

Bachelorarbeit

im Bachelorstudiengang Betriebswirtschaft an der
Hochschule für angewandte Wissenschaften Neu-Ulm

**Die Grundsteuerreform im Ländervergleich:
Umsetzung und kritische Beurteilung in den Bundesländern**

Erstkorrektor: Prof. Dr. Christian Joos

Zweitkorrektor: Prof. Dr. Stefan Weber

Verfasserin: Michelle Raabe (Matrikel-Nr.: 283310)

Donaustraße 33B

89231 Neu-Ulm

Thema erhalten: 15. Oktober 2023

Arbeit abgeliefert: 15. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	IV
Tabellenverzeichnis	V
Anhangsverzeichnis	VI
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemrelevanz.....	2
1.2 Zielsetzung der Arbeit.....	2
1.3 Gang der Untersuchung.....	3
1.4 Eingrenzung des Themas	3
2 Definitionen	4
2.1 Grundsteuer	4
2.2 Steuergegenstand.....	4
2.3 Wirtschaftliche Einheit.....	4
2.4 Steuerbefreiung	5
2.5 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer	5
2.6 Steuerschuldner	5
2.7 Dreistufiges Bewertungsmodell	5
3 Grundlagen und Begriffsbestimmung.....	9
3.1 Vorstellung der Bewertungsmodelle.....	9
3.1.1 Wertabhängiges Grundsteuermodell (Bundesmodell).....	10
3.1.2 Wertunabhängiges Grundsteuermodell (Landesmodell)	10
3.2 Übersicht der Landes- und Bundesmodelle	10
4 Gesetzliche Neuregelungen	12
4.1 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes	12
4.2 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung	13
4.3 Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz	13
4.4 Weitere Änderungen des Grundsteuergesetzes	14
5 Zeitlicher Ablauf der Grundsteuererhebung	15
6 Umsetzung des Bundesmodells	16
6.1 Begriff des Grundvermögens	16

6.2	Begriff des Grundstückes	17
6.3	Begriff des unbebauten Grundstückes.....	17
6.4	Begriff des bebauten Grundstückes.....	18
6.4.1	Ermittlung der Grundsteuer im Ertragswertverfahren	19
6.4.2	Ermittlung der Grundsteuer im Sachwertverfahren.....	24
6.5	Sonderfälle	27
6.6	Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen.....	27
7	Umsetzung der Landesmodelle.....	28
7.1	Landesmodelle der Bundesländer im Überblick	28
7.1.1	Bayern.....	28
7.1.2	Hamburg	30
7.1.3	Niedersachsen	31
7.1.4	Hessen.....	32
7.1.5	Baden-Württemberg.....	33
8	Kritische Würdigung.....	34
8.1	Umsetzung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens.....	34
8.2	Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells	35
8.3	Verfassungsmäßigkeit der abweichenden Bundesmodelle	36
8.4	Kritik an die Landesmodelle	37
8.5	Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer	39
8.6	Vorwurf: „Besserstellung“ der Reichen.....	39
8.7	Eingeschränkte Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte.....	40
8.8	Grundsteuer C	41
9	Fazit.....	42
	Anhang.....	VII
	Literaturverzeichnis	XII
	Ehrenwörtliche Erklärung.....	XVI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abzgl.	Abzüglich
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BVO	Bewertungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
Ebd.	Ebenda
EUR	Euro
f.	folgend
ff.	fortfolgend
GG	Grundgesetz
GGÄndG	Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes
GrStG	Grundsteuergesetz
GuB	Grund und Boden
HGrStG	Hessisches Grundsteuergesetz
HmbGrStG	Hamburgisches Grundsteuergesetz
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend
LGrStGBw	Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg
NGrStG	Niedersächsisches Grundsteuergesetz
Nr.	Nummer
o. J.	ohne Jahr
o. V.	ohne Verfasser
S.	Seite
u.a.	und Andere
Vgl.	Vergleich
wE	wirtschaftliche Einheit
z. B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Grundsteuer-B-Hebesatz der Kommunen (in %).....	8
Abbildung 2: Übersicht der Grundsteuermodelle in den einzelnen Ländern	11
Abbildung 3: Zeitlicher Ablauf der Grundsteuerreform.....	15
Abbildung 4: Inländischer Grundbesitz	16
Abbildung 5: Berechnung des Grundsteuerwertes für ein unbebautes Grundstück	17
Abbildung 6: Grundstücksarten i. S. d. § 249 BewG.....	18
Abbildung 7: Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren.....	25
Abbildung 9: Grundsteuerermittlung im Flächen-Lage-Modell – Teil 1	31
Abbildung 10: Grundsteuerermittlung im Flächen-Lage-Modell– Teil 2	32
Abbildung 11: Berechnung des Grundsteuerwerts im modifizierten Bodenwertmodell.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Inländischer Grundbesitz	4
Tabelle 2: Steuermesszahlen im Bundesmodell	7
Tabelle 3: Kategorien Hebesätze für Grundsteuer	7
Tabelle 4: Änderungen im Grundsteuergesetz.....	14
Tabelle 5: Berechnungsschema bebautes Grundstück im Ertragswertverfahren.....	19
Tabelle 6: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten des Rohertrags für Grundstücke.....	21
Tabelle 7: Abweichende Steuermesszahlen Bundesmodell. Saarland, Sachsen.....	27
Tabelle 8: Übersicht der Landesmodelle	28

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Steuerbefreiungen i. S. d. §§ 3 - 6 GrstG	VII
Anhang 2: Grundstücksarten i. S. d. § 249 BewG	VIII
Anhang 3: Monatliche Nettokaltmieten für Einfamilienhäuser in Bremen	IX
Anhang 4: Mietniveaustufe Bremen - 1	IX
Anhang 5: Mietniveaustufe Bremen - 2	IX
Anhang 6: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	X
Anhang 7: Zinssätze für die Bewertung bebauter Grundstücke	X
Anhang 8: Umrechnungskoeffizienten	XI
Anhang 9: Wertzahlen nach § 249 Abs. 1 BewG	XI

1 Einleitung

Die Grundsteuer stellt eine maßgebliche Einnahmequelle für Städte und Gemeinden dar. Ihre Mittel fließen in die Finanzierung von Schlüsselaspekten wie Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie in die Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur.¹ Im Jahr 2022 belief sich das Steueraufkommen aus der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) deutschlandweit auf rund 0,41 Milliarden Euro, während die Einnahmen aus der Grundsteuer B (Grundstück) etwa 14,87 Milliarden Euro betragen.² Dies unterstreicht die bedeutende Rolle der Grundsteuer bei der Finanzierung grundlegender Gemeinschaftsdienste.³

Trotz ihrer essenziellen Rolle als Finanzstrom hat das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 die Grundsteuerbewertung in ihrer bisherigen Form als verfassungswidrig eingestuft. Dieses Urteil beruht auf der Feststellung, dass das bestehende System gleichwertige Grundstücke in ungleicher Weise behandelt, was wiederum dem verfassungsmäßigen Gebot der Gleichbehandlung widerspricht. Das Gericht bemängelte somit die Unvereinbarkeit des bestehenden Systems mit den Grundprinzipien des Grundgesetzes.^{4,5} Insbesondere wurde kritisiert, dass die Richtwerte veraltet sind und infolgedessen eine ungleiche Behandlung der einzelnen Grundsteuerzahler erfolgt.⁶

Bis zum 31. Dezember 2019 erhielt der Gesetzgeber die Frist, eine Neuregelung zu entwickeln. Am 8. November 2019 stimmte der Bundesrat der Grundsteuerreform zu. Etwa 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten in ganz Deutschland mussten daraufhin einer Neubewertung unterzogen werden.⁷ Ab dem 1. Januar 2025 erfolgt dann die Anwendung der neuen Grundsteuerwerte (zuvor „Einheitswert“) im Besteuerungsverfahren. Mit dieser Umstellung wird die maximale Frist ausgeschöpft, die das Bundesverfassungsgericht gewährt hat. Demnach darf die Erhebung nach den alten Regeln letztmalig bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen.⁸

¹ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

² Vgl. *Statistisches Bundesamt* (Steuereinnahmen, 2023).

³ Vgl. *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 20.

⁴ Vgl. *Bundesverfassungsgericht* (Vorschriften zur Einheitsbewertung, 2018).

⁵ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Gesetz, 2021).

⁶ Vgl. *Bayrisches Landesamt für Steuern* (Grundsteuerreform, 2023).

⁷ Vgl. o. V. (<https://www.haufe.de/thema/grundsteuerreform/>, 02.12.2023, o. J).

⁸ Vgl. *Riepolt* (Die Grundsteuerreform, 2020), S. 1.

1.1 Problemrelevanz

Mit der Grundsteuerreform verfolgte die Bundesregierung verschiedene Ziele. Dazu gehörte die Gewährleistung eines stabilen Aufkommens für die Gemeinden durch die Grundsteuer. Zusätzlich strebte die Regierung die Ablösung des veralteten Verfahrens an, indem sie ein weitgehend automatisiertes und vereinfachtes System einführen wollte. Diese Zielsetzungen bildeten den grundlegenden Baustein für die umfassende Reform des Grundsteuergesetzes, die schließlich zur gesetzlichen Verankerung des Bundesmodells führte.⁹

Die von der Bundesregierung verabschiedete Grundsteuerreform ermächtigt die einzelnen Bundesländer, mittels der in Artikel 72 Abs. 3 Nr. 7 des Grundgesetzes veröffentlichten Öffnungsklausel vom einheitlichen Bundesmodell abzuweichen. Demnach haben die Länder die Möglichkeit, ihre eigenen Bewertungsverfahren in Form von Landesmodellen für die Grundsteuererhebung zu gestalten.¹⁰ Sieben der insgesamt sechzehn Bundesländern haben daraufhin erklärt, dass sie vom Bundesmodell abweichen und ein landeseigenes Modell durchsetzen.¹¹

Diese Entwicklung wirft jedoch die grundlegende Frage auf, inwieweit die Abweichung von einem einheitlichen Bewertungsmodell möglicherweise erneut zu einer erhöhten Komplexität in den Bewertungsverfahren führt. Es bleibt zu hinterfragen, ob diese Abweichungsklausel somit potenziell die angestrebte Vereinfachung der Grundsteuerbewertung kompromittiert. Zudem stellt sich die Frage, ob das Bundesmodell sowie die abweichenden Landesmodelle potenziell verfassungswidrigen Risiken ausgesetzt sind.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Im Rahmen dieser Fragestellungen werden im Folgenden das Bundesmodell und die einzelnen Modelle der Länder vorgestellt. Zur verbesserten Verständlichkeit werden die Modelle durch konkrete Rechenbeispiele veranschaulicht. Daraufhin erfolgt eine kritische Würdigung der Modelle. Die Zielsetzung wird dabei mit der leitenden Forschungsfrage erarbeitet:

**"Wie wurde die Grundsteuerreform in den Bundesländern umgesetzt
und welche kritischen Bewertungen lassen sich ableiten?"**

⁹ Vgl. *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 21.

¹⁰ Vgl. *Riepol* (Die Reform der Grundsteuer, 2022).

¹¹ Vgl. *Scheffler und Feldner* (Grundsteuerreform, 2021), S. 27.

1.3 Gang der Untersuchung

Im ersten Abschnitt dieser Arbeit werden grundlegende Definitionen eingeführt, um ein Verständnis für das Thema Grundsteuer zu schaffen - von der Klärung des Begriffs bis zur theoretischen Berechnung der Grundsteuerbelastung. Im darauf folgenden Abschnitt werden die Grundlagen der Bewertungsmodelle, sowohl des wertabhängigen Bundesmodells als auch der wertunabhängigen Landesmodelle, mit allen relevanten Begriffsdefinitionen behandelt. Anschließend erfolgt nach einer eingehenden Darstellung der bundesgesetzlichen Neuregelungen, die schrittweise Erläuterung des zeitlichen Ablaufs der Grundsteuererhebung. Im Hauptteil der Arbeit wird die praxisnahe Umsetzung des Bundesmodells für bebaute und unbebaute Grundstücke ausführlich behandelt und durch konkrete Rechenbeispiele veranschaulicht. Im Anschluss wird der Fokus auf die einzelnen Landesmodelle gelegt, wobei ihre länderspezifischen Merkmale und Umsetzungen im Detail betrachtet werden. Der abschließende Teil beinhaltet eine kritische Bewertung und verfassungsrechtliche Analyse der verschiedenen Grundsteuermodelle. Die Arbeit wird in der Schlussbetrachtung mit der Beantwortung der Forschungsfrage, sowie einer Auswertung der erzielten Ergebnisse abgeschlossen.

1.4 Eingrenzung des Themas

Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben werden größtenteils außer Betracht gelassen. Ebenso bleibt die Erläuterung der einzelnen Bestandteile der Festsetzungserklärung (Grundsteuererklärung) im Rahmen der Modelle aus.

Allgemeiner Hinweis:

Um die Lesbarkeit dieser Arbeit zu verbessern, wird das generische Maskulinum verwendet. Dabei ist zu beachten, dass sämtliche Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter gelten, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

2 Definitionen

In diesem Abschnitt werden zentrale Begriffe definiert, um ein umfassenderes Verständnis des Themas zu fördern und die Grundlagen für weiterführende Betrachtungen zu schaffen.

2.1 Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, die unabhängig von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers erhoben wird. Sie knüpft an das Vorhandensein einer Sache, nämlich der wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes an.¹² Gemäß § 1 des Grundsteuergesetzes (GrStG) haben die Gemeinden das Recht, die Grundsteuer zu erheben. Infolgedessen legen die Gemeinden eigenständig die Hebesätze fest und treffen alleinige Entscheidungen bezüglich der Erhebung, Stundung und des Erlasses der Grundsteuer.¹³

2.2 Steuergegenstand

Der Gegenstand der Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz (§ 2 GrStG) gemäß den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (BewG) wird in folgendem inländischem Grundbesitz untergliedert:

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	§§ 233, 240 und 241 BewG i. V. m. § 218 S. 2 BewG,
Grundstücke	§§ 243, 244 BewG sowie die in § 218 S. 3 BewG

Tabelle 1: Inländischer Grundbesitz¹⁴

2.3 Wirtschaftliche Einheit

Eine wirtschaftliche Einheit wird nach den Anschauungen des Verkehrs bestimmt. Hierbei fließen *objektive* und *subjektive Abgrenzungskriterien* wie örtliche Gewohnheit, wirtschaftliche Zweckbestimmung und wirtschaftliche Zusammengehörigkeit in die Bewertung mit ein.¹⁵

¹² Vgl. Ostendorf (Grundsteuer, 1992).

¹³ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 25.

¹⁴ Ebd.

