02.12.2019)
 - Regelung der „neuen“ Grundsteuer
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung (BGBl. I Nr. 44; 05.12.2019)
 - Festlegung weiterer Hebesätze (Grundsteuer C)

GRUNDSTEUER

Kategorien

- **Grundsteuer A:** alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d. h. auch alle privaten Klein- und Freizeitgärten.
- **Grundsteuer B:** bebaute als auch unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen (Grundvermögen)
- **Grundsteuer C:** Kommunen (außer in Bayern) können unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten.

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT

- Neue bundeseinheitliche Berechnung:

Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz (Kommune) =
Grundsteuer

- Ziel: Grundsteuer wird auf eine gerechte(re) Grundlage gestellt. Daher kommt es zu Belastungsverschiebungen. Sie kann somit **nicht belastungsneutral** sein.
- Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst **aufkommensneutral** ist.

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band is overlaid horizontally across the middle of the image. The text 'GRUNDSTEUER A' is written in white, bold, sans-serif capital letters on the left side of this red band. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

GRUNDSTEUER A

GRUNDSTEUER A

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

- Dazu gehören
 - ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
 - im Sinne des Bewertungsgesetzes benötigt er weder eine Mindestgröße noch einen vollen Besatz mit Wirtschaftsgebäuden, Betriebsmitteln oder eine Selbstbewirtschaftung voraus
 - einzelne (ggf. verpachtete) land- und forstwirtschaftliche Flächen
- ! Wechsel von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung. Eigentümer muss Erklärung abgeben (Änderung für Ostdeutschland)
- ! Wohnteile eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft gehören nun zum Grundvermögen und werden mit der Grundsteuer B besteuert (bundesweit)
- Bewertung erfolgt bundeseinheitlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen

GRUNDSTEUER A

Bundesregelungen

- Wirtschaftswert wird auf Basis der Ertragsfähigkeit ermittelt
 - Vereinfachtes typisiertes Ertragswertverfahren
 - Standardisierte Bewertung der Flächen und Hofstellen (Regelgrundstück)
- Grundsteuermesszahl für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:
0,55 ‰

GRUNDSTEUER A

Wertansätze

- Landwirtschaft: Grundbetrag pro Ar (2,52 €) und Aufschlag pro Ertragsmesszahl (0,041 €)
- Verstärkte Viehhaltung (je Vieheinheit 79 €)
- Hofflächen je Ar (6,62 €)
- Forstwirtschaft: Grundbetrag pro ha nach Wuchsgebiet (z. B. Vogelsberg 102,75 €)
 - ähnliches gilt für Weinbau, Sonderkulturen, Fischereigewässer etc.
- Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland pro Ar (12,35 €)

GRUNDSTEUER A

Beispielrechnung

Beispielrechnung für einen Landwirtschaftlichen Betrieb	
Fläche im Eigentum 20 ha (10 ha Pacht) -> 2.000 Ar x 2,52 €/Ar	5.040, – €
Ertragsmesszahl: 0,73 EMZ/m ² x 20.000 m ² x 0,041 €/EMZ	598,60 €
Zuschlag Tierhaltung soweit mehr als 2 VE je ha bewirtschaftete Fläche 5.000 Legehennen = 0,02 VE -> 100 VE - 30 ha x 2 VE/ha = <u>- 60 VE</u> Überschreitung = 40 VE x 79 €/VE	3.160, – €
Forst: 1 ha x 94,94 €/ha (Wuchsgebiet Taunus)	94,94 €
Hofstelle: 30 Ar – 10 Ar (Wohnung) = 20 Ar x 6,62 €/Ar x 3	397,20 €
Summe	9.290,74 €
x 18,6	172.807, – €
x 0,55 ‰ = Grundsteuermessbetrag	95,04 €

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer A = **Grundsteuer**

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band runs horizontally across the middle of the image. Overlaid on this band is the text 'GRUNDSTEUER B' in white, bold, sans-serif capital letters. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

GRUNDSTEUER B

GRUNDSTEUER B (BUNDESMODELL)

Welche Verfahren für welche Objekte?

