

WHITEPAPER

# GRUNDSTEUERREFORM: GLOSSAR WICHTIGER BEGRIFFE



# Zusammenfassung

In diesem Whitepaper werden wichtige Begriffe erläutert, die im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform und den im Jahr 2022 zu deklarierenden Neubewertungen von Grundstücken und wirtschaftlichen Einheiten häufig verwendet werden. Dieser Beitrag stammt aus Haufe Steuer Office, der umfangreichen Fachdatenbank zum Steuerrecht, zu Buchführung/ Bilanzierung, Lohn/Personal, Kanzleimanagement und zur Digitalisierung.

## Mit Haufe Steuer Office behalten Sie den Durchblick und finden schon jetzt Details und konkrete To-Do's zur Reform:

- › Die **top-aktuelle Steuer Office-Themenseite zur Grundsteuer-Reform** bündelt die wichtigsten Inhalte im Schnellzugriff.
- › Mit der **Erstkommentierung zur Grundsteuer-Reform 2020 (Roscher)** können Sie auch Zweifelsfälle bzw. Einsprüche und Gerichtsverfahren rechtssicher und effizient meistern.
- › Wichtig ist insbesondere, Ihre Mandanten frühzeitig mit ins Boot zu holen, z.B. mit einem entsprechend vorformulierten ersten **Mandantenbrief der Haufe Steuer Office Redaktion**. Mit weiteren Arbeitshilfen und Übersichten der Fachdatenbank (u.a. Info-Grafik zum zeitlichen Ablauf, zu Bund- & Ländermodellen u.v.m) behalten Sie alles Wichtige im Blick.

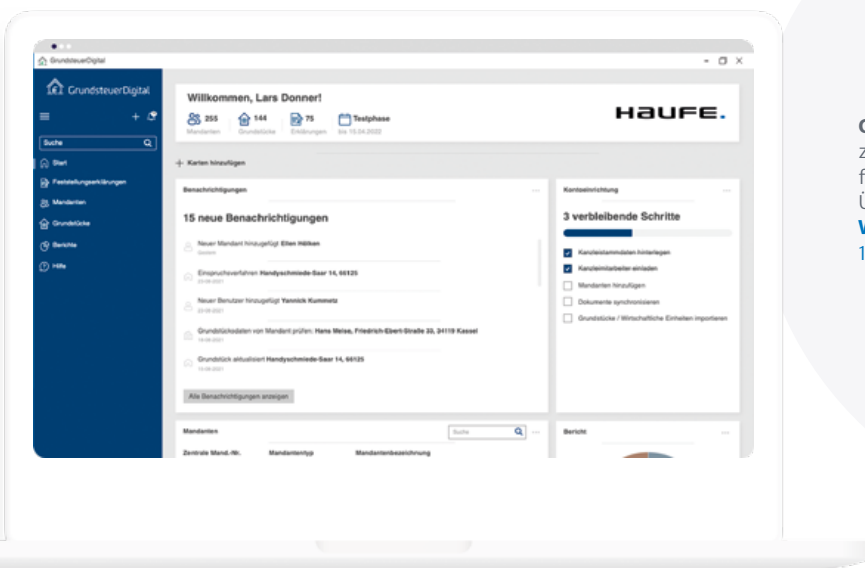
## Sie können der Grundsteuerreform also gelassen entgegensehen.

## Unsere Empfehlung: GrundsteuerDigital

Meistern Sie die Deklaration der Grundsteuerwerte Ihrer Mandanten einfach digital mit der Software GrundsteuerDigital.

Inkl. Datev  
Schnittstelle

**GrundsteuerDigital**,  
z.B. im **Professional-Paket**  
für 175€ monatlich + 8€ pro ELSTER-  
Übertragung, zzgl. MwSt.  
**Weitere attraktive Pakete** buchbar.  
14 Tage kostenlos testen



Das intuitive Tool ermöglicht den kompletten Prozess der bevorstehenden Feststellungserklärungen von der automatisierten Datenerfassung bis zur Neubewertung, Deklaration & Bescheidprüfung.

In der Grafik tauchen alle Begriffe auf, die im Folgenden erläutert werden.  
Sie können auf die Begriffe [klicken](#), um direkt an die entsprechende Textstelle zu springen.