¹⁵ § 2 Abs. 1 S. 3 und 4 BewG

Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb stellt eine wirtschaftliche Einheit dar, die als **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** betrachtet wird. Das Grundstück hingegen bildet die wirtschaftliche Einheit des **Grundvermögens**.¹⁶

2.4 Steuerbefreiung

Die Paragraphen 3 bis 6 des Grundsteuergesetzes (GrStG) beinhalten verschiedene Steuerbefreiungen für den Grundbesitz (siehe Anhang 1). Diese Regelungen legen fest, unter welchen Bedingungen bestimmte Grundstücke von der Grundsteuer befreit sind. Ein Verständnis dieser Bestimmungen ist entscheidend, um die steuerliche Behandlung von Grundbesitz korrekt umzusetzen.

2.5 Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer

Die Steuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist (=Jahressteuer).¹⁷

2.6 Steuerschuldner

Der Schuldner der Grundsteuer ist die Person, der der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zugeordnet ist. Falls der Steuergegenstand mehreren Personen zugeordnet ist, fungieren sie als Gesamtschuldner.¹⁸

2.7 Dreistufiges Bewertungsmodell

Die Gesetzgebung verfolgte das Ziel, die grundlegende Systematik der Besteuerung beizubehalten. Infolgedessen wurden keine Veränderungen am folgendem dreistufigen Besteuerungsverfahren vorgenommen.¹⁹

¹⁶ Vgl. *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 26.

¹⁷ § 9 GrStG

¹⁸ § 10 GrStG

¹⁹ Vgl. *Riepol* (Grundsteuerreform, 2022), S. 12.

1. Schritt: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**

2. Schritt: Ermittlung des **Steermessbetrags**
= Grundsteuerwert × Steermesszahl

3. Schritt: Ermittlung der **Grundsteuer**
= Steermessbetrag × Hebesatz (der Gemeinden)²⁰

Grundsteuerwert

Startgröße bildet der Grundsteuerwert (bislang Einheitswert), welcher bei inländischem Grundbesitz vom zuständigen Lagefinanzamt gesondert festgestellt wird. Im Rahmen der landesweiten Hauptfeststellung sind die Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet worden.²¹

Steermessbetrag

Der Steermessbetrag wird gemäß § 13 S. 2 GrStG durch die Anwendung eines Promille-Satzes (Steermesszahl), auf den steuerpflichtigen Teil des Grundsteuerwerts ermittelt. Der im Schritt 1 ermittelte Grundsteuerwert wird mit der Steermesszahl multipliziert, das Ergebnis ist der Steermessbetrag.²²

Steermesszahl

Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass für bestimmte Wohngrundstücke eine Vergünstigung der Messzahl gewährt wird. Diese beträgt **25 %** für Wohngrundstücke (oder einen Teil davon), für die eine Förderzulage nach § 13 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt wurde, und Wohngrundstücke, die den in § 15 Abs. 4 GrStG genannten Wohnungsbaugesellschaften zugeordnet sind.²³ Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wird eine Ermäßigung von 10 % gewährt (gemäß § 15 Abs. 5 GrStG).

²⁰ Vgl. *Scheffler und Feldner* (Grundsteuerreform, 2021), S. 37.

²¹ Vgl.o. V. (grundsteuerwert.de, 21.12.2023, o. J.).

²² § 36 Abs.1 GrStG

²³ § 15 Abs. 2 und 3 GrStG

Nachfolgende Steuermesszahlen werden ab dem Jahr 2025 im **Bundesmodell** angewendet:²⁴

	Steuermesszahlen	
	Bundesmodell	Ermäßigung gem. § 15 Abs 2 – 4 GrstG
Unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	
Wohngrundstücke	0,31 ‰	$(0,31 ‰ \times \mathbf{0,75 ‰}) = 0.2325 ‰$
Nichtwohngrundstücke	0,34 ‰	
Land- und Forstwirtschaft	0,55 ‰	

Tabelle 2: Steuermesszahlen im Bundesmodell²⁵

Hebesatz

Im dritten Schritt wird der ermittelte Steuermessbetrag mit dem von der jeweiligen Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert. Die Autonomie der Gemeinden ermöglicht es ihnen, die Höhe des Hebesatzes individuell zu bestimmen. Im Zuge der veränderten Grundsteuermessbeträge werden die Gemeinden im Jahr 2024 ihre Hebesätze anpassen. Ab dem 1. Januar 2025 werden dann die neuen Grundsteuerbescheide versendet.²⁶

In Deutschland werden die Hebesätze für die Grundsteuer in drei Kategorien untergeordnet:

Grundsteuer A	Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
Grundsteuer B	Bebaute und unbebaute Grundstücke
Grundsteuer C	Unbebaute, baureife Grundstücke (Neu ab 2025)

Tabelle 3: Kategorien Hebesätze für Grundsteuer²⁷

²⁴ Individuelle Steuermesszahlen in den Landesmodellen möglich!

²⁵ Vgl. *Bettinger und Becker* (Grundsteuer, o. J.).

²⁶ Vgl. *Gerke und Liese* (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 12.

²⁷ Vgl. *Kutschera* (Hebesatz, o. J.).

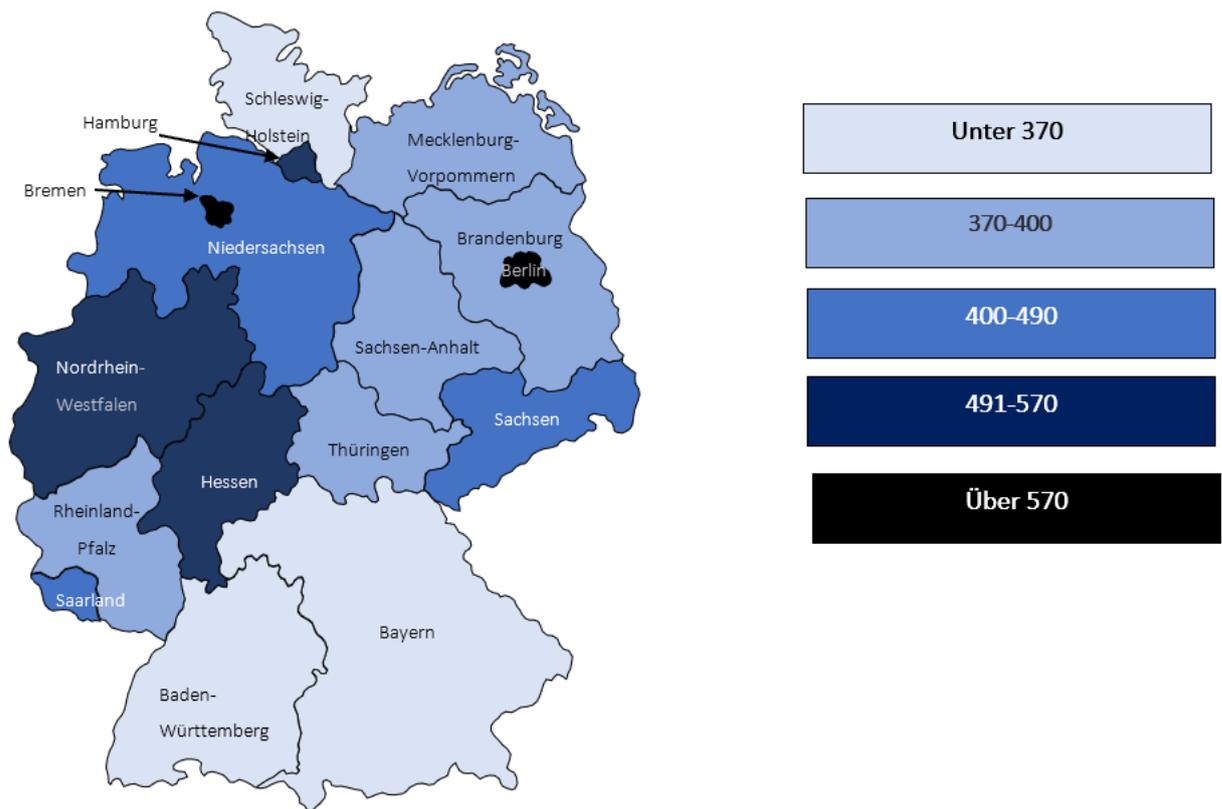


Abbildung 1: Durchschnittliche Grundsteuer-B-Hebesatz der Kommunen (in %) ²⁸

²⁸ Vgl. Bocksch (Grundsteuer-Hebesätze, 2023).

3 Grundlagen und Begriffsbestimmung

Die Festsetzung der zu entrichtenden Grundsteuer basierte vor der Reform auf den sogenannten Einheitswerten, die in den alten Bundesländern die Werte zum Stichtag des **01. Januar 1964** und in den neuen Bundesländern die Werte zum Stichtag **01. Januar 1935** widerspiegeln. Gemäß den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes sollten diese Werte alle sechs Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden (§ 21 Abs. 1 BewG). Diese Maßnahme sollte dazu dienen, eine Annäherung zwischen dem Einheitswert und dem Verkehrswert²⁹ zu ermöglichen. Allerdings unterblieb eine derartige Aktualisierung bis zu den jüngsten Entwicklungen.^{30,31}

Die langjährige Aussetzung der erneuten Hauptfeststellung führte zu erheblichen Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundstücken. Durch die veralteten Einheitswerte konnten zeitabhängige Veränderungen wie Anpassungen im Mietniveau, Verbesserungen der Infrastruktur, bauliche Veränderungen, Kostenentwicklungen und Mietverhältnisse nicht angemessen berücksichtigt werden.^{32,33} Um den zeitlichen Wandel mit einzubeziehen, wird nach der ersten Hauptfeststellung zum Stichtag 1. Januar 2022 im Bundesmodell, in Baden-Württemberg und Niedersachsen alle sieben Jahre (d. h., am 1. Januar 2029, 1. Januar 2036 usw.) eine neue Hauptfeststellung durchgeführt.³⁴ In Hessen beträgt der entsprechende Zeitraum 14 Jahre. In Bayern und Hamburg sind vorerst keine regelmäßigen Hauptfeststellungen geplant.³⁵

3.1 Vorstellung der Bewertungsmodelle

Olaf Scholz präsentierte bereits am 28. November 2018 zwei Modelle für die Grundsteuerreform. Im Zentrum der Diskussion stand die Frage, ob die Grundlage für die Bemessung sich aus dem Wert des Grundstücks ableiten soll (**wertabhängiges Modell**) oder ausschließlich nach seiner Größe bestimmt wird (**flächenorientiertes oder wertunabhängiges Modell**).^{36,37}

²⁹ geschätzter Marktwert einer Immobilie

³⁰ Vgl. *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 7.

³¹ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Erklärung des Grundsteuerwerts, 2022), S. 1 f.

³² Vgl. Riepolt (Grundsteuerreform, 2022), S. 7.

³³ Vgl. *Bundesverfassungsgericht* (Vorschriften, 2018).

³⁴ Vgl. o. V. (<https://www.haufe.de/thema/grundsteuerreform/>, 02.12.2023, o. J.).

³⁵ Vgl. Bräutigam und Weber (Grundsteuerreform, 2023).

³⁶ Vgl. Scheffler und Hey (Grundsteuerreform, 2019), S. 1.

³⁷ Vgl. *Haufe* (Neue Grundsteuer, 2021).

3.1.1 Wertabhängiges Grundsteuermodell (Bundesmodell)

Das wertbasierte Modell ist das vom Bundesministerium der Finanzen favorisierte Modell. „Es stellt dabei auf jede Wohnung als einzelnes Bewertungsobjekt ab und orientierte sich an deren Verkehrswert. Dieser soll anhand von Nettokaltmiete (bzw. fiktiver Miete bei Eigennutzung), Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr ermittelt werden.“ Die Idee bestand darin, die Bewertung auf Basis der tatsächlichen Mieten durchzuführen. Dieses Modell erfordert jedoch regelmäßige Neubewertungen, um auf Veränderungen am Immobilienmarkt, insbesondere Mietänderungen, reagieren zu können. Dies macht die Verwaltung des Modells vergleichsweise aufwendig.³⁸

3.1.2 Wertunabhängiges Grundsteuermodell (Landesmodell)

Das alternative flächenbasierte Modell basiert auf der Fläche des Grundstücks. Dabei werden die Parameter Grundstücksfläche und Bruttogrundfläche der Gebäude berücksichtigt. Im Gegensatz zum wertbasierten Modell erfordert das flächenbasierte Modell keine regelmäßige Neubewertung, solange die Flächen unverändert bleiben. Dies macht das Modell deutlich einfacher in der Verwaltung.³⁹

3.2 Übersicht der Landes- und Bundesmodelle

Während **neun** Bundesländer das Bundesmodell im Zuge der Grundsteuerreform übernommen haben, haben **zwei** Bundesländer das Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen bevorzugt. Die übrigen **fünf** Länder haben sich für ein eigenes Berechnungsmodell entschieden.⁴⁰

1. Das am Verkehrswert orientierte Modell (**Bundesmodell**) wurde in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen übernommen.⁴¹

³⁸ Vgl. *Riepol* (Die Grundsteuerreform, 2020), S. 14.

³⁹ Ebd.

⁴⁰ Vgl. *Scheffler und Feldner* (Grundsteuerreform, 2021), S. 2.

⁴¹ Vgl. *Bundesfinanzministerium* (Grundsteuerreform, 2021).

