
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
1 Entwicklung des Grundsteuerreformgesetzes – Schnellübersicht	17
1.1 Warum eine Grundsteuerreform?	17
1.2 Gesetzliche Neuregelungen	18
1.3 Welche Regelungen haben sich geändert, welche sind gleich geblieben?	19
1.4 Altes und neues Recht sowie Anwendungszeitraum	22
1.5 Zeitliche Umsetzung der Grundsteuerreform	22
1.6 Pflichten der Eigentümer	22
1.7 Welche Steuerunterlagen muss der Bundesbürger bereithalten?	23
2 Das Grundsteuergesetz	25
2.1 Steuerpflicht und Steuergegenstand	25
2.1.1 Heberecht der Gemeinde nach § 1 GrStG	25
2.1.2 Inländischer Grundbesitz als Steuergegenstand nach § 2 GrStG	25
2.1.3 Steuerbefreiungsvorschriften nach den §§ 3 und 4 GrStG	26
2.2 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer sowie Entstehung der Steuer nach § 9 BewG	28
2.3 Steuerschuldner nach § 10 GrStG	28
2.4 Persönliche und dingliche Haftung nach § 11 und § 12 GrStG	30
2.5 Bemessung der Grundsteuer, Grundsteuermesszahl und Steuermessbetrag nach § 13 GrStG	30
2.6 Festsetzung der Steuermesszahlen durch das Grundsteuerreformgesetz nach § 14 und § 15 BewG	31
2.7 Hauptveranlagung nach § 16 GrStG	32
2.8 Neuveranlagung nach § 17 GrStG	32
2.8.1 Voraussetzungen	32
2.8.2 Sonderregelungen der Neuveranlagung	33
2.9 Nachveranlagung nach § 18 GrStG	34
2.10 Anzeigepflicht nach § 19 GrStG	34
2.11 Aufhebung des Steuermessbetrags nach § 20 GrStG	34
2.12 Zerlegung der Steuermessbeträge nach § 22 GrStG	35
2.13 Bindungswirkung des Grundsteuerwertbescheids und Grundsteuermessbescheids	35

2.14	Festsetzung und Entrichtung der Grundsteuer sowie Festsetzung der Hebesätze nach § 25 GrStG	36
2.14.1	Bestimmung des Hebesatzes § 25 GrStG	36
2.14.2	Besonderheiten für das Kalenderjahr 2025 – Neufestsetzung der Grundsteuerwerte als Bemessungsgrundlage	37
2.14.3	Neuregelung der sogenannten Grundsteuer C – besondere Hebesätze für unbebaute aber baureife Grundstücke nach § 25 Abs. 5 GrStG	38
2.14.4	Festsetzung der Grundsteuer nach § 27 GrStG	39
2.14.5	Fälligkeit der Grundsteuer	39
2.14.6	Vorauszahlungen und Abrechnung über die Vorauszahlungen nach § 29 und § 30 GrStG	39
2.15	Erlass der Grundsteuer nach den Regelungen der §§ 32 bis 35 GrStG	40
2.15.1	Antragserfordernis	40
2.15.2	Erlass für Kulturgut und Grünanlagen nach § 32 GrStG	40
2.15.3	Erlass der Grundsteuer wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft nach § 33 Abs. 1 GrStG	41
2.15.4	Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken nach § 34 GrStG	42
2.15.5	Naturkatastrophen	44
2.15.6	Erlassverfahren nach § 35 GrStG und Antragserfordernis	44
3	Feststellungsverfahren zur Ermittlung der Grundsteuerwerte nach §§ 218 bis 231 BewG	45
3.1	Verfahrensrechtliche Fragen der Wertermittlung	45
3.1.1	Feststellungen von Grundsteuerwerten nach § 219 BewG	45
3.1.2	Vermögensarten nach § 218 BewG	45
3.1.3	7-Jahre-Turnus und Hauptfeststellung nach § 221 BewG	46
3.1.4	Fortschreibungen des Grundsteuerwerts nach § 222 BewG	47
3.1.5	Nachfeststellung nach § 223 BewG	48
3.1.6	Aufhebung des Grundsteuerwerts nach § 224 BewG	49
3.1.7	Änderung des Feststellungsbescheids bzw. Nachholung einer Feststellung nach § 225 und § 226 BewG	50
3.1.8	Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen nach § 227 BewG	50
3.2	Erklärungs- und Anzeigepflichten des Steuerpflichtigen nach § 228 BewG	52
3.2.1	Erklärungspflicht	52
3.2.2	Anzeigepflicht	53
3.3	Abrundung nach § 230 BewG	53