# Sachwertverfahren

Unbebaute Grundstücke Grundsteuer C Hauptfeststellung

Geschäftsgrundstücke Grundstücksfläche

Wohngrundstücke Grundsteuerwert Grundbuchauszug

Bundesmodell Einheitswert-Aktenzeichen Hebesatz

Mietniveaustufe 3-stufiges Verfahren Öffnungsklausel

Immobilienart Flur Grundbuchblatt Flurstück

Bodenrichtwert Gemarkung Baudenkmal

Ertragswertverfahren Nutzungsart Grundsteuer B

Grundbuch Steuermesszahl

Bebaute Grundstücke Grundsteuer A

Grundsteuerermessbetrag

Feststellung Grundsteuerwert

## 3-stufiges Verfahren

Das Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer besteht aus 3 Stufen:

- 1. Stufe:** Ermittlung des Grundsteuerwertes
- 2. Stufe:** Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Grundsteuermessbetrags
- 3. Stufe:** Anwendung des Hebesatzes der Gemeinde und Berechnung der Grundsteuer

Dementsprechend lautet die Formel zur Berechnung der Grundsteuer:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Stufe 1 und 2 sind Sache des Finanzamts: Dieses erlässt diesbezüglich Feststellungsbescheide. Für Stufe 3 sind die Gemeinden zuständig: Sie erlassen den Grundsteuerbescheid.

## Baudenkmal

Bei welchen Gebäuden es sich um Baudenkmäler handelt, bestimmt das jeweilige Landesdenkmalschutzgesetz.

Befindet sich auf einem zu bewertenden Grundstück ein Baudenkmal, reduziert sich die Steuermesszahl. Wie hoch diese Reduzierung ausfällt, hängt davon ab, welche Regelung im jeweiligen Bundesland gilt, also ob das Bundesmodell oder ein Landesmodell zur Anwendung kommt:

Grundsteuermodell	Reduzierung der Steuermesszahl bei Baudenkmälern um
Bundesmodell	10 %
Baden-Württemberg	10 %
Bayern	25 %
Hamburg	25 %
Hessen	25 %
Niedersachsen	25 %
Saarland	10 %
Sachsen	10 %

## Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Zum Begriff „benutzbar“ siehe „unbebaute Grundstücke“. Eine Bebauung liegt auch dann vor, wenn die Gebäude vom Wert bzw. vom Umfang her von untergeordneter Bedeutung sind.

Diese 8 Grundstücksarten gibt es:

➤ **Einfamilienhäuser**

Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50% der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

➤ **Zweifamilienhäuser**

Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50% der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

➤ **Wohneigentum**

Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

➤ **Mietwohngrundstücke**

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

➤ **Teileigentum**

Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

➤ **Geschäftsgrundstücke**

Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

➤ **gemischt genutzte Grundstücke**

Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

➤ **sonstige bebaute Grundstücke**

Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Die Abgrenzung der Grundstücksarten wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche vorgenommen.

Eine „Wohnung“ ist definiert als die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist. Diese Räume müssen baulich abgetrennt sein, einen eigenen Zugang haben und über Küche, Bad und Toilette verfügen. Die Wohnfläche soll mindestens 20 qm betragen.

## Bodenrichtwert

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Die Bodenrichtwerte spielen bei der Berechnung des Grundsteuerwertes eine wichtige Rolle – nur nicht in Bayern und in Hamburg:

- › In Bayern wird der Grundsteuerwert wertunabhängig ermittelt. Bei dem sog. reinen Flächenmodell kommen Bodenrichtwerte nicht zur Anwendung.
- › Auch Hamburg lässt die Bodenrichtwerte außen vor und berücksichtigt stattdessen die Wohnlage.

## Bundesmodell

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt nach dem sog. Bundesmodell, das von Bundestag und Bundesrat verabschiedet wurde und im Bewertungsgesetz und im Grundsteuergesetz geregelt ist.

Es sei denn, ein Bundesland macht von der Öffnungsklausel Gebrauch und erlässt ein eigenes Landesgrundsteuergesetz. Dann gilt dieses Landesmodell. Diese Möglichkeit haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen genutzt. Das Saarland und Sachsen wenden zwar grundsätzlich das Bundesmodell an, verwenden jedoch abweichende Steuermesszahlen.