2. Das Saarland und Sachsen führte das **Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen** ein.^{42,43}
3. Baden-Württemberg hat als einziges Bundesland ein **Bodenwertmodell** eingeführt.⁴⁴
4. Das **(reine) Flächenmodell** wurde im Bayerischen Grundsteuergesetz verankert.⁴⁵
5. Ein *Flächenmodell mit Lage-Faktor* gilt in drei Bundesländern: Hamburg (**Wohnlagemodell**⁴⁶), Hessen (**Flächen-Faktor-Modell**⁴⁷) und Niedersachsen (**Flächen-Lage-Modell**⁴⁸)

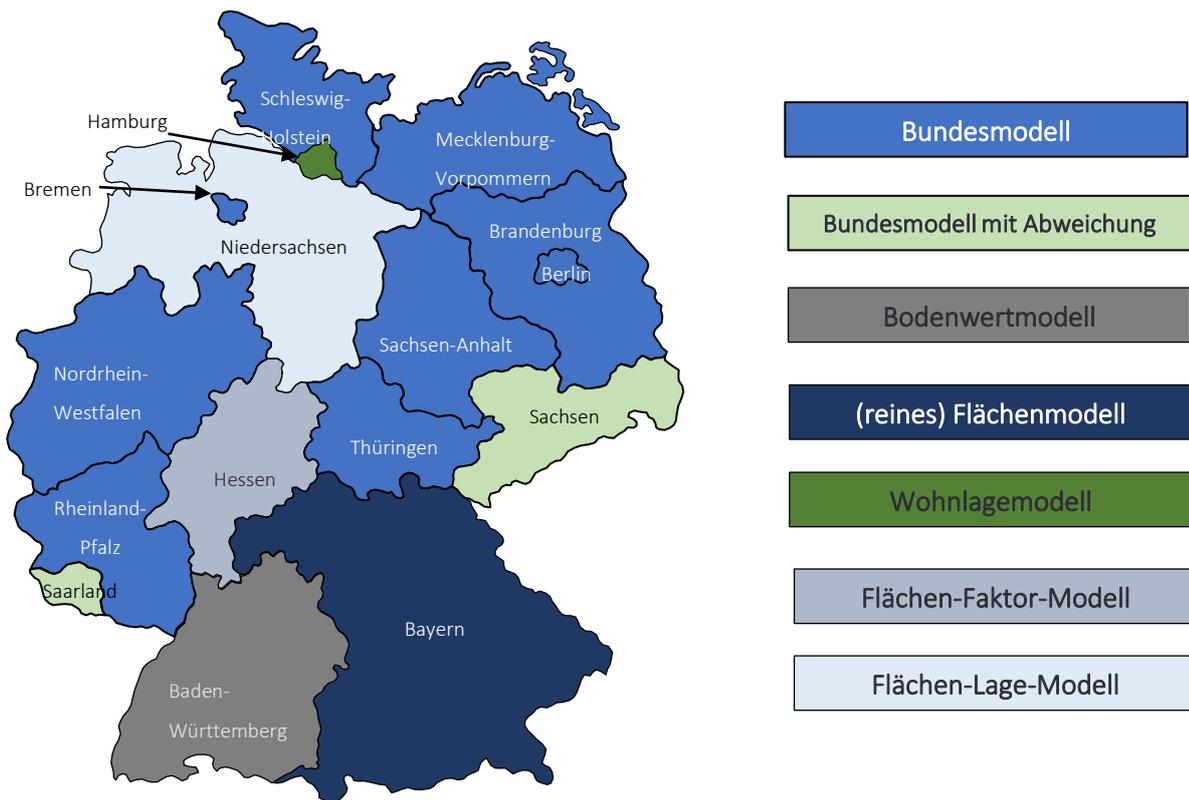


Abbildung 2: Übersicht der Grundsteuermodelle in den einzelnen Ländern⁴⁹

⁴² Vgl. *Ministerium der Finanzen und für Wissenschaft Saarland* (Grundsteuerreform, 2022).

⁴³ Vgl. *Landesamt für Steuern und Finanzen* (Grundsteuerportal, o. J.).

⁴⁴ Vgl. *Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg* (Fragen und Antworten, 2020).

⁴⁵ Vgl. *Bayrisches Landesamt für Steuern* (Grundsteuerreform, 2023).

⁴⁶ Vgl. *Landesrecht Hamburg* (Hamburgisches Grundsteuergesetz, 2021).

⁴⁷ Vgl. *Hessisches Ministerium der Finanzen* (Reform, o. J.).

⁴⁸ Vgl. *Niedersächsisches Finanzministerium* (Grundsteuerreform, 2022).

⁴⁹ Vgl. *Senger* (Grundsteuer-Reform, 2021).

4 Gesetzliche Neuregelungen

Im Zuge der Grundsteuerreform wurden nachfolgende Gesetze verabschiedet:⁵⁰

1. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes veröffentlicht im BGBl. I vom 20. November 2019
2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung veröffentlicht im BGBl. I am 5. Dezember 2019.
3. Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts im BGBl. I vom 2. Dezember 2019 angepasst durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz BGBl. I vom 22. Juli 2021.

4.1 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Durch die Änderung des Grundgesetzes, veröffentlicht am 20. November im Bundesgesetzblatt Teil I (Jahrgang 2019, Nr. 39) wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:⁵¹

Artikel 72 Abs. 3 S. 1

Durch die Ergänzung der Nummer 7 „die Grundsteuer“, eröffnet sich für die Länder die Möglichkeit, mittels gesetzlicher Regelungen von den Vorgaben des Bundes abzuweichen. Damit entsteht die sogenannte Länderöffnungsklausel.

Artikel 105 Abs. 2

Alte Fassung: „Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern ganz oder zum Teil zusteht oder die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.“

Neue Fassung: „Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer. Er hat die konkurrierende Gesetzgebung über die übrigen Steuern, wenn ihm das Aufkommen dieser Steuern ganz oder zum Teil zusteht oder die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 vorliegen.“

⁵⁰ Vgl. Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 23.

⁵¹ Artikel 1 - Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125 b) (GGÄndG)

Artikel 125b

Dem Artikel 125 b wird folgender Absatz 3 angefügt:

„Auf dem Gebiet des Artikels 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 darf abweichendes Landesrecht der Erhebung der Grundsteuer frühestens für Zeiträume ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt werden.“

4.2 Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes, das am 5. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt I veröffentlicht wurde, führt die **Grundsteuer C** ein. Dies ermöglicht Gemeinden gemäß § 25 Abs. 4 und 5 des Grundsteuergesetzes, einen erhöhten einheitlichen Hebesatz auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.⁵² Die Einführung der Grundsteuer C erfolgte, um Spekulation mit Bauland zu begrenzen und die Mobilisierung von Bauland durch steuerliche Anreize zu fördern. Die Maßnahme soll bewirken, dass Grundstücke verkauft oder bebaut werden, anstatt sie lediglich zu halten und auf Wertsteigerung zu warten. Die Grundsteuer C ist Teil der Bemühungen der Bundesregierung, insbesondere in Ballungsgebieten den Wohnraum-mangel zu mildern.⁵³

4.3 Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz

Das Gesetz zur Reform der Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde zuerst am 2. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt Teil I publiziert. Später wurde dieses Gesetz durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz am 22. Juli 2021 modifiziert.^{54,55} Die Notwendigkeit dieser Reform ergab sich aus dem Bedarf, eine verfassungsgemäße und rechtlich sichere Bewertung für die Grundsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer zu etablieren. Die vorgenommenen Änderungen zielten darauf ab, eine fristgerechte Implementierung der Grundsteuerreform zu gewährleisten.⁵⁶

⁵² Vgl. *Bundesministerium der Justiz* (Gesetz, 2019).

⁵³ Vgl. *Jahn* (Risiken, 2020).

⁵⁴ Vgl. *Bundesministerium der Justiz* (Gesetz, 2019).

⁵⁵ Vgl. *Bundesministerium der Justiz* (Gesetz, 2021).

⁵⁶ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Gesetz, 2021).

4.4 Weitere Änderungen des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz selbst hat im Zuge der Gesamtreform nur marginale Veränderungen erfahren. Im Gesetz zur Reform der Grundsteuer wurden gezielte Anpassungen implementiert, um den neuen gesetzlichen Rahmen und die modifizierte Bewertungsbasis umfassend zu integrieren.

GrStG	Maßgebliche Veränderungen
§§ 14, 15 Abs. 1	Absenkung der Steuermesszahlen
§ 22 Abs. 2	Anpassung der Zerlegungsmaßstäbe an die neue Bewertungssystematik bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft
§ 15 Abs. 2 - 5	Einführung neuer Grundsteuervergünstigungen für bestimmte Wohnraumförderungen/Wohnungsbaugesellschaften und für Baudenkmale
§ 36	Anordnung einer neuen Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 01. Januar 2025

Tabelle 4: Änderungen im Grundsteuergesetz⁵⁷

⁵⁷ Unverändert aus *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 20

5 Zeitlicher Ablauf der Grundsteuererhebung

Der folgende Zeitstrahl gibt einen Überblick über die verschiedenen Schritte vom Stichtag der Hauptveranlagung bis zur Erhebung der neuen Grundsteuer.

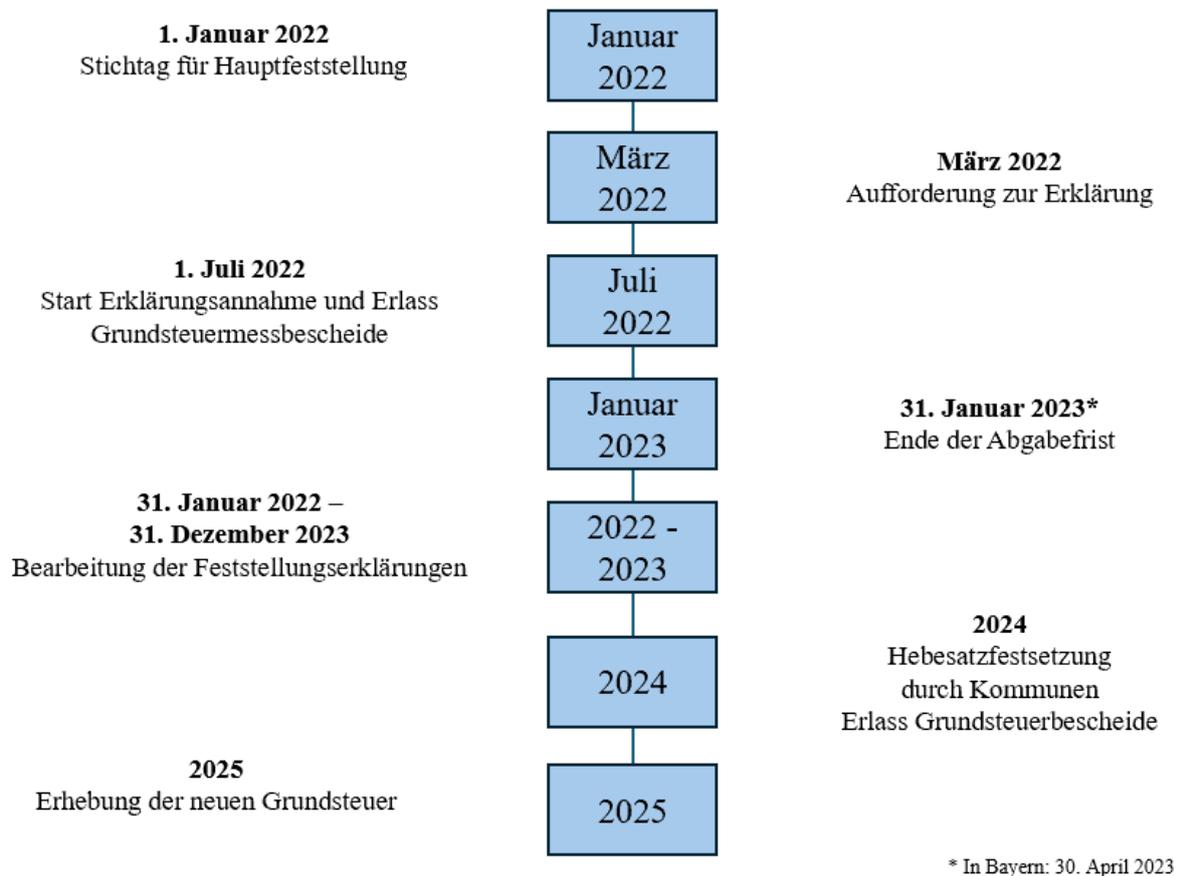


Abbildung 3: Zeitlicher Ablauf der Grundsteuerreform

Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die nach dem „vorherigen“ Recht vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, verlieren mit Wirkung für die Zukunft ihre Gültigkeit und werden gesetzlich zum 31. Dezember 2024 aufgehoben. Ab dem 01. Januar 2025 wird dann die neue Grundsteuer für die Eigentümerinnen und Eigentümer fällig.^{58,59}

⁵⁸ Vgl. Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 10.

⁵⁹ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 22.

6 Umsetzung des Bundesmodells

In diesem Abschnitt wird das Bundesmodell im Rahmen der Grundsteuerreform genauer betrachtet. Dabei stehen die spezifischen Merkmale, Regelungen und Auswirkungen dieses Modells im Fokus.

6.1 Begriff des Grundvermögens

Wie bereits im Kapitel 2.2. beschrieben, erfolgt im Kontext des inländischen Grundbesitzes eine Differenzierung zwischen Betrieben der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 232 BewG sowie Grundstücken i. S. d. § 243 BewG.⁶⁰

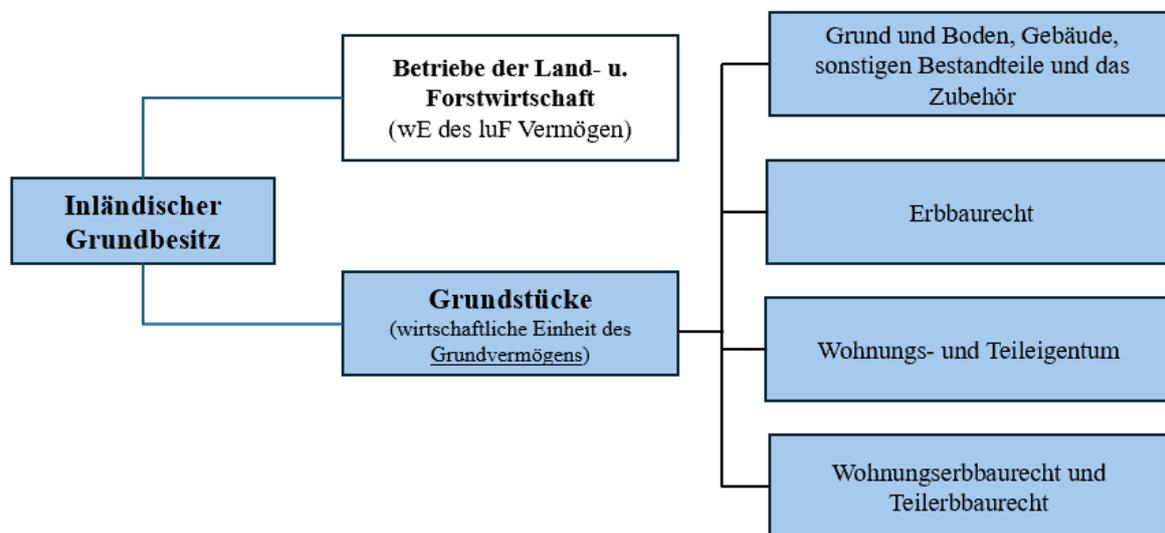


Abbildung 4: Inländischer Grundbesitz

In das Grundvermögen nicht einzubeziehen sind Bodenschätze sowie Maschinen und Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören (§ 242 Abs. 2 BewG). Überbaurechte, Grunddienstbarkeiten und Nutzungsrechte werden bei der Bewertung für die Grundsteuer ebenfalls nicht berücksichtigt.⁶¹ Wesentliche zu berücksichtigende Bestandteile sind Anbauten und Außenanlagen wie Terrassen und Gartenanlagen. Auch werden Nebengebäude und Zubehörräume

⁶⁰ Die vorliegende Arbeit verzichtet auf eine eingehende Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

⁶¹ Vgl. Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 24.

wie Heizungs-, Keller- und Abstellräume mit einbezogen sowie Verstärkungen von Decken und bestimmten Bauteilen gemäß § 242 Abs. 3 BewG.⁶²

6.2 Begriff des Grundstückes

Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück (§ 244 Absatz 1 BewG). Es besteht die Möglichkeit, verschiedene Flurstücke, Gebäude oder eigenständige Gebäudeteile zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzuführen. Hierfür ist erforderlich, dass sie einer gemeinsamen Vermögensart angehören und denselben Eigentümer oder dieselben Eigentümer haben.⁶³

Ebenfalls setzt die Zusammenfassung voraus, dass das gemeinschaftliche Grundvermögen in der Anschauung des Verkehrs nicht als eigenständige wirtschaftliche Einheit betrachtet wird (§ 244 Abs. 2 S. 2 BewG).⁶⁴

6.3 Begriff des unbebauten Grundstückes

„Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann.“⁶⁵

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke richtet sich nach § 247 Absatz 1 BewG und ergibt sich regelmäßig durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (=der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert einer Bodenrichtwertzone, basierend auf Kaufpreisen).⁶⁶



Abbildung 5: Berechnung des Grundsteuerwertes für ein unbebautes Grundstück⁶⁷

⁶² Vgl. Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 24 f.