Ertragswertverfahren

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

Sachwertverfahren

- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- sonstige bebaute Grundstücke

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre

GRUNDSTEUER B (BUNDESMODELL)

Welche Daten fließen ein?

Ertragswertverfahren

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

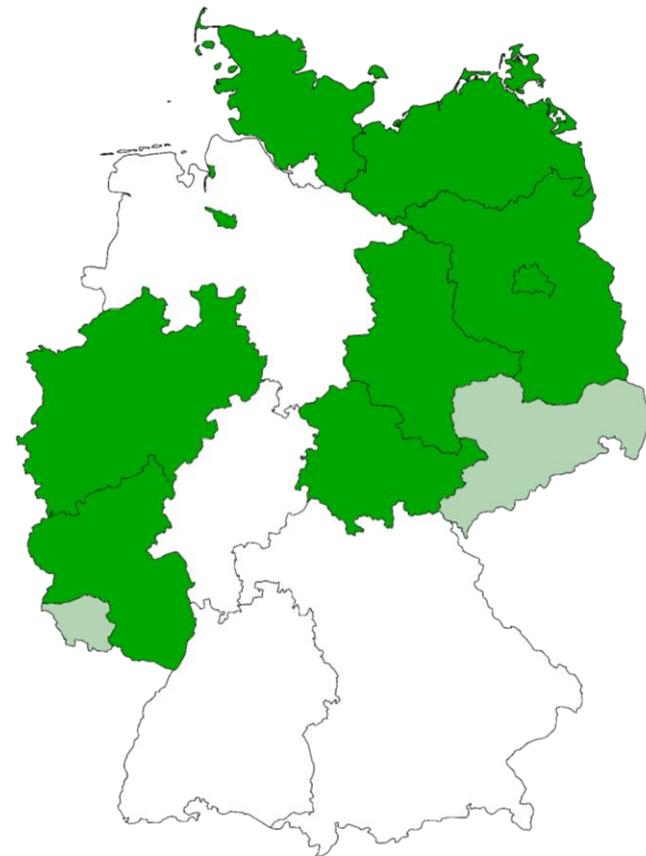
Sachwertverfahren