## Einheitswert-Aktenzeichen

Bisher wurde die Grundsteuer mithilfe des Einheitswerts berechnet. Für die Erklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte benötigt man das Einheitswert-Aktenzeichen. Dieses findet sich auf dem bisherigen Einheitswertbescheid.

## Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes

Für jedes Grundstück muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgegeben werden. Eine Abgabe per ELSTER ist Pflicht. Nach derzeitigem Stand soll ab 1.7.2022 die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung bestehen. Letzter Tag der Abgabefrist soll der 31.10.2022 sein.

## Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist ein Verfahren zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells. Es wird angewendet bei Wohngrundstücken, also

> **Einfamilienhäusern**

Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

> **Zweifamilienhäusern**

Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50 % der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

> **Wohneigentum**

Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

> **Mietwohngrundstücken**

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags (Barwert des Reinertrags) und des abgezinsten Bodenwerts.

## Flur

Mit Flur wird ein Teil der Gemarkung bezeichnet, nämlich die Nutzfläche einer Siedlung. Der Flur besteht aus mehreren Grundstücken, den sog. Flurstücken. Die Flurnummer kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden.

## Flurstück

Flurstück ist die Bezeichnung für ein Grundstück. Die Flurstücknummer besteht aus Zähler und Nenner und lautet z.B. 64/711. Sie findet sich z.B. im Grundbuchauszug. Mehrere Flurstücke bilden zusammen den Flur.

## Gemarkung

Die gesamte Fläche einer Gemeinde nennt man Gemarkung. Meist stimmen Gemarkung und politische Gemeinde überein. Durch Gemeindegebietsreformen kann es jedoch passieren, dass eine Gemarkung sich über mehrere politische Gemeinden erstreckt. Die Gemarkung findet sich z.B. im Grundbuchauszug.

## Geschäftsgrundstücke

Zu den Geschäftsgrundstücken gehört ein Grundstück, wenn es überwiegend zu betrieblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt wird. Maßgebend ist das Verhältnis der Nutzfläche zur Wohnfläche.

Ein Geschäftsgrundstück liegt vor bei

> **Teileigentum**

Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

> **Geschäftsgrundstücken**

Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

> **gemischt genutzten Grundstücken**

Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

> **sonstigen bebauten Grundstücken**

Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

## Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Grundstücksregister. Darin sind Grundstücke und deren Eigentümer verzeichnet. Auch mit dem Grundstück verbundene Rechte und Lasten finden sich dort, z.B. Wegerechte, Nießbrauchs- und Wohnrechte, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Hypotheken.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt.



## Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift des Grundbuchblattes.

Diesen erhält man, wenn man Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Inhaber eines eingetragenen Rechts ist. Auch wenn man ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, bekommt man einen Grundbuchauszug. Dies gilt z.B., wenn Verkaufsverhandlungen schon konkret und weit vorangeschritten sind oder für Erben und Pflichtteilsberechtigte.

## Grundbuchblatt

Ein Grundbuchblatt ist ein Teil eines Grundbuchs und enthält Angaben zu einem bestimmten Grundstück: die Flurstücknummern, die Eigentumsverhältnisse und ggf. welche Lasten und Beschränkungen es gibt.

## Grundsteuer A

Im Rahmen der Erhebung der Grundsteuer verwenden die Gemeinden unterschiedliche Hebesätze.

Für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft gilt ein eigener Hebesatz, die Grundsteuer A. Das „A“ steht für „agrarisches“.

Der Hebesatz für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist meist deutlich geringer als der Hebesatz für andere Grundstücke (Wohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke).

## Grundsteuer B

Für bauliche Grundstücke verwenden die Gemeinden den Hebesatz der Grundsteuer B. Dieser gilt sowohl für unbebaute Grundstücke als auch für bebaute Grundstücke. Ob es sich um eine Wohnbebauung handelt oder auf dem Grundstück ein betrieblich genutztes Gebäude steht, spielt keine Rolle.