⁶³ Vgl. Koordinierte Ländererlasse (Anwendung, 2021).

⁶⁴ Vgl. Roscher (BewG, o. J.).

⁶⁵ § 247 BewG.

⁶⁶ § 196 BauGB

⁶⁷ Angelehnt an Abbildung aus Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 26.

Fallbeispiel 1: Ermittlung der Grundsteuer (unbebautes Grundstück) im Bundesmodell

Für ein in Mecklenburg-Vorpommern gelegenes unbebautes Grundstück beläuft sich der Bodenrichtwert, zum Stichtag 1. Januar 2022, auf 210 €/m². Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 300 m². Der Hebesatz beträgt 495 %.

Bodenrichtwert (210 €/m²) x Fläche des Grundstücks (300 m²) = Grundsteuerwert EUR 63.000,00

Grundsteuerwert (EUR 63.000,00) x Steuermesszahl (0,34 ‰) = Steuermessbetrag EUR 21,42

*Steuermessbetrag (EUR 21,42) x Hebesatz (495 ‰) = **Höhe der Grundsteuer EUR 106,03***

6.4 Begriff des bebauten Grundstückes

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Bei Errichtung in Bauabschnitten ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt durch Anwendung des **Ertragswertverfahrens** oder des **Sachwertverfahrens**.⁶⁸ Dabei sind gemäß § 249 BewG die folgenden Grundstücksarten zu differenzieren:



Abbildung 6: Grundstücksarten i. S. d. § 249 BewG

⁶⁸ § 248 BewG.

6.4.1 Ermittlung der Grundsteuer im Ertragswertverfahren

Die Darstellung des Ablaufs des typisierten Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 252 ff. BewG erfolgt in folgendem Schema:

	jährlicher Rohertrag des Grundstückes	§ 254 BewG, Anlage 39
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	§ 255 BewG, Anlage 40
=	jährlicher Reinertrag	§ 253 Abs. 1 BewG
×	Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor)	§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlagen 37, 38
=	kapitalisierter Reinertrag	§§ 252, 253 BewG
+	abgezinster Bodenwert	§ 257 BewG, Anlage 41
=	Grundsteuerwert	§ 252 BewG

Tabelle 5: Berechnungsschema bebautes Grundstück im Ertragswertverfahren⁶⁹

Fallbeispiel 2: Ermittlung der Grundsteuer (bebautes Grundstück - Ertragswertverfahren) im Bundesmodell

Für ein in Bremen gelegenes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 75 m², Baujahr 1998, Grundstücksgröße 300 m², Bodenrichtwert EUR 450,00 und einem Hebesatz von 450 %, ist die Grundsteuerhöhe zu ermitteln.

Schritt 1: Ermittlung des jährlichen Rohertrags des Grundstückes

Gemäß der Anlage 39 zu § 254 BewG (siehe Anhang 2) ermittelt sich eine monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit des Gebäudealters und der Wohnfläche von EUR 6,62. Bremen hat einheitlich die Mietniveaustufe 4, sodass ein Zuschlag von 10 % zum Basiswert vorzunehmen ist (siehe Anhang 3 und 4).^{70,71,72}

⁶⁹ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 90 f.

⁷⁰ Die Nettokaltmiete wird unter Berücksichtigung der sieben Mietniveaustufen gemäß Anlage 39 Teil II zum BewG berechnet (siehe Anhang 3 und 4)

⁷¹ Bundesgesetzblatt (Verordnung, 2021), S. 3787.

⁷² Bundesfinanzministerium (Anlage 39 (zu § 254 BewG), 2022).

monatliche Nettokaltmiete je m² Wohnfläche × Mietniveaustufe × Wohnfläche × 12 Monate

6,62 x (100 % + 10 %) x 75 m² x 12 Monate = EUR 6.553,80

*Jährlicher Rohertrag = **EUR 6.553,80***

Hinweis:

Wohnflächen umfassen Räume für Wohnbedürfnisse wie Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche. Auch das häusliche Arbeitszimmer zählt dazu. **Nutzflächen** dienen betrieblichen oder öffentlichen Zwecken und werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Wohnfläche addiert. Zubehörräume wie Heizungsräume und Keller gelten in der Regel nicht als Wohn- oder Nutzfläche.⁷³

Schritt 2: Subtraktion der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten nach § 255 BewG

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 255 BewG sind unter anderem die jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die exakte Begriffsbestimmung der Bewirtschaftungskosten findet sich in § 24 Abs. 2 der Bewertungsverordnung (BVO). Die Bewirtschaftungskosten werden vom ermittelten Jahresrohertrag abgezogen. Der Gesetzgeber hat pauschale Bewirtschaftungskosten in Prozent in Anlage 40 BewG nach Grundstücksart und Restnutzungsdauer festgelegt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich aus Anlage 38 BewG und beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre (siehe Anhang 5).⁷⁴

Ermittlung der Restnutzungsdauer (Einfamilienhaus Bremen):

Baujahr 1998, Hauptfeststellungszeitpunkt 2022, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

2022 ./ 1998 = 24 Jahre

Gesamtnutzungsdauer ./ tatsächliche Nutzungsdauer = Restnutzungsdauer

*80 Jahre ./ 24 Jahre = **56 Jahre***

⁷³ Vgl. Hage, Bernd, Hoffmann, Peter und Sinne (Differenzierung zwischen Wohn- und Nutzfläche, 2023).

⁷⁴ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 96.

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

Tabelle 6: Pauschalierte Bewirtschaftungskosten des Rohertrags für Grundstücke⁷⁵

Berechnung des Reinertrags des Grundstückes:

<i>Jährlicher Rohertrag</i>	<i>EUR 6.553,80</i>
<i>Abzgl. 21 % aus EUR 6.553,80 = Bewirtschaftungskosten</i>	<i>EUR 1.376,30</i>
<hr/>	
<i>Reinertrag des Grundstücks</i>	<i>EUR 5.177,50</i>

Hinweis:

- Im Falle einer Kernsanierung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes um 10 % gekürzt und mit 72 Jahre statt mit 80 Jahren angesetzt.⁷⁶
- Stehen auf einem Grundstück zwei eigenständige Gebäude, wird eine „gewichtete Restnutzungsdauer“ ermittelt.⁷⁷
- Bei Gebäudeteilen wie Garagen und Nebengebäude wird dieselbe Gesamtnutzungsdauer angenommen wie für das Hauptgebäude.⁷⁸

⁷⁵ Anlage 40 (zu § 255) BewG

⁷⁶ Vgl.o. V. (<https://www.haufe.de/steuern>, 18.01.2023).

⁷⁷ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 99.

⁷⁸ Ebd.

Schritt 3: Multiplikation des jährlichen Reinertrages mit dem Kapitalisierungsfaktor

Der jährliche Reinertrag eines Grundstücks wird durch einen Vervielfältiger kapitalisiert, der sich aus der Anlage 37 zu § 253 BewG ergibt. Dieser Vervielfältiger wird sowohl durch den Liegenschaftszinssatz⁷⁹ nach § 256 BewG als auch durch die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Anlage 38 (siehe Anhang 6) bestimmt.^{80,81}

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors (Einfamilienhaus Bremen):

Die Berechnungsvorschrift für die Vervielfältigung (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) lautet:⁸²

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \begin{array}{l} q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz (wobei LZ} = \frac{p}{100}) \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \\ p = \text{Zinsfuß} \end{array}$$

Wobei $p = 2,5 \%$ ⁸³ (siehe Anhang 7), $n = 56$ Jahre

$$q = 1 + \frac{2,5}{100} = 1,025 \quad \text{Vervielfältiger} = \frac{1,025^{56} - 1}{1,025^{56} * (1,025 - 1)} = \mathbf{29,96}$$

Schritt 4: Ermittlung des kapitalisierten Reinertrages

<i>Reinertrag des Grundstücks</i>	<i>EUR 5.177,50</i>
<i>x Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) von 29,96</i>	<i>EUR 1.376,30</i>
<hr/>	
<i>Kapitalisierter Reinertrag</i>	<i>EUR 155.177,90</i>

⁷⁹ Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. (§ 256 BewG)

⁸⁰ Vgl. Roscher (Kapitalisierter Reinertrag, o. J.).

⁸¹ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 97.

⁸² Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2) Vervielfältiger

⁸³ Der Liegenschaftszinssatz kann bei Übersteigen des Bodenrichtwerts von EUR 500 pro m² anteilig gekürzt werden (§ 256 Abs. 2 BewG i. V. m. § 249 Abs. 2 und 3)

Schritt 5: Berechnung des abgezinnten Bodenwertes

Der abgezinste Bodenwert (§ 257 BewG) basiert auf dem Bodenwert gemäß § 247 BewG, der sich aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert ergibt. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Umrechnungskoeffizient gemäß Anlage 36 BewG (siehe Anhang 8) zu berücksichtigen.⁸⁴

Der abgezinste Bodenwert wird durch Multiplikation mit dem Bodenwert, dem Umrechnungskoeffizienten und einem Abzinsungsfaktor berechnet (Anlage 41 BewG). Der Bodenrichtwert beträgt im vorliegenden Fallbeispiel EUR 450,00 pro m² und die Grundstücksgröße 300 m².

Somit müssen folgende Rechenschritte beachtet werden:

$$\text{Abzinsungsfaktor} = \frac{1}{q^n} = \frac{1}{1,025^{56}} = 0,2509$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert} &= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksfläche} \\ &= \text{EUR } 450,00 \text{ m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = \text{EUR } 135.000,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Abgezinster Bodenwert} &= \text{Bodenwert} \times \text{Umrechnungskoeffizient} \times \text{Abzinsungsfaktor} \\ &= \text{EUR } 135.000,00 \times 1,14 \times 0,2509 \\ &= \text{EUR } 38.613,51 \end{aligned}$$

Schritt 6: Ermittlung des Grundsteuerwerts

Im abschließenden Schritt erfolgt die Addition des kapitalisierten Reinertrags des Grundstücks (gemäß §§ 252, 253 BewG) und des abgezinnten Bodenwerts (gemäß § 257 BewG). Das resultierende Endergebnis entspricht dem Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren.⁸⁵

⁸⁴ Vgl. § 257 Abs. 1 BewG

⁸⁵ Mindestwert nach § 251 BewG überprüfen → Grundsteuerwert muss mindestens 75 % des Bodenwerts betragen.

<i>Kapitalisierter Reinertrag (= Barwert des Reinertrags)</i>	<i>EUR 155.177,90</i>
<i>+ abgezinster Bodenwert</i>	<i>EUR 38.613,51</i>
<hr/>	
	<i>EUR 193.791,41</i>
<i>Abrundung auf volle 100 Euro nach unten⁸⁶</i>	
<hr/>	
<i>Grundsteuerwert</i>	<i>EUR 193.700,00</i>

Grundsteuerwert (EUR 193.700,00) x Steuermesszahl (0,31 ‰) = Steuermessbetrag EUR 60,05

*Steuermessbetrag (EUR 60,05) x Hebesatz (450 ‰) = **Höhe der Grundsteuer EUR 270,21***

6.4.2 Ermittlung der Grundsteuer im Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird angewendet bei:

- Teileigentum (z. B.: Wohnung in einer Wohnanlage),
- Geschäftsgrundstücken (z. B.: Bürogebäude),
- gemischt genutzten Grundstücken (z. B.: Wohnkomplex mit Büro- und Wohngebäuden)
- und sonstigen bebauten Grundstücken (z. B.: Schulen).

Fallbeispiel 3: Ermittlung der Grundsteuer (bebautes Grundstück - Sachwertverfahren) im Bundesmodell

In Mecklenburg-Vorpommern befindet sich ein Bürogebäude mit einer Brutto-Grundfläche von 250 m² auf einem Grundstück von 300 m². Das Gebäude wurde im Jahr 2005 errichtet und der Bodenrichtwert beträgt 320 €/m². Stichtag 1. Januar 2022. Der Hebesatz der Gemeinde ist 545 %.

⁸⁶ § 230 BewG

Folgendes Schema wird zur Ermittlung des Grundsteuerwerts angewendet:

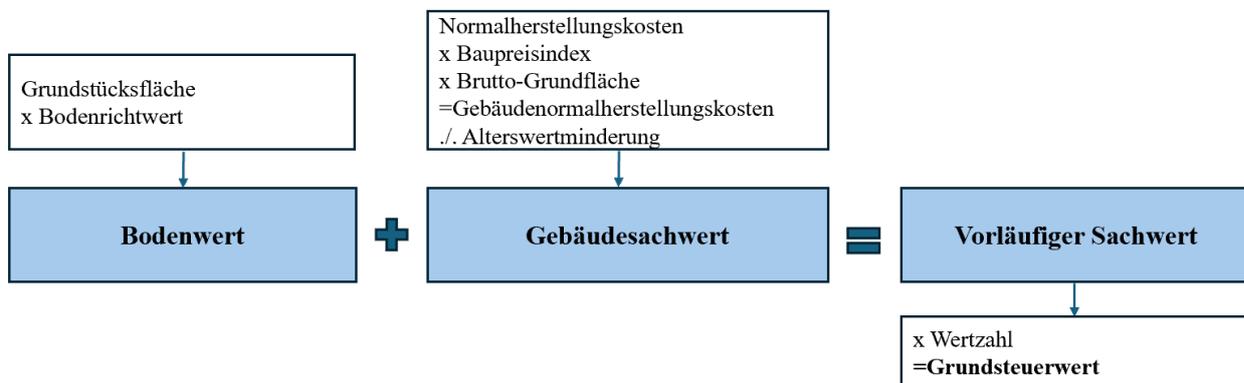


Abbildung 7: Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren⁸⁷

Schritt 1: Ermittlung des Bodenwerts

Durch die Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert lässt sich der Bodenwert ermitteln (§ 247 BewG).