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

GRUNDSTEUER B

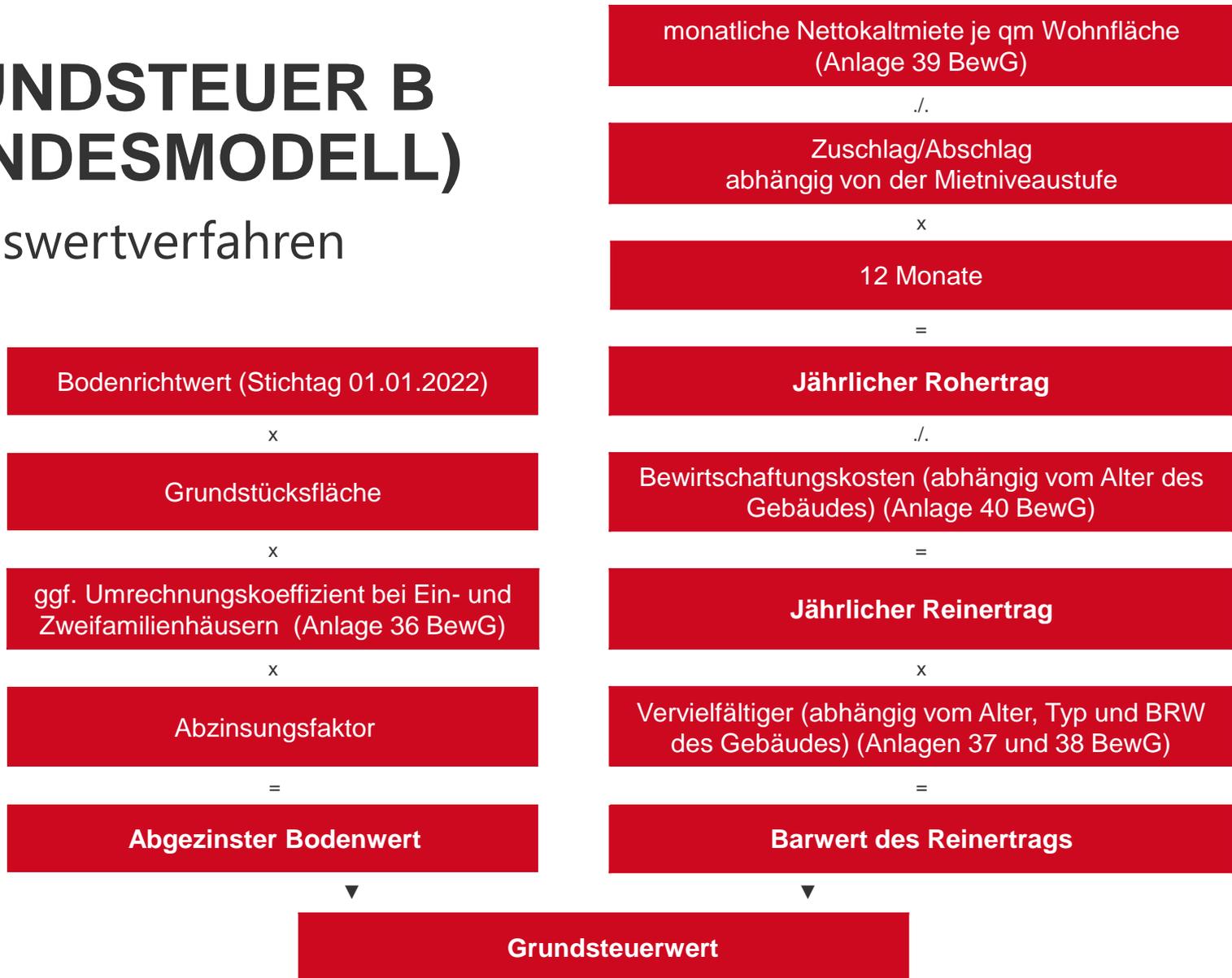
Welche Länder verwenden das Bundesmodell?

- Bundesmodell (mit Abweichungen)
 - Berlin und Brandenburg
 - Bremen
 - Mecklenburg-Vorpommern
 - Nordrhein-Westfalen
 - Rheinland-Pfalz
 - Sachsen-Anhalt
 - Schleswig-Holstein
 - Thüringen
 - (Saarland, andere Steuermesszahlen)
 - (Sachsen, andere Steuermesszahlen)