## Grundsteuer C

Ab 1.1.2025 dürfen Gemeinden für unbebaute Grundstücke einen eigenen Hebesatz verwenden, die Grundsteuer C. Die Eigentümer sollen damit dazu gebracht werden, ihre unbebauten Grundstücke zu bebauen, idealerweise mit Wohnungen.

### Die Voraussetzungen für die Grundsteuer C:

- > Es liegen städtebauliche Gründe vor.
- > Die betroffenen Grundstücke sind baureif.

### Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere in Betracht:

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

Liegen nur für einen bestimmten Gemeindeteil städtebauliche Gründe vor, muss die Gemeinde den gesonderten Hebesatz auf diesen Gemeindeteil beschränken.

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. Ob eine Baugenehmigung vorliegt oder zivilrechtliche Gründe einer Bebauung entgegenstehen, spielt keine Rolle.

## Grundsteuermessbetrag

Im Rahmen des 3-stufigen Verfahrens zur Berechnung der Grundsteuer stellt der Grundsteuermessbetrag die zweite Stufe dar. Der Grundsteuermessbetrag ist damit eigentlich nur ein Zwischenergebnis, das für die Berechnung der Grundsteuer aber sehr wichtig ist.

Der Grundsteuermessbetrag entsteht bei der Anwendung der Steuermesszahl auf den Grundsteuerwert:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Diese Formel gilt sowohl beim Bundesmodell als auch bei den Ländermodellen.

Der Grundsteuermessbetrag wird vom Finanzamt festgestellt. Die Gemeinde verwendet den Grundsteuermessbetrag für die weitere Berechnung. Sie wendet darauf den Hebesatz an, um die zu zahlende Grundsteuer zu ermitteln:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

## Grundsteuerwert

Der Grundsteuerwert spiegelt den Wert des Grundstücks wider und ist die Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer. Der Grundsteuerwert ersetzt den bisherigen Einheitswert.

Im 3-stufigen Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer stellt der Grundsteuerwert die erste Stufe dar.

Das Bundesmodell sieht für bebaute Grundstücke 2 Verfahren vor, wie der Grundsteuerwert zu ermitteln ist:

- > das Ertragswertverfahren und
- > das Sachwertverfahren

Das Ertragswertverfahren gilt für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum und Mietwohngrundstücke.

Das Sachwertverfahren wird bei Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken angewendet.

Für unbebaute Grundstücke wird der Grundsteuerwert durch Multiplikation der Fläche mit dem entsprechenden Bodenrichtwert ermittelt.

In Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gibt es eigene Ländermodelle, die davon abweichend den Grundsteuerwert auf andere Weise ermitteln. Sachsen und das Saarland wenden für die Berechnung des Grundsteuerwertes das Bundesmodell an.

### Praxis-Tipp

Meistern Sie die Deklaration der Grundsteuerwerte Ihrer Mandanten einfach digital mit der Patner-Software GrundsteuerDigital. Lernen Sie jetzt die umfangreichen Funktionen des intuitiven Tools kennen.

## Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Grundsteuer. Denn egal, ob es sich um ein unbebautes Grundstück oder ein bebautes Grundstück handelt bzw. wie das Grundstück bebaut ist, die Grundstücksfläche muss man wissen. Das gilt übrigens sowohl für das Bundesmodell als auch für alle Landesmodelle.

Wie groß das Grundstück ist, kann z.B. dem Grundbuchauszug entnommen werden bzw. ergibt sich aus dem Kaufvertrag.

## Hauptfeststellung

Bei der Hauptfeststellung werden die Grundsteuerwerte allgemein festgestellt. Der Zeitabstand zwischen 2 Hauptfeststellungen beträgt 7 Jahre.

Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde gelegt – das ist der Hauptfeststellungszeitpunkt.

Die erste Hauptfeststellung findet zum Stichtag 1.1.2022 statt.

Ändern sich zwischen 2 Hauptfeststellungen die Verhältnisse, kann das Finanzamt Fortschreibungen vornehmen und den Grundsteuerwert neu feststellen. Es muss damit also nicht bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt warten. In diesen Fällen kommt eine Fortschreibung in Betracht:

- > Der Grundsteuerwert weicht von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15.000 EUR ab (Wertfortschreibung).
- > Die Art des Grundstücks ändert sich. Dies ist z.B. der Fall, wenn aus einem gemischt genutzten Grundstück ein Zweifamilienhaus wird (Artfortschreibung).
- > Die Eigentumsverhältnisse ändern sich z. B. durch Verkauf oder Erbschaft (Zurechnungsfortschreibung).