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{Bodenwert}$$

$$300 \text{ m}^2 \times 320 \text{ €/m}^2 = \text{EUR } 96.000,00$$

Schritt 2: Ermittlung des Gebäudesachwerts

Zur Berechnung des Gebäudesachwerts werden die Normalherstellungskosten (Anlage 42 Nr. 2 BewG) unter Berücksichtigung des Baupreisindex (§ 259 Abs. 3 BewG) und der Brutto-Grundfläche (Anlage 42 Nr. 1 BewG) multipliziert. Durch die Subtraktion der Altersminderung (Anlage 38 BewG) ergibt sich schließlich der Gebäudesachwert (§ 259 BewG)

⁸⁷ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 113 f.

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>EUR 1.736,00</i>
<i>x Baupreisindex^{88,89}</i>	<i>148,6 %</i>
<hr/>	
<i>= Indexierte Normalherstellungskosten</i>	<i>EUR 2.579,70</i>
<i>x Brutto-Grundfläche⁹⁰</i>	<i>250 m²</i>
<hr/>	
<i>= Gebäudenormalherstellungswert</i>	<i>EUR 644.925,00</i>
<i>./. Altersminderung*</i>	<i>28,33 %</i>
<hr/>	
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>EUR 462.217,75</i>

$$* \text{ Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gebäudealter} \times 100)}{\text{typisierte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38 BewG)}}$$

$$= \frac{((2022-2005) \times 100)}{60 \text{ Jahre}} = 28,33 \%$$

Schritt 3: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

<i>Summe Bodenwert</i>	<i>EUR 96.000,00</i>
<i>+ Gebäudesachwerts</i>	<i>EUR 462.217,75</i>
<hr/>	
<i>Vorläufiger Sachwert</i>	<i>EUR 558.217,75</i>

Schritt 4: Ermittlung des Grundsteuerwerts

Der Grundsteuerwert ergibt sich durch die Multiplikation des vorläufigen Gebäudesachwerts mit einer Wertezahl gemäß Anlage 43 zu § 260 BewG.

⁸⁸ Vgl. Bundesministerium der Finanzen (Gebäudesachwerts, 2022).

⁸⁹ Statistisches Bundesamt (Preisindex, 2023).

⁹⁰ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-1:2005-02) Vgl. Egner und Demmler (Steuerrecht, 2023).

Vorläufiger Sachwert EUR 558.217,75

x Wertezahl (siehe Anhang 9) 0,95

Grundsteuerwert EUR 530.306,86

Grundsteuerwert (EUR 530.306,86) x Steuermesszahl (0,34 ‰) = Steuermessbetrag EUR 180,34

Steuermessbetrag (EUR 180,34) x Hebesatz (545 ‰) = **Höhe der Grundsteuer EUR 982,85**

6.5 Sonderfälle

Das Grundsteuerreformgesetz hat zwei Sonderfälle der Bewertung neu geregelt: das Erbbaurecht (§ 261 BewG) und Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 262 BewG). In beiden Fällen wird eine wirtschaftliche Einheit aus Grundstück und dem Gebäude gebildet, was zur Ermittlung eines einzigen Grundsteuerwerts für beide führt.⁹¹

6.6 Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen

Im Saarland und in Sachsen wird ein modifiziertes Bundesmodell angewendet. Die zugrunde liegenden Prinzipien sind im Wesentlichen mit dem einheitlichen Bundesmodell identisch. Lediglich bei den nachfolgenden Steuermesszahlen gibt es Abweichungen:

	Steuermesszahlen		
	Bundesmodell	Saarland	Sachsen
Unbebaute Grundstücke	0,34 %	0,64 %	0,36 %
Wohngrundstücke	0,31 %	0,34 %	0,36 %
Nichtwohngrundstücke	0,34 %	0,64 %	0,72 %
Land- und Forstwirtschaft	0,55 %	0,55 %	0,55 %

Tabelle 7: Abweichende Steuermesszahlen Bundesmodell. Saarland, Sachsen⁹²

⁹¹ Vgl. Finsterlin und Stürzer (Grundsteuer, 2022), S. 122 f.

⁹² Leicht abgeändert aus Gerke und Liese (Grundsteuerreform 2025, 2022), S. 18.

7 Umsetzung der Landesmodelle

Dieser Abschnitt widmet sich der Umsetzung der Landesmodelle in den fünf Bundesländern mit abweichenden Regelungen. Im Vergleich zum dreistufigen Bewertungsmodell des Bundesmodells, zeigen sich Unterschiede bei der Berechnung des Grundsteuerwerts und der Steuermesszahlen aufgrund modifizierter Bewertungsmodelle.

7.1 Landesmodelle der Bundesländer im Überblick

In den einzelnen Landesmodellen setzen die Bundesländer unterschiedliche Konzepte um. Bayern, Niedersachsen, Hessen und Hamburg haben ähnlich gestaltete flächenorientierte Regelungen, während Baden-Württemberg als einziges Bundesland mit einem abweichenden Gesetz ein wertorientiertes Modell anwendet. Das Bodenwertmodell verfolgt zwar einen wertorientierten Ansatz, weicht jedoch in seiner Ausgestaltung vom wertorientierten Bundesmodell ab.⁹³

Bundesland	Modell	Methodik
Bayern	(reines) Flächenmodell	<u>flächenorientiert</u>
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell	
Hessen	Flächen-Faktor-Modell	
Hamburg	Flächen-Wohnlage-Modell	
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell	<u>wertorientiert</u>

Tabelle 8: Übersicht der Landesmodelle⁹⁴

7.1.1 Bayern

Bayern hat sich für ein (**reines**) nicht wertorientiertes **Flächenmodell** entschieden. Das baye-
rische Grundsteuergesetz (BayGrStG) übernimmt für land- und forstwirtschaftliches Vermö-
gen (Grundsteuer A) die Regelungen des Bundesrechts, ohne eigene Vorschriften vorzusehen.
Zudem untersagt Bayern als einziges Bundesland die Einführung der Grundsteuer C für unbe-
baute, baureife Grundstücke. Bei dem Grundvermögen (Grundsteuer B) erfolgt eine

⁹³ Riepol (Grundsteuerreform, 2022), S. 16.

⁹⁴ Abgeänderte Abbildung aus Riepol (Grundsteuerreform, 2022), S. 16.

Neuregelung nach dem Äquivalenzprinzip. Dabei wird die **Fläche des Grund und Bodens** mit einer Äquivalenzzahl von **0,04 €/m²** unabhängig von Lage und Wert des Grundstücks bewertet. **Gebäudeflächen** (Wohn-/Nutzflächen) erhalten grundsätzlich eine Äquivalenzzahl von **0,50 €/m²**. Für Mietwohngebäude, Einfamilienhäuser und Wohnungen (Wohnungseigentum) beträgt die Äquivalenzzahl bei der Grundsteuerberechnung 0,35 €/m² (30 % Abschlag).⁹⁵

Die Grundsteuermesszahl für **Grund und Boden** oder **Nicht-Wohngebäude** beträgt grundsätzlich **100 %**. Eine Ermäßigung auf **70 %** erfolgt für **Wohngebäude**. Es gibt zusätzliche 25 % Ermäßigung für Wohnflächen in Verbindung mit Land- und Forstwirtschaft, bestimmten Baudenkmälern und für Wohnflächen zur Wohnraumförderung.⁹⁶

Fallbeispiel 4: Ermittlung der Grundsteuer im bayerischen Flächenmodell

Für ein Wohngebäude in Neu-Ulm mit einer Grundstücksfläche von 250 m² und einer Gebäudefläche von 150 m² soll die Höhe der Grundsteuerbelastung berechnet werden. Der Hebesatz beträgt 370 %.

Schritt 1: Ermittlung der Äquivalenzbeträge

Grund und Boden (250 m²) x Äquivalenzzahl (0,04 €/m²) = Äquivalenzbetrag Grund und Boden EUR 10

Gebäudefläche (150 m²) x Äquivalenzzahl (0,50 €/m²) = Äquivalenzbetrag Gebäude EUR 75

Schritt 2: Ermittlung des Steuermessbetrags

Äquivalenzbetrag Grund und Boden (EUR 10) x Messzahl (100 %) + Äquivalenzbetrag Gebäude (EUR 75) x Messzahl (70 %) = Steuermessbetrag EUR 62,5 → EUR 62,00⁹⁷

Schritt 3: Ermittlung der Grundsteuer

Steuermessbetrag (EUR 62,00) x Hebesatz (370 %) = Höhe der Grundsteuer EUR 229,4

⁹⁵ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024), S: 165.

⁹⁶ Vgl. *Grootens u.a.* (Grundsteuergesetz, 2022).

⁹⁷ Abrunden nach Art. 1 BayGrStG

7.1.2 Hamburg

Die Grundsteuerbelastung des Stadtstaats Hamburg erfolgt nach dem sogenannten **Flächen-Wohnlage-Modell** und enthält ebenfalls keine spezifischen Regelungen für Grundstücke des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Grundsteuer A), da diese in der Praxis nur selten vorkommen. Hamburg hat sich dafür entschieden, die Grundsteuer C umzusetzen.⁹⁸

Die Grundsteuer B orientiert sich grundsätzlich am bayerischen Flächenmodell. Die Äquivalenzzahl beträgt ebenfalls für **Grund und Boden 0,04 €/m²** bzw. für **Wohn- und Nutzfläche: 0,50 €/m²**. Hierbei spielt grundsätzlich weder der Zustand des Grunds und Bodens (bebaut oder unbebaut), noch die Nutzung oder die darauf befindliche Gebäudefläche eine Rolle.⁹⁹ Jedoch gibt es bestimmte Sonderermäßigungen für das Wohnlagemodell hinsichtlich der Äquivalenzzahl gemäß § 3 HmbGrStG.

Die Steuermesszahl für **Grund und Boden** oder **Nicht-Wohngebäude** beträgt in „guter“ Wohnlage **100 %** (§ 4 Abs. 1 HmbGrStG) und reduziert sich auf **70 %** bei **Wohngebäuden**. Im Unterschied zum bayerischen Flächenmodell erfolgt bei „normalen“ Wohnlagen eine zusätzliche **Ermäßigung um 25 %** (§ 4 Abs. 2 HmbGrStG). Etwa 66,4 % der Stadtfläche gelten als normale Wohnlage, während ca. 33,6 % als gute Wohnlage klassifiziert sind. Kennzahlen einer guten Wohnanlage sind beispielsweise die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, der Anteil an Grünflächen und die Entfernung zum Einzelhandel. Zusätzlich zu den Lageermäßigungen werden die gängigen Ermäßigungen für Sozialorientierung und Denkmalschutz gewährt.¹⁰⁰

Hinweis:

Aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung der Berechnungsvorschriften des hamburgischen Flächen-Wohnlage-Modells mit dem reinen Flächenmodell Bayerns für die Grundsteuer B wird in diesem Unterkapitel auf eine gesonderte Berechnung verzichtet.

⁹⁸ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

⁹⁹ Vgl. *Grootens u.a.* (Grundsteuergesetz, 2022).

¹⁰⁰ Vgl. *Riepol* (Grundsteuerreform, 2022), S. 67 f.

7.1.3 Niedersachsen

Das **Flächen-Lage-Modell** des niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) sieht ebenfalls keine spezifischen Regelungen für Grundstücke des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Grundsteuer A) vor. Niedersachsen gewährt den einzelnen Gemeinden die Autonomie, über die Einführung der Grundsteuer C zu entscheiden. Für die Grundsteuer B übernimmt Niedersachsen im Wesentlichen auch die äquivalenten Werte Bayerns. Jedoch wurde ein zusätzlicher **Lage-Faktor** für den Grund und Boden eingeführt, welcher eine abschwächende Wirkung auf die Grundsteuerwertermittlung hat.¹⁰¹

$$Faktor = \left[\frac{\text{Bodenrichtwert (§ 5 Abs.2 NGrStG)}}{\text{Durchschnittlicher Bodenrichtwert (§ 5 Abs.3 NGrStG)}} \right]^{0,3}$$

Das Flächen-Lage-Modell wird gemäß dem folgenden Schema in Niedersachsen angewendet:

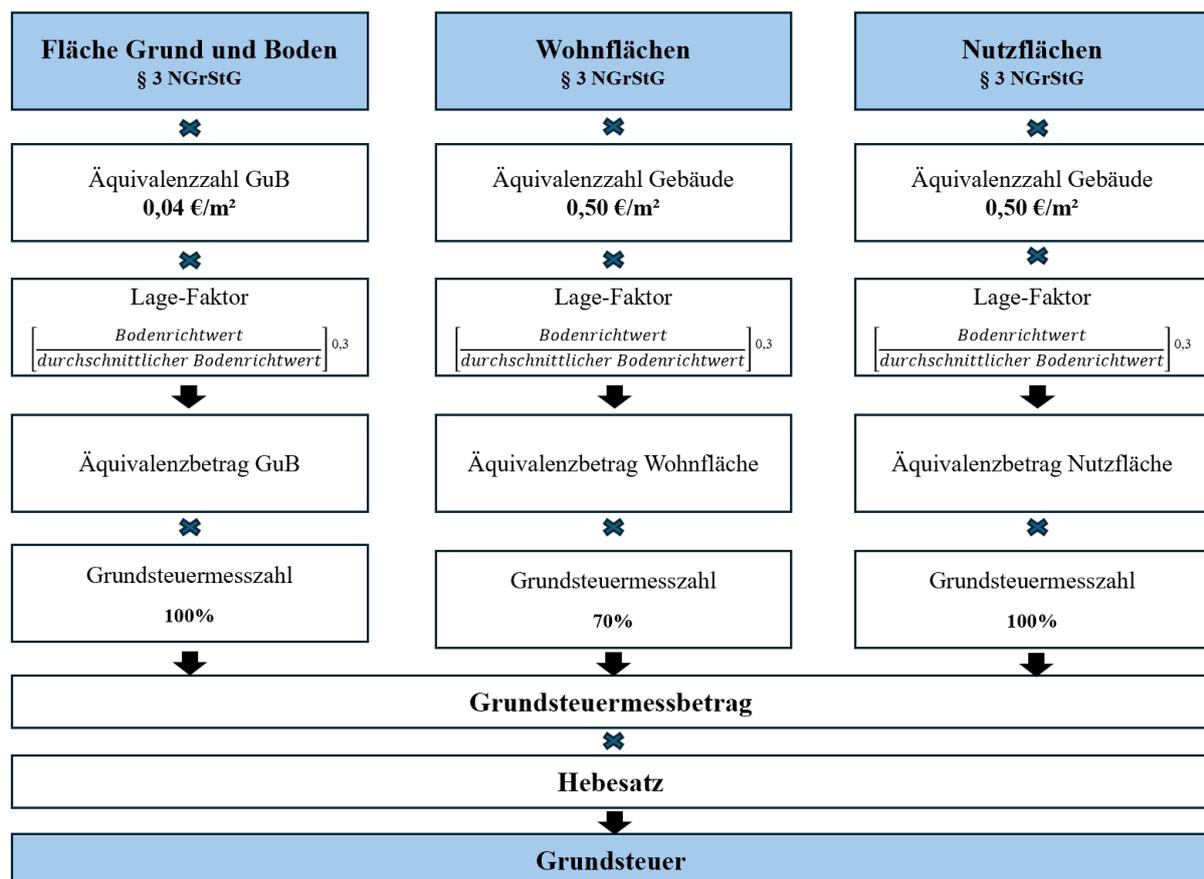


Abbildung 8: Grundsteuerermittlung im Flächen-Lage-Modell – Teil 1¹⁰²

¹⁰¹ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024), S. 165.