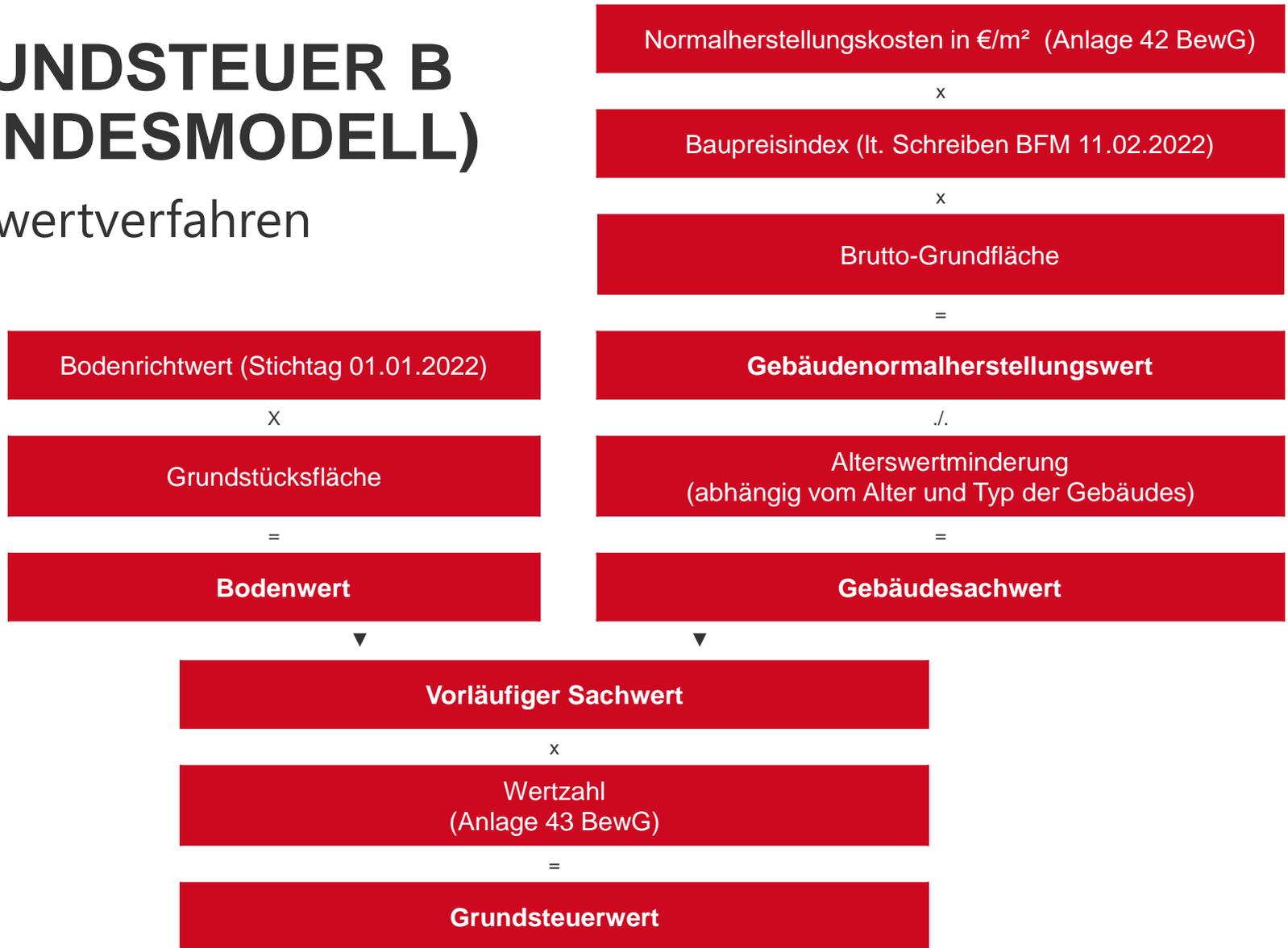
GRUNDSTEUER B (BUNDESMODELL)

Ertragswertverfahren



GRUNDSTEUER B (BUNDESMODELL)

Sachwertverfahren



GRUNDSTEUER B

Welche Länder haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht?

- Abweichende Modelle
 - Baden-Württemberg (Bodenwertmodell)
 - Bayern (Flächenmodell)
 - Hamburg (Wohnlagenmodell)
 - Hessen (Flächen-Faktor-Modell)
 - Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)



HAUPTFESTSTELLUNGSZEITPUNKTE

- Bundesmodell: alle 7 Jahre, 01.01.2022 -> 01.01.2029
- Baden-Württemberg: alle 7 Jahre, 01.01.2022 -> 01.01.2029
- Bayern: keine turnusmäßige Hauptfeststellung
- Hamburg: keine turnusmäßige Hauptfeststellung
- Hessen: alle 14 Jahre, 01.01.2022 -> 01.01.2036
- Niedersachsen: keine turnusmäßige Hauptfeststellung

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is centered and reads 'GRUNDSTEUER C (BAULANDSTEUER / SPEKULATIONSSTEUER)'.

GRUNDSTEUER C (BAULANDSTEUER / SPEKULATIONSSTEUER)

GRUNDSTEUER C

Gab es schon mal...