Eine Nachfeststellung kommt in Betracht, wenn zwischen 2 Hauptfeststellungszeitpunkten ein Grundstück neu entsteht (z. B. durch Aufteilung) oder eine Grundsteuerbefreiung wegfällt und dadurch der Grundsteuerwert erstmals festgestellt werden muss.



## Hebesatz

Jede Gemeinde legt einen Hebesatz für die Grundsteuer fest. Dabei handelt es sich um einen Prozentsatz, der auf den Grundsteuermessbetrag angewendet und damit die Grundsteuer ermittelt wird:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Die Gemeinden werden die Hebesätze aller Voraussicht nach zum 1.1.2025 neu festlegen.

## Immobilienart

Unter den Begriff Immobilie fallen sowohl Grundstücke als auch Wohngebäude und betrieblich genutzte Gebäude. Das Bewertungsgesetz sieht für die Bewertung weitere Gebäudearten vor: Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohneigentum, Museen, Kindergärten, Einzel- und Mehrfachgaragen, Sport- und Tennishallen, Verbrauchermärkte u. v. m.

Die Gebäudeart ist wichtig für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie die Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes im Rahmen des Sachwertverfahrens.

## Mietniveaustufe

Bei der Bewertung von Wohnimmobilien im Rahmen des Ertragswertverfahrens spielt beim Bundesmodell das Mietniveau eine Rolle.

Zunächst sieht das Bewertungsgesetz vor, dass pro Quadratmeter Wohnfläche eine bestimmte monatliche Nettokaltmiete angesetzt wird. Die entsprechenden Beträge können der Anlage 39 zum BewG entnommen werden. Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Bundeslandes werden dann die Nettokaltmieten durch Zuschläge und Abschläge angepasst:

<b>Mietniveaustufe 1</b>	– 20,0%
<b>Mietniveaustufe 2</b>	– 10,0%
<b>Mietniveaustufe 3</b>	± 0%
<b>Mietniveaustufe 4</b>	+ 10,0%
<b>Mietniveaustufe 5</b>	+ 20,0%
<b>Mietniveaustufe 6</b>	+ 30,0%
<b>Mietniveaustufe 7</b>	+ 40,0%

## Nutzungsart

Die Nutzungsart entscheidet darüber, welches Verfahren zur Bewertung und zur Berechnung des Grundsteuerwertes angewendet werden muss. Bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken gilt normalerweise das Ertragswertverfahren, bei überwiegender betrieblicher Nutzung grundsätzlich das Sachwertverfahren. Maßgebend für die Nutzungsart ist das Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche.

## Öffnungsklausel

Geplant war ursprünglich eigentlich ein bundeseinheitliches Modell für eine neue Grundsteuer. Die Öffnungsklausel ermöglicht jedoch den Bundesländern, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. Davon haben Gebrauch gemacht:

- > Baden-Württemberg
- > Bayern
- > Hamburg
- > Hessen
- > Niedersachsen
- > Saarland
- > Sachsen



## Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells. Es wird angewendet bei betrieblich genutzten Grundstücken, also bei

- > **Teileigentum**  
Hierbei handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- > **Geschäftsgrundstücken**  
Das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
- > **gemischt genutzten Grundstücken**  
Das sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- > **sonstigen bebauten Grundstücken**  
Hierunter fallen alle Grundstücke, die zu keiner anderen Grundstücksart gehören.

Im Sachwertverfahren werden der Wert des Gebäudes und der Bodenwert getrennt ermittelt und dann addiert. Die Summe, der vorläufige Sachwert des Grundstücks, wird mit einer Wertzahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert für das betrieblich genutzte Grundstück.