¹⁰² Leicht abgeändert aus: *Grootens u.a.* (Grundsteuergesetz, 2022).

Fallbeispiel 5: Ermittlung der Grundsteuer im Flächen-Lage-Modell von Niedersachsen

In Hannover hat ein Wohnhaus eine Gesamtgebäudefläche von 250 m², wobei 20 % als Nutzfläche und der Rest als Wohnfläche zugeordnet ist. Das Grundstück umfasst 300 m² und der Bodenrichtwert beträgt 280 €/m² (Durchschnitts-Bodenrichtwert 320 €/m² ¹⁰³). Der Hebesatz der Gemeinde beträgt 480 %.

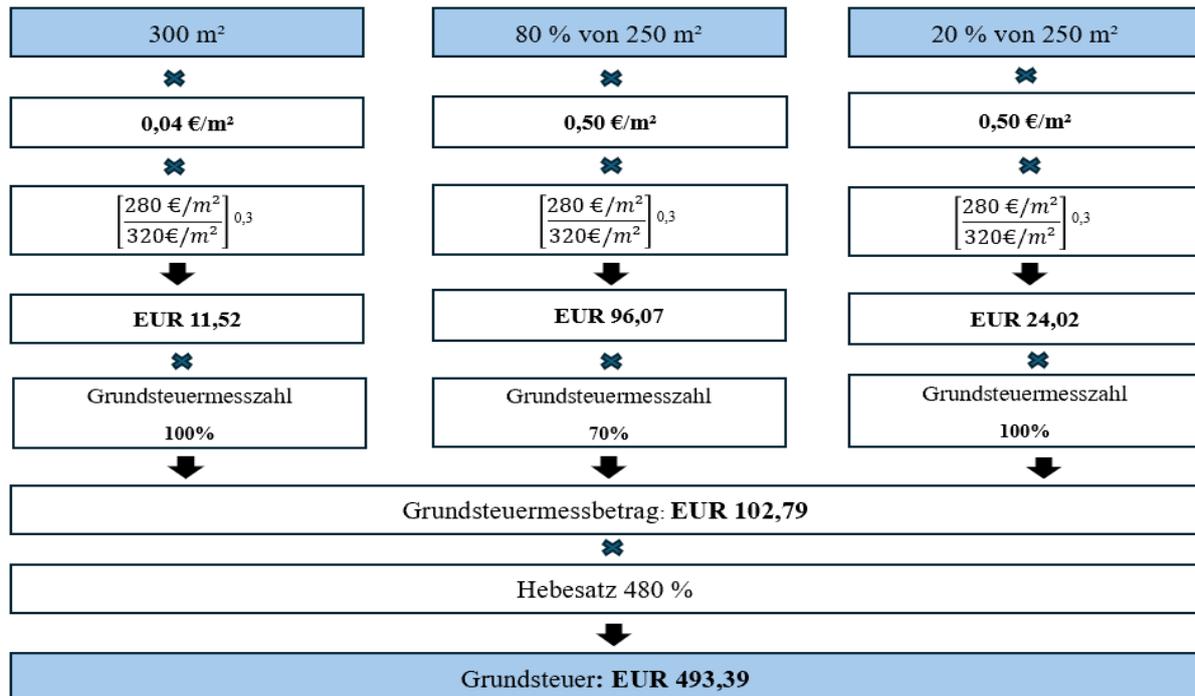


Abbildung 9: Grundsteuerermittlung im Flächen-Lage-Modell– Teil 2

7.1.4 Hessen

Die Landesmodelle von Hessen und Niedersachsen weisen generell große Ähnlichkeiten auf und orientieren sich beide am bayerischen Modell. Allerdings unterscheidet sich Hessen in den Steuermesszahlen durch verschiedene Ermäßigungen (vgl. § 4 HGrStG und/oder § 6 Abs. 3 HGrStG). Zudem wird in Hessen der Lage-Faktor erst nach der Berechnung des Ergebnisses aus der Multiplikation von Fläche, Äquivalenzzahl und Grundsteuermesszahl angewendet.¹⁰⁴

Hinweis: Aufgrund weitgehender Übereinstimmung mit dem niedersächsischen Flächen-Lage-Modell wird im hessischen Flächen-Faktor-Modell auf eine separate Berechnung verzichtet.

¹⁰³ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Durchschnittliche Bodenrichtwerte, 2022).

¹⁰⁴ Vgl. Grootens u.a. (Grundsteuergesetz, 2022).

7.1.5 Baden-Württemberg

Baden-Württemberg war das erste Bundesland, das von der Öffnungsklausel Gebrauch machte und das Landesgesetz für die Grundsteuer (LGrStGBw) verabschiedete. Dabei wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) nahezu unverändert übernommen. Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) wird nur noch der Wert des Grunds und Bodens besteuert (Flächenbesteuerung). Der Grundsteuerwert ermittelt sich wie folgt:¹⁰⁵



Abbildung 10: Berechnung des Grundsteuerwerts im modifizierten Bodenwertmodell

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert einer Bodenrichtwertzone, basierend auf Kaufpreisen. Bei Abweichungen von mehr als 30 % zum Richtwertgrundstück kann auf Antrag des Steuerpflichtigen ein niedrigerer Wert festgelegt werden, der durch ein Sachverständigen-gutachten nachgewiesen werden muss. Bebaute und unbebaute Grundstücke werden gleich be-wertet.¹⁰⁶ Die **Steuermesszahl** für **Grundstücke** beträgt **1,3 ‰** und für **landwirtschaftliches Vermögen 0,55 ‰**. Bei überwiegendem Wohnzweck (> 50 %) reduziert sich die Steuermess-zahl für Grundstücke um 30 %. Wohngrundstücke mit Förderung nach dem Landes- oder Bun-deswohnraumförderungsgesetz erhalten zusätzlich eine Ermäßigung von 25 %, sowie 10 % für Baudenkmäler.¹⁰⁷

Fallbeispiel 6: Ermittlung der Grundsteuer im Bodenwertmodell von Baden-Württemberg

Fläche Grundstück (200 m²) x Bodenrichtwert (280 €/m) = Grundsteuerwert EUR 56.000,00

Grundsteuerwert (EUR 56.000,00) x Steuermesszahl (0,91 ‰)¹⁰⁸ = Messbetrag EUR 50,96

*Steuermessbetrag (EUR 50,96) x Hebesatz (550 %) = **Höhe der Grundsteuer EUR 280,28***

¹⁰⁵ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024), S. 165.

¹⁰⁶ Vgl. *Grootens u.a.* (Grundsteuergesetz, 2022).

¹⁰⁷ § 40 LGrStG BW

¹⁰⁸ 1,3 ‰ ./ 30 % (Reduktion)

8 Kritische Würdigung

Die Grundsteuer ist nach wie vor ein häufig diskutiertes Thema in den Schlagzeilen. Monate lang waren Immobilienbesitzer mit ihren Grundsteuererklärungen beschäftigt. Die aktuellen Bescheide, die auf diesen Erklärungen basieren, sorgen für Unruhe, da Immobilien oft erheblich höher bewertet wurden als zuvor. Dies verstärkt die Befürchtungen vor einem deutlichen Anstieg der Grundsteuer.¹⁰⁹ Die Gesetzgebungskompetenz für das Bundesgesetz zur Grundsteuerreform steht grundsätzlich rechtlich außer Frage.¹¹⁰ Trotzdem regt sich Widerstand bei Millionen von Grundstückseigentümern. Die Deutsche Steuergewerkschaft spricht gar von einem „Einspruch-Tsunami“.¹¹¹ Doch sind diese Einsprüche gerechtfertigt? Viele Experten behaupten ja, denn die bundesweite Reform der Grundsteuer ist erheblichen finanzverfassungsrechtlichen Risiken ausgesetzt.¹¹² Sogar unter den Finanzgerichten besteht Uneinigkeit darüber, ob die Grundsteuerreform rechtmäßig ist. Die sächsischen Finanzrichter betonen in ihrer Entscheidung den weitreichenden Gestaltungsspielraum, den das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber für eine Neuregelung eingeräumt hat. Demnach ist es dem Gesetzgeber gestattet, zu generalisieren, zu typisieren und zu pauschalisieren, um die Neubewertung des Grundbesitzes möglichst praxisnah und für eine breite Masse umsetzbar zu gestalten.¹¹³ Nicht nur derartige „Verallgemeinerungen“ könnten potenziell verfassungsrechtliche Bedenken aufwerfen, sondern auch andere Aspekte geben Anlass zu Fragen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Verfassung. Jedoch liegt der Fokus nicht nur auf der gesetzeskonformen Umsetzung der Grundsteuerreform, sondern beleuchtet ebenso die grundlegende Frage nach dem verfassungsmäßigen Gebot der Gleichberechtigung. Zusätzlich ist die angestrebte Zielsetzung der Bundesregierung, ein weitestgehend automatisiertes und vereinfachtes Bewertungssystem umzusetzen, zu beurteilen. Es erfolgt eine Untersuchung kritischer Punkte in diesem Kontext.

8.1 Umsetzung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens

„In die Berechnung der Grundsteuer fließen künftig nur noch wenige, vergleichsweise einfach zu ermittelnde Parameter ein“, so das Bundesministerium der Finanzen. So werden

¹⁰⁹ Vgl. *Scherff* (Grundsteuer, 2023).

¹¹⁰ Vgl. *Scheffler und Hey* (Grundsteuerreform, 2019), S. 5.

¹¹¹ Vgl. *Dressler* (Gerichte, 2024).

¹¹² Vgl. *Scheffler und Hey* (Grundsteuerreform, 2019), S. 5.

¹¹³ Vgl. *Dressler* (Gerichte, 2024).

beispielsweise für Wohngrundstücke nur noch fünf¹¹⁴ spezifische Faktoren berücksichtigt, im Vergleich zu den etwa 20 vor der Reform.¹¹⁵ Das deutet in der Theorie auf eine Vereinfachung im Bewertungsverfahren hin. In der Praxis zeigt sich jedoch eine gänzlich andere Meinung. Die Steuerberater in Hessen äußern deutliche Kritik. Ihrer Ansicht nach führt die unterschiedliche Regelung der Grundsteuer auf Bundesebene zu zusätzlicher Komplexität, insbesondere für Unternehmen mit Standorten in mehreren Bundesländern. Außerdem liegen viele Daten bereits bei den Behörden vor und könnten eigentlich lediglich zusammengeführt und gegebenenfalls abgeglichen werden, betont Ruppricht, der Präsident der Steuerberaterkammer.¹¹⁶ Auch methodisch sind die Verfahren, insbesondere im Bundesmodell, mit einer gewissen Komplexität verbunden.¹¹⁷ Prof. Dr. Clemens Fuest vom Ifo-Institut bemängelte den erheblichen Aufwand zur Wertermittlung, insbesondere bei den Gebäuden. Dieser Aufwand erschwere es den Bürgern unnötig, die Steuerhöhe nachzuvollziehen, und verursache sowohl den Steuerzahlern als auch der Finanzverwaltung hohe Kosten, die in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stünden. Fuest kritisierte, dass obwohl im Gesetzentwurf Wert auf Einzelfallgerechtigkeit gelegt werde, tatsächlich nur eine "Pseudogerechtigkeit" entstehe. Der Deutsche Steuerberaterverband äußerte ebenfalls grundlegende Zweifel, ob die Bewertungsmethoden für ein Massenverfahren wie die Grundsteuer geeignet seien.¹¹⁸ Insgesamt betrachtet zeigt sich trotz der angestrebten Vereinfachung der Grundsteuerberechnung in der Praxis eine eher komplexe Realität. Diese wird insbesondere von Steuerberatern und Experten kritisiert und lässt Zweifel an das Reformziel aufkommen.

8.2 Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells

„Im Rahmen des Bundesmodells dominiert der Grundsatz der Effizienz im Massenbesteuerungsverfahren.“¹¹⁹ Dabei strebt das Bundesmodell eine annähernde Wertermittlung an den Verkehrswert an. Dem Bundesverfassungsgericht wurden hier großzügige Freiräume gewährt. Das führte zu Bedenken bezüglich der Bewertungsmethoden, insbesondere in Bezug auf die unterschiedliche Anwendung des Ertragswertverfahrens und des Sachwertverfahrens. Kritisiert wird unter anderem die Mehrbelastung für Wohngrundstücke und die Entlastung bei

¹¹⁴ Gilt für das Bodenmodell: Nettokaltmiete (bzw. fiktiver Miete bei Eigennutzung), Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr

¹¹⁵ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

¹¹⁶ Vgl. *Kaiser* (Aufwand, 2022).

¹¹⁷ Vgl. *Riepolt* (Die Reform der Grundsteuer, 2022).

¹¹⁸ Vgl. *Deutscher Bundestag* (Grundsteuerreform, o. J.).

¹¹⁹ *Riepolt* (Die Reform der Grundsteuer, 2022).