- nach altem Recht gab es diese bereits 1961 und 1962
- Ziel war die Verhinderung von Bodenspekulation und das Schließen von Baulücken
- aufgrund der geringen Höhe war die Lenkungswirkung umstritten
- Abschaffung mit Gesetz im Juni 1964
- BFH-Urteil vom 19.04.1968 hielt die Grundsteuer C für verfassungsgemäß

GRUNDSTEUER C

Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke

- für baureife, aber unbebaute Grundstücke ist ein höherer Hebesatz möglich
 - Länder regeln die Möglichkeit einer Grundsteuer C (außer Bayern)
 - Gemeinden können mit einem gesonderten Hebesatz für Grundsteuer C von ihr Gebrauch machen.
 - Kann sich auch nur auf einen Teilbereich der Gemeinde beziehen.
 - Hebesatz ist nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abstufbar.
- Die Berechnung des Steuermessbetrages erfolgt analog zur Grundsteuer B.

An aerial photograph of a city, likely Frankfurt, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is the title of the document, 'GRUNDSTEUER C IM FLÄCHEN-FAKTOR-MODELL (HESSSEN)'.

GRUNDSTEUER C IM FLÄCHEN-FAKTOR-MODELL (HESSSEN)

FLÄCHEN-FAKTOR-MODELL (HESSEN)

Berechnungsansatz

- $0,04 \text{ €/m}^2 \times \text{Grundstücksfläche (m}^2) \times 1,0 \triangleq \text{Ausgangsbetrag (Grundstück)}$
- ~~■ $0,50 \text{ €/m}^2 \times \text{Wohnfläche (m}^2) \times 0,7$~~
- ~~■ $0,50 \text{ €/m}^2 \times \text{Nutzfläche (m}^2) \times 1,0$~~ } $\triangleq \text{Ausgangsbetrag (Gebäude)}$

entfällt, da unbebaut

- Faktor: $\left(\frac{\text{BRW (Grundstück)}}{\text{Ø BRW (Gemeinde)}} \right)^{0,3}$

- $\text{Steuermessbetrag} = \text{Ausgangsbetrag (Grundstück)} \times \left(\frac{\text{BRW (Grundstück)}}{\text{Ø BRW (Gemeinde)}} \right)^{0,3}$

Steuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer C = **Grundsteuer**

FLÄCHEN-FAKTOR-MODELL (HESSEN)

Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

- Ø BRW (Gemeinde) wird zu jedem Hauptveranlagungszeitpunkt für jede Gemeinde gesondert durch die ZGGH ermittelt.
- Er wird aus den Bodenrichtwerten für baureifes Land (Wohnen, Gewerbe etc.) in der jeweiligen Gemeinde zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt als **flächengewichteter Mittelwert** berechnet und auf volle Euro gerundet

$$\frac{\sum_{BRWZone=1}^n \left(Wert_{BRWZone} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] \times Fläche_{BRWZone} [\text{m}^2] \right)}{\sum_{BRWZone=1}^n Fläche_{BRWZone} [\text{m}^2]}$$

- Veröffentlicht im Staatsanzeiger Hessen Nr. 24, S. 691 ff. und Nr. 37, S. 1018 ff. (Hauptveranlagungszeitpunkt 01.01.2022)

FLÄCHEN-FAKTOR-MODELL (HESSEN)

Hebesatz für Grundsteuer C (z. B. Frankfurt am Main)

- **Behauptung:**

Um Spekulation vorzubeugen, muss die jährliche Grundsteuer C höher als die erwartete Bodenwertsteigerung sein!

- Annahme jährliche Bodenwertsteigerung 3%:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €/m}^2 \times 3\% = \mathbf{60.000 \text{ €}}$$

$$\text{Steuermessbetrag} = 0,04 \text{ €/m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 \times \left(\frac{2.000 \text{ €/m}^2}{1.873 \text{ €/m}^2} \right)^{0,3} = \mathbf{40 \text{ €}}$$

→ Dies bedeutet, dass der Hebesatz 150.000% betragen müsste.