4	Bewertungsgegenstände der Grundsteuer	55
4.1	Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach § 232 Abs. 1 BewG	55
4.1.1	Wirtschaftsgüter des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft nach §§ 232 Abs. 3 BewG	56
4.1.2	Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Wirtschaftsgüter nach § 232 Abs. 4 BewG	56
4.1.3	Sonderfälle: Abgrenzung land- und forstwirtschaftliches Vermögen von Grundvermögen/Gewerbebetrieb	57
4.1.3.1	Abgrenzung land- und forstwirtschaftliches Vermögen vom Gewerbebetrieb	57
4.1.3.2	Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Grundvermögen in Sonderfällen nach § 233 BewG	58
4.1.3.2.1	Standorte für Windenergieanlagen nach § 233 Abs. 1 BewG	59
4.1.3.2.2	Zurechnung zum Grundvermögen bei einer Zweckänderung in einem Zeitraum von sieben Jahren nach § 233 Abs. 2 BewG	59
4.1.3.2.3	Zurechnung zum Grundvermögen bei baureifen Grundstücken nach § 233 Abs. 3 BewG	60
4.1.4	Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 234 BewG	61
4.1.5	Neuregelung der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens nach den §§ 235 bis 238 BewG	62
4.1.6	Bewertungstichtag nach § 235 BewG	63
4.1.7	Bewertungsmaßstab Ertragswert nach § 236 BewG	63
4.1.8	Grundsätze der Bewertung nach § 237 Abs. 1 Satz 1 und 2 BewG	64
4.1.8.1	Klassifizierung	64
4.1.8.2	Ermittlung der Reinerträge (= Flächenwerte) für die einzelnen Nutzungsarten anhand von Beispielen je Nutzungsart	65
4.1.8.2.1	Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung nach § 237 Abs. 2 Satz 1 BewG	65
4.1.8.2.2	Forstwirtschaftliche Nutzung nach § 237 Abs. 3 BewG	67
4.1.8.2.3	Weinbauliche Nutzung nach § 237 Abs. 4 BewG	68
4.1.8.2.4	Gärtnerische Nutzung nach § 237 Abs. 5 BewG	68
4.1.8.2.5	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen/Nutzungsarbeiten Abbauand, Geringstland und Unland sowie Hofstelle und Nebenbetrieb nach § 237 Abs. 6 BewG	69

4.1.9	Zuschläge zum Reinertrag nach § 238 BewG	73
4.1.10	Zuschläge für Nebenbetriebe	74
4.1.11	Zuschläge der Flächen der Windenergieerzeugung nach § 238 Abs. 2 BewG	75
4.1.12	Ermittlung des Grundsteuerwerts des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft	75
4.2	Begriff des Grundvermögens nach § 243 BewG	76
4.2.1	Wirtschaftsgüter des Grundvermögens nach § 243 Abs. 1 BewG	76
4.2.2	Grundstück nach § 244 BewG und Gebäude nach § 245 BewG	77
4.2.2.1	Begriff der wirtschaftlichen Einheit	78
4.2.2.2	Grundstücke kraft gesetzlicher Zuordnung nach § 244 Abs. 3 BewG	79
4.2.3	Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz nach § 245 BewG	79
4.2.4	Bewertung des Grundvermögens nach §§ 246 ff. BewG im sogenannten Bundesmodell	79
4.2.4.1	Begriff des unbebauten Grundstücks nach § 246 BewG	80
4.2.4.2	Ermittlung des Grundsteuerwerts für unbebaute Grundstücke nach § 247 BewG	80
4.2.4.3	Definition »bebautes Grundstück« nach § 248 BewG	84
4.2.4.4	Bewertung von bebauten Grundstücken nach §§ 249 ff. BewG	84
4.2.4.5	Definitionen und Daten für die Bewertung bebauter Grundstücke	87
4.2.4.6	Mindestwert nach § 251 BewG	89
4.2.4.7	Ermittlung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren nach §§ 252 bis 257 BewG	90
4.2.4.7.1	Ermittlung des jährlichen Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG i. V. m. Anlage 39 zum BewG	91
4.2.4.7.2	Ermittlung der Nettomieteinnahmen bei Wohnungseigentum	96
4.2.4.7.3	Bewirtschaftungskosten nach § 255 BewG	96
4.2.4.7.4	Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags nach § 253 BewG	97
4.2.4.7.5	Abzinsung des Bodenwerts nach 257 BewG ...	102
4.3	Bewertung im Ertragswertverfahren	105
4.3.1	Berechnungsformel	105
4.3.2	Erläuterung des Ertragswertverfahrens anhand von Fallbeispielen	106
4.3.2.1	Erstes Fallbeispiel: Einfamilienhaus	106