Gewerbegrundstücken sowie die unzureichende Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors im Sachwertverfahren.¹²⁰ Im Rheinland-Pfalz hat das Finanzamt gegen zwei Eilbeschlüsse des Finanzgerichts bereits Beschwerde beim Bundesfinanzhof eingereicht. Das Finanzgericht äußerte „ernsthafte Zweifel“ hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregeln. Es wurde zugunsten der Antragsteller entschieden. Die Vollziehung der Grundsteuerwertbescheide wurde vorläufig ausgesetzt und um eine einheitliche Rechtsprechung sicherzustellen, wurde die Beschwerde beim Bundesfinanzhof zugelassen. Das Finanzgericht hegte insbesondere Zweifel hinsichtlich der rechtlichen Gültigkeit der Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 8.7.) und der geforderten Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse.¹²¹ Ein weiterer Kritikpunkt liegt darin, dass in Bezug auf die wertbildenden Parameter im Bundesmodell hauptsächlich auf Typisierungen zurückgegriffen wird. Obwohl das Bundesverfassungsgericht die typisierte Ermittlung grundsätzlich bestätigt hat, kann diese in Einzelfällen zu Ungerechtigkeiten führen.¹²² Beispielsweise durch die pauschale Berücksichtigung der Nettokaltmiete und des Bodenwerts. Im Bundesmodell besteht keine Möglichkeit, mit einem Gutachten einen niedrigeren Wert der Immobilie oder des Grundstücks nachzuweisen.¹²³ Während das Finanzministerium in Mainz weiterhin die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells betont, werden bereits in anderen Bundesländern ebenfalls Klagen eingereicht. Viele Experten, darunter der Verfassungsrechtler Prof. Dr. Gregor Kirchhof, halten das Bundesmodell für verfassungswidrig. Kirchhof riet Eigentümern sogar in einem Interview mit dem „Focus“, sich gegen die Grundsteuer zu wehren. Eine baldige Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist zu erwarten.¹²⁴

8.3 Verfassungsmäßigkeit der abweichenden Bundesmodelle

Die abweichenden Grundsteuerregelungen des **Saarlands** und **Sachsens** erfüllen formell die verfassungsrechtlichen Anforderungen und treten ab dem 1. Januar 2025 in Kraft. Die Einführung der ermäßigten Messzahlen für Wohnnutzung wird als Beitrag zum Gemeinwohl betrachtet und ist klar begründet. Während das saarländische Grundsteuergesetz gegenwärtig verfassungsrechtlich akzeptabel erscheint, bedarf es einer erneuten gerichtlichen Überprüfung für eine endgültige Klärung. Im sächsischen Modell gibt es jedoch Schwächen in der Begründung für die Einbeziehung unbebauter Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf Bauland für

¹²⁰ Vgl. *Bräutigam und Weber* (Grundsteuerreform, 2023).

¹²¹ Vgl. *Haufe* (Grundsteuer, 2023).

¹²² Vgl. *Riepolt* (Die Reform der Grundsteuer, 2022).

¹²³ Vgl. *Deutscher Bundestag* (Grundsteuerreform, o. J.).

¹²⁴ Ebd.

Nichtwohnzwecke. Insgesamt ist das sächsische Grundsteuergesetz grundsätzlich verfassungsrechtlich akzeptabel, wobei mögliche Schwächen vor allem im Bereich unbebauter Grundstücke liegen. Eine endgültige Klärung in Hinblick auf die Verfassungsmäßigkeit wird daher vermutlich erst nach einer erneuten gerichtlichen Überprüfung möglich sein.¹²⁵

8.4 Kritik an die Landesmodelle

Bayern

Die Auffassungen zur Verfassungsmäßigkeit der bayerischen Regelung sind uneinheitlich. Ein zentraler Kritikpunkt am Flächenmodell liegt darin, dass Grundstücke gleicher Fläche unabhängig von ihrer Lage oder der Qualität der Gebäude gleich besteuert werden, was potenziell gegen den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstößt. Als Lösungsvorschlag wird ein pauschalierter Lagefaktor, wie in den Landesmodellen von Hamburg, Niedersachsen und Hessen vorgeschlagen. Trotz der Kontroverse wird das Flächenmodell in der Umsetzung positiv bewertet. Es gilt als vergleichsweise einfaches Bewertungsverfahren mit begrenztem Verwaltungsaufwand, was dem Reformziel eines vereinfachten Bewertungssystems entspricht.¹²⁶

Hamburg

In Anbetracht der weitgehenden Ähnlichkeiten der Verfahren wird das Hamburger Flächen-Wohnlage-Modell hinsichtlich seiner Verfassungsmäßigkeit ähnlich wie das bayerische Flächenmodell bewertet. Die landesspezifische Regelung, wonach die Steuermesszahl für Grund und Boden sowie Nicht-Wohngebäude in „normaler“ Wohnlage um 25 % zum Basiswert reduziert wird, betrifft etwa zwei Drittel der Stadtfläche. Eine klare Abgrenzung zwischen „guter“ und „normaler“ Wohnlage existiert nicht. Bestimmte Kennzahlen dienen der verbesserten Kategorisierung. Dennoch ist eine individuelle und gerechte Einstufung nicht immer uneingeschränkt gewährleistet und wird als Kritikpunkt aufgeführt.¹²⁷

Niedersachsen

Das niedersächsische Flächen-Lage-Modell, das dem Äquivalenzgedanken folgt, wird ähnlich wie das bayerische Flächenmodell diskutiert. Die Kritik konzentriert sich darauf, dass unterschiedliche Modelle zur Bewertung von Vermögen verwendet werden: das

¹²⁵ Vgl. *Grootens u.a.* (Grundsteuergesetz, 2022).

¹²⁶ Ebd.

¹²⁷ Vgl. *Riepolt* (Grundsteuerreform, 2022), S. 67 f.

Flächenmodell für Grundvermögen und das Bundesmodell für land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Diese Kombination wirft Fragen zur verfassungsrechtlichen Rechtfertigung auf. Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die Einbindung des Bodenrichtwerts beim Lagefaktor, der allgemein umstritten ist (Siehe Kapitel 8.7.).^{128, 129}

Hessen

Aufgrund der Ähnlichkeit des Verfahrens und der gleichen Belastungsgrundentscheidung wird das hessische Flächen-Lage-Modell in Bezug auf seine Verfassungsmäßigkeit ähnlich wie das niedersächsische Flächen-Lage-Modell bewertet.

Baden-Württemberg

Die Interessenvertretung der Steuerzahler setzt sich insbesondere dafür ein, das Grundsteuermodell von Baden-Württemberg zu kippen, da sie es als äußerst ungerecht ansieht.¹³⁰ Unbebaute Grundstücke erfahren teilweise eine bis zu zehnfache Belastung, selbst ohne die Berücksichtigung der Grundsteuer C. Auch Einfamilienhäuser sind von einer erhöhten Grundsteuer betroffen, wobei Eigentümer von Altbauten mit einem Steueranstieg von bis zu 100 % rechnen müssen. Geschäftsgrundstücke, Teileigentum und andere bebaute Grundstücke werden ebenfalls als „Verlierer der Reform“ betrachtet.¹³¹ Gemeinsam mit Eigentümern haben vier Verbände¹³² mehrere Musterklagen vor dem Finanzgericht gegen die neue Grundsteuer eingereicht. Diese Klagen zielen darauf ab, grundlegende Fragestellungen zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Landesgrundsteuergesetzes zu klären.¹³³ In einer zusätzlichen Klage versuchen die Verbände, Fragen zum System der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer zu klären. Die alleinige Orientierung am Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche in Baden-Württemberg wird als unzureichend konkretisiert kritisiert und als Verstoß gegen den Gleichheitssatz betrachtet.¹³⁴ Aktuell liegen noch keine finanzgerichtlichen Entscheidungen zu den neuen Bewertungsregeln vor.¹³⁵

¹²⁸ Vgl. *Riepolt* (Grundsteuerreform, 2022), S. 67 f.

¹²⁹ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

¹³⁰ Vgl. *Scherff* (Grundsteuer, 2023).

¹³¹ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

¹³² Darunter der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg und der Eigentümerverband Haus & Grund

¹³³ Vgl. *Haufe* (Grundsteuer, 2023).

¹³⁴ Vgl. *Brütigam und Weber* (Grundsteuerreform, 2023).

¹³⁵ Vgl. *Haufe* (Grundsteuer, 2023).

8.5 Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer

Die Grundsteuerreform strebt Gesamtaufkommensneutralität an, um sicherzustellen, dass die Reform in Summe nicht zu einer Mehrbelastung führt.^{136,137} Allerdings betont das Bundesministerium der Finanzen, dass individuelle Steuerzahlungen variieren können, wobei Gebiete mit hohem Zuwachs höhere Belastungen erfahren könnten, während strukturschwächere Regionen eher eine Steuerentlastung zu erwarten haben.^{138,139,140} Um mögliche Verfassungswidrigkeiten der Grundsteuer vorzubeugen, wurde im Bewertungsgesetz ein neuer siebter Abschnitt eingeführt und im Grundsteuergesetz die Steuermesszahlen angepasst. Die kommunalen Hebesätze sollen ebenfalls überarbeitet werden.^{141,142} In der Praxis zeigt sich allerdings, ein anderes Bild. Der Eigentümerverband Haus & Grund hat beispielsweise die Grundsteuererhöhungen vieler hessischer Kommunen kritisiert. Seit der Einführung des neuen Grundsteuergesetzes im Jahr 2020 haben 46 Prozent der hessischen Kommunen ihre Hebesätze für die Grundsteuer B erhöht. Damit wird nach Angaben von Haus & Grund Hessen „die von der Politik zugesagte Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform“ außer Acht gelassen.¹⁴³ Die endgültige Klärung darüber, ob die Gesamtsumme des Steueraufkommens neutral ist, erfolgt mit dem Erlass der Grundsteuerbescheide. Diese sind Ende 2024 zu erwarten.¹⁴⁴

8.6 Vorwurf: „Besserstellung“ der Reichen

Prof. Dr. Lorenz Jarass (Hochschule Rhein-Main) erklärte, der Gesetzentwurf führe zu unsystematischen und widersprüchlichen Grundsteuern. Auch andere Sachverständige betonten, dass das neue Bewertungsverfahren zu einer Besserstellung teurer Immobilien führen könnte.¹⁴⁵ Ein konkreter Fall landete vor dem Bundesverfassungsgericht, bei dem es um ein Einfamilienhaus mit überdurchschnittlicher Wohnungsgröße (> 220 m²) und ein „normales“ Einfamilienhaus (140 m²) ging. Das Ergebnis bestätigt, dass das Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlicher Größe künftig erheblich weniger Grundsteuer zahlen als vor der Reform und

¹³⁶ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

¹³⁷ Vgl. *Riepolt* (Die Grundsteuerreform, 2020), S. 15.

¹³⁸ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

¹³⁹ Vgl. *Scherff* (Grundsteuer, 2023).

¹⁴⁰ Vgl. *Finsterlin und Stürzer* (Grundsteuer, 2022), S. 21.

¹⁴¹ Vgl. *Riepolt* (Die Reform der Grundsteuer, 2022).

¹⁴² Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

¹⁴³ Vgl. *Frankfurter Allgemeine Zeitung* (Ärger über Grundsteuer, 2023).

¹⁴⁴ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

¹⁴⁵ Vgl. *Deutscher Bundestag* (Grundsteuerreform, o. J.).

somit begünstigt werden.¹⁴⁶ Prof. Dr. Johanna Hey (Universität zu Köln) teilt die Meinung, dass das neue Bewertungssystem zu teilweise erheblichen Unterbewertungen von vermieteten Immobilien in teuren Lagen führt, während Grundstücke in schlechten Lagen teilweise zum Verkehrswert oder sogar darüber angesetzt werden. „Die Eigentümer mit Grundstücken in geringwertigen Lagen zahlen folglich die Verschonung der Eigentümer in hochpreisigen Lagen mit“, so Hey. Insgesamt ist diese Bewertung kritisch zu beurteilen, da sie nicht den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts zur Abbildung eines realitätsgerechten Verkehrswerts widerspiegeln.¹⁴⁷

8.7 Eingeschränkte Überprüfbarkeit der Bodenrichtwerte

In einigen Bewertungsmodellen wird der Bodenrichtwert automatisch für die Grundsteuerberechnung verwendet, ohne dass er in der Steuererklärung gesondert angegeben werden muss. Die Finanzverwaltung betrachtet den übernommenen Bodenrichtwert als verbindlich und Gerichte überprüfen diese Werte nicht. Der Verordnungsgeber hat zuvor gesetzlich festgelegt, dass Bodenrichtwertzonen so gebildet werden müssen, dass Wertunterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und den Grundstücken, für die dieser Bodenrichtwert gelten soll, in der Regel nicht mehr als 30 % betragen dürfen. Diese Vorgabe zielt darauf ab, sicherzustellen, dass im Allgemeinen keine Wertabweichung von mehr als 30 % hinsichtlich des Bodenwerts für zu bewertende Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone besteht. Damit bewegt sich der Gesetzgeber im Rahmen eines verfassungsrechtlich vertretbaren Typisierungskorridors.¹⁴⁸ Allerdings stellt sich die Überprüfung der Gutachten des Gutachterausschusses zur Bestimmung des Bodenrichtwerts als problematisch dar, da sie nur in begrenztem Umfang möglich ist. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden lediglich hinsichtlich Verfahrensvorschriften, Richtigkeit des Sachverhalts, Berücksichtigung allgemeiner Bewertungsmaßstäbe und Vermeidung sachfremder Erwägungen überprüft. Dies bedeutet, dass dem Gutachterausschuss bei der Wertermittlung des Bodenrichtwerts ein gewisser Spielraum zusteht. Hat der Steuerpflichtige nun aber den Eindruck, dass der zugrunde gelegte Bodenrichtwert fehlerhaft sei, stehen ihm nur beschränkte Möglichkeiten zur Verfügung, dagegen vorzugehen.¹⁴⁹ Dies führte zu Diskussionen. Laut der Steuerberatungsgesellschaft für Unternehmenssteuerrecht Juhn Partner ist die

¹⁴⁶ Vgl. *Stöckel* (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

¹⁴⁷ Vgl. *Deutscher Bundestag* (Grundsteuerreform, o. J.).

¹⁴⁸ Vgl. *o. V.* (Bodenrichtwert, 2023).

¹⁴⁹ Vgl. *Mandler u.a.* (Rechtslosigkeit, 2023).