- ! Aber: Maximaler Hebesatz C beträgt das 5-fache des Hebesatzes der Grundsteuer B

An aerial photograph of a city, likely Vienna, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river on the right. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is split into two lines: 'WIR BERECHNEN UNSER' on the top line and 'OMA IHR KLEIN HÄUSCHEN' on the bottom line. A thin white vertical line is positioned to the left of the text, starting from the top line and extending downwards.

**WIR BERECHNEN UNSER
OMA IHR KLEIN HÄUSCHEN**

OMAS HÄUSCHEN

Gebäude- und Bodenparameter zum 01.01.2022

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1963
- KG, EG, ausgebautes DG
- 105 m² WF
- 608 m² Grundstück
- 1 Garage
 - Niederaula, Breslauer Straße
BRW 50 €/m² (ländlicher Raum)
 - Frankfurt, Edith-Stein-Weg
BRW 2.600 €/m² (Ballungsraum)



BERECHNUNGSVARIANTEN

Grundsteuerermessbetrag

Objekt im Ballungsraum

- Bundesmodell
- Modell Baden-Württemberg
- Modell Bayern
- Modell Hessen

Objekt im ländlichen Raum

- Bundesmodell
- Modell Baden-Württemberg
- Modell Bayern
- Modell Hessen

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is in a bold, sans-serif font and is partially enclosed by a white vertical line on the left side.

GRUNDSTEUERMESSBETRAG NACH DEM BUNDESMODELL

ANSÄTZE NACH BUNDESMODELL

Objekt im Ballungsraum

- Miete nach Anlage 39 BewG für Hessen, EFH, WF 100 m² und mehr, BJ 1949 bis 1978
 - 6,18 €/m²
 - 35 EUR/Monat Garage
 - nach MietNEinV: 6 -> +30%
- 6,18 €/m² (130%) = **8,03 €/m²**
- 35 €/Garage (130%) = **45,50 €**

Objekt im ländlichen Raum

- Miete nach Anlage 39 BewG für Hessen, EFH, WF 100 m² und mehr, BJ 1949 bis 1978
 - 6,18 €/m²
 - 35 EUR/Monat Garage
 - nach MietNEinV: 1 -> -20%
- 6,18 €/m² (80%) = **4,94 €/m²**
- 35 €/Garage (80%) = **28,00 €**

ANSÄTZE NACH BUNDESMODELL

Gebäude

Objekt im Ballungsraum

Rohhertrag	10.663,80 €
– Bewirtschaftungsk.	<u>25 %</u>
= Gebäudereinertrag	7.997,85 €
■ BRW 2.600 €/m ² (> 1.500 €/m ²)	
▪ Vervielfältiger LiegZins 1,5 % und RND mind. 30% von 80 J. (24 J.) -> 20,03	
=	160.196,94 €

Objekt im ländlichen Raum

Rohhertrag	6.560,40 €
– Bewirtschaftungsk.	<u>25 %</u>
= Gebäudereinertrag	4.920,30 €
■ BRW 50 €/m ² (< 501 €/m ²)	
▪ Vervielfältiger LiegZins 2,5 % und RND mind. 30% von 80 J. (24 J.) -> 17,88	
=	87.974,96 €

ANSÄTZE NACH BUNDESMODELL

Grundstück

Objekt im Ballungsraum

Anpassungsfaktor wegen
Grundstücksgröße: 0,95

Diskontierung bei **1,5 %** und **24 J.**
-> **0,6995**

$2.600 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 608 \text{ m}^2$
 $\times 0,6995 = \mathbf{1.050.481,12 \text{ €}}$

Grundsteuerwert:
 $160.196,94 \text{ €} + 1.050.481,12 \text{ €}$
 $= 1.210.678,06 \text{ €}$

1.210.600 €

Objekt im ländlichen Raum

Anpassungsfaktor wegen
Grundstücksgröße: 0,95

Diskontierung bei **2,5 %** und **24 J.**
-> **0,5529**

$50 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 608 \text{ m}^2$
 $\times 0,5529 = \mathbf{15.967,75 \text{ €}}$

Grundsteuerwert:
 $87.974,96 \text{ €} + 15.967,75 \text{ €}$
 $= 103.942,71 \text{ €}$