## Steuermesszahl

Die Steuermesszahl ist ein Promillesatz, der auf den Grundsteuerwert angewendet wird. Dadurch ergibt sich der Grundsteuermessbetrag:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Die Steuermesszahlen nach dem Bundesmodell betragen für

<b>unbebaute Grundstücke</b>	0,34 ‰
<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohneigentum, Mietwohngrundstücke</b>	0,31 ‰
<b>Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke</b>	0,34 ‰

Handelt es sich z.B. um ein Grundstück, für das nach dem Wohnraumförderungsgesetz eine Förderzusage erteilt wurde, wird die Steuermesszahl um 25% ermäßigt. Das Gleiche gilt für Grundstücke, die dem sozialen Wohnungsbau dienen.

Bei Baudenkmälern ermäßigt sich die Steuermesszahl um 10%.





## Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden.

Benutzbar ist ein Gebäude, wenn es bezugsfertig ist. Bezugsfertig wiederum bedeutet, dass das Gebäude insgesamt, die einzelnen Wohnungen oder anderen Räume bestimmungsgemäß genutzt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass alle wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen und ggf. nur noch geringfügige Restarbeiten durchzuführen sind. Müssen also zum Beispiel noch Wände gestrichen oder Bodenbelag verlegt werden, schließen diese Arbeiten die Bezugsfertigkeit nicht aus.

Maßgebender Zeitpunkt für die Bezugsfertigkeit ist der Feststellungszeitpunkt.

Ist ein Gebäude nicht mehr benutzbar, kann aus einem bebauten Grundstück wieder ein unbebautes Grundstück werden. Die Benutzbarkeit endet insbesondere dann, wenn das Gebäude verfällt oder zerstört ist und es deshalb keine auf Dauer benutzbaren Räume mehr gibt.

Keine Rolle spielt, um was für ein Gebäude es sich handelt. Deshalb handelt es sich auch dann um ein bebautes Grundstück, wenn es sich um kleine oder geringwertige Gebäude handelt, wie z. B. eine Garage, ein Kiosk oder ein Geräteschuppen.

### Wichtig

Bisher galten Grundstücke auch dann als unbebaut, wenn sich auf ihnen Gebäude von untergeordneter Bedeutung befanden. Diese Regelung wurde in § 246 BewG nicht übernommen und gilt damit nicht mehr für die ab 1.1.2022 stattfindende Neubewertung der Grundstücke. Das kann dazu führen, dass ein Grundstück, das bisher als unbebaut galt, nun als bebautes Grundstück bewertet wird.



## Wohngrundstücke

Zu den Wohngrundstücken gehört ein Grundstück, wenn die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt. Maßgebend ist das Verhältnis der Wohnfläche zur Nutzfläche.

Wohngrundstücke sind:

› **Einfamilienhäuser**

Das sind Wohngrundstücke, die 1 Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50% der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

› **Zweifamilienhäuser**

Das sind Wohngrundstücke, die 2 Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Das Haus darf zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt werden, wenn diese Nutzung weniger als 50% der Wohn- und Nutzfläche beträgt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

› **Wohneigentum**

Gemeint ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

› **Mietwohngrundstücke**

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit 3 oder mehr Wohnungen. Sie müssen zu mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen.

# GRUNDSTEUER GENIAL EINFACH

Fristen, Spezialfälle &  
Ländermodelle  
im Überblick



Mit der **Neuregelung der Grundsteuer** steht ab 2022 ein Großprojekt vor Ihrer Kanzlei. Um Sie bestmöglich zu unterstützen, steht Ihnen mit Haufe Steuer Office ein **umfassendes Wissenspaket** zur Verfügung.

Profitieren Sie u. a. von folgenden Inhalten:

- > Erstkommentierung zur Grundsteuer-Reform (Roscher),
- > direkt einsetzbare Arbeitshilfen, z. B. vorformulierte Mandantenbriefe und eine kompakte Kurz-Video-Reihe für Ihre Mandanten und Kanzlei-Homepage,
- > umfangreiche Fachbeiträge, inkl. Übersichten nach Bundesland und Info-Grafiken, die keine Fragen mehr offenlassen,
- > Online-Seminare für die ganze Kanzlei.

So können Sie der Grundsteuer-Reform gelassen entgegensehen.

Wählen Sie die passende Unterstützung für Ihre Kanzlei:

**[sack.de/datenbankberatung](https://sack.de/datenbankberatung)**

Oder rufen Sie uns einfach an:  
0221 93738-800 (kostenlos)