4.3.2.2	Zweites Fallbeispiel: typisiertes Ertragswertverfahren Mehrfamilienhaus	108
4.3.2.3	Drittes Fallbeispiel: Bewertung einer Eigentumswohnung	111
4.4	Bewertung im Sachwertverfahren nach §§ 258 bis § 260 BewG	112
4.4.1	Berechnungsverfahren	112
4.4.2	Was geschieht, wenn die Gebäudeart nicht in der Anlage 42 zum BewG geführt wird?	114
4.4.3	Bestimmung der Gebäudeart bei Teileigentum	116
4.4.4	Indexierung der Normalherstellungskosten	117
4.4.5	Ermittlung der Gebäudenormalherstellungskosten für das gesamte Gebäude	117
4.4.6	Alterswertminderung	119
4.4.7	Ermittlung vorläufiger Sachwert	120
4.4.8	Wertzahl nach § 260 BewG	120
4.4.8.1	Erstes Fallbeispiel: Ermittlung des Sachwerts eines Gebäudes	121
4.4.8.2	Zweites Fallbeispiel: gemischt genutztes Grundstück	121
4.5	Sonderfälle der Bewertung	122
4.5.1	Erbbaurecht nach § 261 BewG	122
4.5.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden nach § 262 BewG	123
4.6	Kritik am pauschalierten Bewertungssystem – sind die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfüllt?	123
5	Ländermodelle	125
5.1	Bayern	127
5.1.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	127
5.1.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	128
5.1.3	Wie hoch wird die neue Grundsteuer?	129
5.1.4	Bis wann muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	129
5.1.5	Wie wird die Grundsteuererklärung übermittelt?	130
5.1.6	Weitere Verfahrensfragen	130
5.1.7	Welche Bescheide erhalten die Steuerpflichtigen?	131
5.1.8	Äquivalenzmodell – wie wird gerechnet?	131
5.1.8.1	Ermittlung der Äquivalenzbeträge	132
5.1.8.2	Ermittlung des Äquivalenzbetrags für Grund und Boden ...	132
5.1.8.3	Ermittlung der Äquivalenzbeträge für Gebäudeflächen	132
5.1.8.4	Ermittlung der Wohnfläche/Nutzfläche	132
5.1.8.5	Sonderregelung für Garagen/Nebengebäude mit einer Fläche von 30 qm	133

5.1.8.6	Sonderregelung bei geringfügiger Bebauung von weniger als 30 qm/unbebautes Grundstück	133
5.1.8.7	Übergroße Grundstücke – 10-50-90-Regel nach Art. 3 BayGrStG	134
5.1.8.8	Weitgehend unbebaute Grundstücke nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayGrStG	134
5.1.9	Wie wird die Steuermesszahl angewendet und wann gibt es Abschläge?	134
5.1.10	Grundsteuermessbescheid nach Art. 4 i. V. m. Art. 1 Abs. 2 BayGrStG	135
5.1.11	Erläuterung an Fallbeispielen	136
5.1.11.1	Baugrundstück.	136
5.1.11.2	Einfamilienhaus	136
5.1.11.3	Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude	136
5.1.11.4	Handwerksbetrieb	137
5.1.12	Sonderregelung für den erweiterten Erlass nach Art. 8 BayGrStG	137
5.2	Baden-Württemberg	138
5.2.1	Das modifizierte Bodenwertmodell	138
5.2.2	Was bleibt gleich, was ändert sich?	138
5.2.3	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	139
5.2.4	Bis wann und wie muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	140
5.2.5	Wie wird das Grundvermögens bewertet (Grundsteuer B)?	140
5.2.6	Wie wird der Bodenwert ermittelt?	140
5.2.7	Wie wird die Steuermesszahl angewendet?	140
5.2.8	Erläuterung an Fallbeispielen	141
5.2.8.1	Einfamilienhaus.	141
5.2.8.2	Überwiegende Wohnraumnutzung im Sinne von § 40 Abs. 3 LGrStG	142
5.2.8.3	Gewerbefläche mit Einliegerwohnung	143
5.2.9	Öffnungsklausel zum Verkehrswertnachweis	143
5.3	Hamburg	144
5.3.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	144
5.3.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	145
5.3.3	Bis wann und wie muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	145
5.3.4	Welche Daten muss der Steuerpflichtige an das Finanzamt weitergeben?	145
5.3.5	Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?	145
5.3.6	Die 10-50-90-Regel	148

5.3.7	Grundsteuer C nach § 5 HmbGrStG	148
5.3.8	Erlass im Härtefall § 8 HmbGrStG	148
5.3.9	Zusammenfassung	149
5.4	Hessen	149
5.4.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	149
5.4.2	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	150
5.4.3	Welche Erklärungspflichten bestehen?	150
5.4.4	Das Flächen-Faktor-Modell	151
5.4.4.1	Erste Stufe – Ermittlung der Flächenbeträge für Grundstück und Gebäude nach § 5 HGrStG.	151
5.4.4.2	Zweite Stufe – Multiplikation der Flächenbeträge nach § 5 HGrStG mit der Steuermesszahl nach § 6 HGrStG	154
5.4.4.3	Dritte Stufe – Anpassung der Grundsteuermesszahl an den Lagefaktor § 4 Abs. 1 HGrStG i. V. m. § 7 HGrStG	155
5.5	Niedersachsen	156
5.5.1	Was bleibt gleich, was ändert sich?	156
5.5.2	Welche Erklärungspflichten bestehen?	156
5.5.3	Wo erhalten Grundstückseigentümer die notwendigen Informationen?	157
5.5.4	Das Flächen-Lage-Modell	157
5.5.5	Erläuterung anhand eines Beispiels	158
5.5.6	Ermittlung der anzusetzenden Flächen	159
5.5.7	Ermäßigung der Grundsteuermesszahl nach § 6 NGrStG	160
5.6	Saarland	160
5.7	Sachsen	161
	Anhang	163
	Stichwortverzeichnis	203
	Die Autoren	209