103.900 €

ANSÄTZE NACH BUNDESMODELL

Grundstück und Gebäude

Objekt im Ballungsraum

Grundsteuerwert: 1.210.600 €

× Steuermesszahl: 0,31 ‰

= Grundsteuermessbetrag:
375,29 €

Objekt im ländlichen Raum

Grundsteuerwert: 103.900 €

× Steuermesszahl: 0,31 ‰

= Grundsteuermessbetrag:
32,21 €

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer B = **Grundsteuer**

An aerial photograph of a city, likely Stuttgart, Germany, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is in a bold, sans-serif font and is partially enclosed by a white vertical line on the left side.

GRUNDSTEUERMESSBETRAG NACH DEM MODELL BADEN- WÜRTTEMBERG

ANSÄTZE NACH DEM MODELL B-W

Bodenwertmodell

Objekt im Ballungsraum

608 m² Grundstück
 × BRW 2.600 €/m²
 × Steuermesszahl: 0,91 ‰
 = Grundsteuermessbetrag:
1.438,53 €

Objekt im ländlichen Raum

608 m² Grundstück
 × BRW 50 €/m²
 × Steuermesszahl: 0,91 ‰
 = Grundsteuermessbetrag:
27,66 €

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer B = **Grundsteuer**

An aerial photograph of a city, likely Munich, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is in a bold, sans-serif font and is partially enclosed by a white vertical line on the left side.

GRUNDSTEUERMESSBETRAG NACH DEM MODELL BAYERN

ANSÄTZE NACH DEM MODELL BAYERN

Flächenmodell

Objekt im Ballungsraum

608 m² Grundstück

- × Äquivalenzzahl: 0,04 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (100%)
- + 105 m² Wohnfläche
- × Äquivalenzzahl: 0,50 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (70%)

= Grundsteuermessbetrag:
61,07 €

Objekt im ländlichen Raum

608 m² Grundstück

- × Äquivalenzzahl: 0,04 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (100%)
- + 105 m² Wohnfläche
- × Äquivalenzzahl: 0,50 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (70%)

= Grundsteuermessbetrag:
61,07 €

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer B = **Grundsteuer**

An aerial photograph of a city, likely Frankfurt, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is in a bold, sans-serif font and is split across two lines. The background image shows a mix of modern and older architecture, with a bridge visible on the right side.

GRUNDSTEUERMESSBETRAG NACH DEM FLÄCHEN- FAKTOR-MODELL (HESSSEN)

ANSÄTZE NACH DEM MODELL HESSEN

Flächen-Faktor-Modell

Objekt im Ballungsraum

608 m² Grundstück

- × Steuermesszahl: 0,04 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (100%)
- + 105 m² Wohnfläche
- × Steuermesszahl: 0,50 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (70%)

= Ausgangsbetrag **61,07 €**

Objekt im ländlichen Raum

608 m² Grundstück

- × Steuermesszahlzahl: 0,04 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (100%)
- + 105 m² Wohnfläche
- × Steuermesszahl: 0,50 €/m²
- × Grundsteuermesszahl (70%)

= Ausgangsbetrag **61,07 €**

ANSÄTZE NACH DEM MODELL HESSEN

Flächen-Faktor-Modell

Objekt im Ballungsraum

Ausgangsbetrag 61,07 €

Frankfurt, Edith-Stein-W., BRW
2022: 2.600 €/m², Ø 1.873 €/m²

$$\text{Faktor} = \left(\frac{2.600 \text{ €/m}^2}{1.873 \text{ €/m}^2} \right)^{0,3} = 1,10$$

$$\begin{aligned} \text{Steuermessbetrag} &= 61,07 \text{ €} \times 1,10 \\ &= \mathbf{67,18 \text{ €}} \end{aligned}$$

Objekt im ländlichen Raum

Ausgangsbetrag 61,07 €

Niederaula, Breslauer Straße, BRW
2022: 50 €/m², Ø 36 €/m²

$$\text{Faktor} = \left(\frac{50 \text{ €/m}^2}{36 \text{ €/m}^2} \right)^{0,3} = 1,10$$

$$\begin{aligned} \text{Steuermessbetrag} &= 61,07 \text{ €} \times 1,10 \\ &= \mathbf{67,18 \text{ €}} \end{aligned}$$

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz Grundsteuer B = **Grundsteuer**

ANSÄTZE NACH DEM MODELL HESSEN

Flächen-Faktor-Modell

Objekt im Ballungsraum

- Ausgangsbetrag 61,07 €
- Faktor bei 370 €/m² = 0,61
- Faktor bei 10.000 €/m² = 1,65
- Steuermessbetrag für Omas Häuschen in Frankfurt zwischen 37 € und 100 €

Objekt im ländlichen Raum

- Ausgangsbetrag 61,07 €
- Faktor bei 13 €/m² = 0,73
- Faktor bei 55 €/m² = 1,13
- Steuermessbetrag für Omas Häuschen in Niederaula zwischen 44 € und 69 €

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image. The text 'KONSEQUENZEN UND WIDERSTÄNDE' is written in white, bold, sans-serif capital letters across this red band. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

KONSEQUENZEN UND WIDERSTÄNDE

KONSEQUENZEN FÜR OMAS HÄUSCHEN

Grundsteuerermessbetrag

Lage/ Bodenrichtwert	Modell	Bund	Baden- Württemberg	Bayern	Hessen
Ballungsraum	370 €/m ²	80 €	240 €	61 €	37 €
	10.000 €/m ²	1.302 €	5.532 €	61 €	100 €
Ländlicher Raum	13 €/m ²	28 €	7 €	61 €	44 €
	55 €/m ²	32 €	30 €	61 €	69 €

- Hebesatz B ist in der Gemeinde einheitlich, d. h. je nach Modell starke Unterschiede zwischen den Lagen
- Hebesätze der Gemeinden untereinander sind bundesweit nicht mehr miteinander vergleichbar.
- Zusätzliche Unterschiede können in Zukunft durch abweichende Hauptfeststellungszeitpunkte entstehen.

ES REGT SICH WIDERSTAND...

Die ersten Klagen...

- 07.11.2022 (mdr aktuell) Haus und Grund plant mögliche Musterklage (Bundesmodell) bis vor das Bundesverfassungsgericht durchzufechten
- 08.12.2022 (Focus-Online) Musterklage des Steuerzahlerbundes und anderer Verbände in Baden-Württemberg gegen die Grundsteuer B eingereicht
 - Argument: „Omas Nachkriegshäuschen wird bei gleicher Grundstücksgröße steuerlich genauso behandelt wie die hochmoderne Villa oder der Wohnblock mit 20 Parteien.“

ES REGT SICH WIDERSTAND...

Interview Focus-Online 07.12.2022

mit Prof. Dr. Gregor Kirchhof, LL. M., Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht, Universität Augsburg

- Das Bundesmodell ist nur eine Weiterentwicklung des alten Einheitswertmodells und daher weiterhin verfassungswidrig.
- Das Bundesmodell kann nicht vollständig digital angewendet werden.
- Ein Gegenbeweis (z. B. über Gutachten) wird den Steuerpflichtigen für das Massenverfahren verwehrt.
- Bayern, Hamburg, Niedersachsen und Hessen haben ein einfach zu handhabendes, effizientes und verfassungskonformes Modell auf den Weg gebracht.

BIS ENDE DEZEMBER 2022 HABEN IN HESSEN 51% DER EIGENTÜMER IHRE GRUNDSTEUER- ERKLÄRUNG ABGEGEBEN...



Grundsteuer-Erklärung

HESSEN

Schon abgehakt?

Grundsteuer-Erklärung abgeben!

Wir unterstützen Sie gerne:
www.grundsteuer.hessen.de

<https://ofd.hessen.de/service/grundsteuerreform/>

Sind Sie schon dabei?

Stand: 31.01.2023