Festlegung der Bodenrichtwerte ohne die Möglichkeit eines Gegenbeweises verfassungswidrig.¹⁵⁰ Das Finanzgericht teilt diese Ansicht und zweifelt an der Rechtmäßigkeit der Bodenrichtwerte sowie an der geforderten Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse.¹⁵¹

8.8 Grundsteuer C

Ein zentraler Bestandteil im Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung ist die Option für die Gemeinden, die sogenannte Grundsteuer C einzuführen. Diese haben dann ein Wahlrecht auf einen erhöhten Hebesatz. Das Gesetz zielt auf die politisch gewünschte Entspannung des Mietmarkts und der Entgegenwirkung des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten ab.¹⁵² Für unbebaute Grundstücke, bei denen ein Bebauungsplan erstellt wird, ist vorgesehen, dass eine Sperrfrist von drei Jahren ab Feststellung des Bebauungsplans für die Erhebung der Grundsteuer C gilt. Dies soll negative Folgen für Eigentümer verhindern, die ihr Grundstück zwar bebauen möchte, es aber aufgrund von Fachkräftemangel, Baustoffengpass etc. nicht möglich ist.¹⁵³ Grundsätzlich ist dies ein vielversprechender Ansatz, da die Einführung eines höheren Hebesatzes für unbebaute baureife Grundstücke potenziell dazu beitragen könnte, die Eigentümer dazu zu motivieren, ihre Grundstücke nicht länger ausschließlich als reine Spekulationsobjekte zu halten.¹⁵⁴ Allerdings wurde die Grundsteuer C schon einmal in der Vergangenheit eingeführt und später, ab dem Jahr 1963, wieder abgeschafft, da sie sich als wenig erfolgreich erwiesen hatte. Angesichts dieser früheren Erfahrung bleibt abzuwarten, wie die erneute Einführung dieser Steuer bei den Kommunen aufgenommen wird und ob sie diesmal effektiv umgesetzt werden kann.¹⁵⁵

¹⁵⁰ Vgl. *o. V.* (Bodenrichtwert, 2023).

¹⁵¹ Vgl. *Haufe* (Grundsteuer, 2023).

¹⁵² Vgl. Riepolt (Grundsteuerreform, 2022), S. 12.

¹⁵³ Vgl. Stöckel (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024).

¹⁵⁴ Vgl. *Bundesministerium der Finanzen* (Grundsteuer, 2023).

¹⁵⁵ Vgl. Jahn (Risiken, 2020).

9 Fazit

Die Grundsteuerreform in den Bundesländern wurde durch die Einführung verschiedener Modelle umgesetzt, darunter das Bundesmodell und abweichende Landesmodelle. Dabei verfolgte die Reform das Ziel, ein verfassungskonformes, weitgehend automatisiertes und unkompliziertes Bewertungssystem zu etablieren, das eine konstante Einnahmequelle für die Gemeinden sichert. Jedoch sind im Zuge der Maßnahmen eine Vielzahl an Bedenken aufgetreten, die unterschiedliche Aspekte der Reform in Betracht ziehen und unter anderem auch ihre Verfassungsmäßigkeit infrage stellen. In diesem Kontext stellt sich die Frage: "Wie wurde die Grundsteuerreform in den Bundesländern umgesetzt, und welche kritischen Bewertungen lassen sich ableiten?"

Die Landesmodelle ermöglichen die Ermittlung des Grundsteuerwerts mit wenigen Angaben, was ihre Handhabung vereinfacht und zu Kosteneinsparungen in der Steuerverwaltung führt. Im Gegensatz dazu zeigt sich bei der Umsetzung des Bundesmodells eine komplexere Realität. Die Eigentümer kritisieren den zusätzlichen Aufwand und sowohl Steuerberater als auch Fachleute sind der Meinung, dass die entstehenden Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum erwarteten Nutzen stehen. Die Grundsteuerreform stößt außerdem auf weitreichende verfassungsrechtliche Bedenken, insbesondere aufgrund der stark typisierenden und pauschalisierenden Elemente im Bewertungsverfahren des Bundesmodells. Diese könnten zu Ungleichbehandlungen unter den Grundstückseigentümern führen und damit dem verfassungsmäßigen Gebot der Gleichbehandlung widersprechen. Die Einführung der Landesmodelle führte ebenfalls zu vielfacher Kritik. Dabei wurden Ungleichbehandlung von vergleichbaren Grundstücken, regionale Unterschiede sowie vollständig wertunabhängige Bewertung des Grundvermögens bemängelt. Trotz des erklärten Ziels einer aufkommensneutralen Reform wurde in der Realität die politische Zusicherung der Aufkommensneutralität angezweifelt. Dies resultiert aus der Tatsache, dass einige Kommunen bereits jetzt die Hebesätze deutlich erhöht haben, was die Befürchtung eines möglichen Anstiegs der Gesamtsteuerlast verstärkt. Auch die Bodenrichtwerte stehen stark in der Debatte, da ihre automatische Anwendung mit nur begrenzter Überprüfbarkeit für viele bedenklich sind. Die Einführung der Grundsteuer C, die auf unbebauten baureifen Grundstücken einen höheren Hebesatz ermöglicht, wird als vielversprechender Ansatz betrachtet, birgt jedoch aufgrund früherer Erfahrungen Unsicherheiten.

In Beantwortung der Forschungsfrage ergibt sich, dass die Grundsteuerreform in den Bundesländern insgesamt auf eine Vielzahl kritischer Bewertungen stößt. Die Beurteilung, ob die Reformziele erreicht werden, bleibt bis zur Anwendung der neuen Grundsteuerwerte ab dem 1. Januar 2025 vorbehalten. Allerdings sind sich bereits jetzt viele Experten einig, dass das angestrebte Ziel einer Annäherung von Verkehrswert und Einheitswert in keinem Grundsteuermodell gegeben ist. Folglich bieten die bestehenden Bewertungsregeln auch keine Grundlage für eine Vermögenssteuer.¹⁵⁶

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der vorhandene Widerstand deutlich spürbar ist. Die Einwände gegen die Verfassungsmäßigkeit des Grundsteuergesetzes mögen vorerst ruhend gestellt sein, doch die Frage nach der Vereinbarkeit mit dem Gesetz bleibt nach wie vor offen. Eine finale Klärung dieser Fragen wird wahrscheinlich erst in einigen Jahren erfolgen, wenn das Bundesverfassungsgericht in gerichtlichen Entscheidungen sowohl bezüglich des Bundesmodells als auch der Landesmodelle die offenen Fragen klärt. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

¹⁵⁶ Vgl. *Scheffler und Feldner* (Grundsteuerreform, 2021), S. 2.

Anhang

Anhang 1: Steuerbefreiungen i. S. d. §§ 3 - 6 GrStG

§ 3 GrStG: Steuerbefreiung für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger

Nr. 1: inländischen juristischen Personen für öffentliche Dienste

Nr. 2: Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke

Nr. 3: inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmasse für gemeinnützige/mildtätige Zwecke

Nr. 4: Religionsgesellschaften für religiöse Zwecke

Nr. 5: Dienstwohnungen von Geistlichen

Nr. 6: Religionsgesellschaften (zugehörig zu gesonderten Vermögen)

§ 4 GrStG: Sonstige Steuerbefreiung

Nr. 1: Gottesdienst einer Religionsgesellschaft

Nr. 2: Bestattungsplätze

Nr. 3: Straßen, Flughäfen, fließende Gewässer

Nr. 4: öffentlich-rechtliche Wasser- und Bodenverbände

Nr. 5: für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts oder der Erziehung im Rahmen öffentlicher Aufgaben

Nr. 6: Krankenhäuser

§ 5 GrStG: Zu Wohnzwecken benutzter Grundbesitz

Nr. 1: Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, etc.

Nr. 2: Wohnräume in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen etc.

Nr. 3: Wohnräume zur Erreichung eines steuerbegünstigten Zwecks

Nr. 4: Bereitschaftsräume für die Erfüllung eines steuerbegünstigten Zwecks.

§ 6: Land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz

Wird Grundbesitz, der für steuerbegünstigte Zwecke (§§ 3 und 4) benutzt wird, zugleich land- und forstwirtschaftlich genutzt, so gilt die Befreiung nur für Grundbesitz, der:

Nr. 1: Lehr- oder Versuchszwecken

Nr. 2: Bundeswehr etc. benutzter Übungsplatz oder Flugplatz

Nr. 3: unter § 4 Nr. 1 bis 4 fällt

Anhang 2: Grundstücksarten i. S. d. § 249 BewG

Tabelle

Grundstücksart	Beschreibung
Einfamilienhäuser	Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind.
Zweifamilienhäuser	Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind.
Mietwohngrundstücke	Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
Wohnungseigentum	Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
Teileigentum	Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
Geschäftsgrundstücke	Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.
Gemischt genutzte Grundstücke	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	Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 8 fallen.

Anhang 3: Monatliche Nettokaltmieten für Einfamilienhäuser in Bremen¹⁵⁷

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			Bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	Ab 2001
Bremen	Einfamilienhaus	< 60 m ²	7,03	6,49	6,73	7,62	9,00
		60 m ² - 100 m ²	6,16	6,06	6,36	6,62	7,19
		>100 m ²	5,45	5,77	6,11	5,77	7,44

Anhang 4: Mietniveaustufe Bremen – 1¹⁵⁸

Bremen (HB)			
lfd. Nr.	Gemeindenamen	AGS	Mietniveaustufe
1	Bremen	04011000	4

Anhang 5: Mietniveaustufe Bremen - 2¹⁵⁹

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

¹⁵⁷ Anlage 39 BewG

¹⁵⁸ *Bundesgesetzblatt* (Verordnung, 2021).

¹⁵⁹ Anlage 39 BewG

Anhang 6: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer¹⁶⁰

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50 Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärzthäuser	40 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre

Anhang 7: Zinssätze für die Bewertung bebauter Grundstücke¹⁶¹

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten die folgenden Zinssätze:

1. 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser,
2. 3,0 Prozent für Wohnungseigentum,
3. 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen,
4. 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.

¹⁶⁰ Anlage 38 BewG

¹⁶¹ § 256 BewG

Anhang 8: Umrechnungskoeffizienten¹⁶²

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 250 m ²	1,19
≥ 300 m ²	1,14
≥ 350 m ²	1,10
≥ 400 m ²	1,06
≥ 450 m ²	1,03
≥ 500 m ²	1,00
≥ 550 m ²	0,98
≥ 600 m ²	0,95
≥ 650 m ²	0,94
≥ 700 m ²	0,92
≥ 750 m ²	0,90
≥ 800 m ²	0,89
≥ 850 m ²	0,87
≥ 900 m ²	0,86
≥ 950 m ²	0,85
≥ 1 000 m ²	0,84
≥ 1 050 m ²	0,83
≥ 1 100 m ²	0,82
≥ 1 150 m ²	0,81
≥ 1 200 m ²	0,80
≥ 1 250 m ²	0,79
≥ 1 300 m ²	0,78
≥ 1 350 m ²	0,77
≥ 1 400 m ²	0,76
≥ 1 450 m ²	0,75
≥ 1 500 m ²	0,74
≥ 1 550 m ²	0,73
≥ 1 600 m ²	0,72
≥ 1 650 m ²	0,71
≥ 1 700 m ²	0,70
≥ 1 750 m ²	0,69
≥ 1 800 m ²	0,68
≥ 1 850 m ²	0,67
≥ 1 900 m ²	0,66
≥ 1 950 m ²	0,65
≥ 2 000 m ²	0,64

Anhang 9: Wertzahlen nach § 249 Abs. 1 BewG¹⁶³

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert oder in EUR/m ² umgerechneter Bodenwert nach § 247 Absatz 3		
		bis 100 EUR/m ²	bis 300 EUR/m ²	über 300 EUR/m ²
bis	500 000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750 000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1 000 000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1 500 000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2 000 000 EUR	0,60	0,70	0,80
	3 000 000 EUR	0,55	0,65	0,75
über	3 000 000 EUR	0,50	0,60	0,70

¹⁶² Anlage 36 BewG

¹⁶³ Anlage 43 BewG

Literaturverzeichnis

- Bayrisches Landesamt für Steuern (Grundsteuerreform, 2023)
Die Grundsteuerreform – Wie machen wir das in Bayern? (2023). URL: <https://www.grundsteuer.bayern.de/>.
- Bettinger, D., Becker, W. (Grundsteuer, o. J.)
Grundsteuer für Grundvermögen (Bundesmodell) / 5 Steuermesszahlen (o. J.). URL: https://www.haufe.de/finance/haufe-finance-office-premium/grundsteuer-fuer-grundvermoegen-bundesmodell-5-steuermesszahlen_idesk_PI20354_HI15073281.html.
- Bocksch, R. (Grundsteuer-Hebesätze, 2023)
So hoch sind die Grundsteuer-Hebesätze in den Bundesländern (2023). URL: <https://de-statista-com.ezproxy.hnu.de/infografik/30555/durchschnittliche-grundsteuer-b-hebesaetze-in-den-bundeslaendern/>.
- Bräutigam, R., Weber, U. (Grundsteuerreform, 2023)
Die Grundsteuerreform geht in die Verlängerung – Von Bescheiden, -möglichen Einspruchsverfahren und Anzeigepflichten (2023). URL: <https://beck-online-beck-de.ezproxy.hnu.de/Dokument?vpath=bib-data%2Fzeits%2Fdstr%2F2023%2Fcont%2Fdstr.2023.739.1.htm&pos=1&hlwords=on>.
- Bundesfinanzministerium (Grundsteuerreform, 2021)
Überblick zur Grundsteuerreform – Wie die Länder das neue Grundsteuerrecht umsetzen (2021). URL: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2021/11/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-2-grundsteuerreform.html>.
- Bundesfinanzministerium (Anlage 39 (zu § 254 BewG), 2022)
Anlage 39 (zu § 254 BewG) Ermittlung des Rohertrags (2022). URL: <https://grsth.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/A-BewG-GrStG-AE/BewG/Anlagen/Anlage-39/inhalt.html>.
- Bundesgesetzblatt (Verordnung, 2021)
Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV) (2021). URL: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2021-08-26-MietNEinV/4-Verkuendete-Verordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=2.
- Bundesministerium der Finanzen (Gesetz, 2021)
Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften: (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz - GrStRefUG) (2021). URL: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/2021-07-22-GrStRefUG/0-Gesetz.html.
- Bundesministerium der Finanzen (Erklärung des Grundsteuerwerts, 2022)
Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (2022). URL: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/2022-11-04-aufforderung-zur-abgabe-der-erklaerung-zur-feststellung-des-grundsteuerwerts-anlage.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- Bundesministerium der Finanzen (Gebäudesachwerts, 2022)
Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der Normalherstellungskosten aus der Anlage 42 zum BewG auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (2022). URL: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/935750/>.
- Bundesministerium der Finanzen (Grundsteuer, 2023)
Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten (2023). URL: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>.
- Bundesministerium der Justiz (Gesetz, 2019)
Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) (2019). URL:

- https://www.bgbl.de/xa-ver/bgbl/start.xav?start=//*%5B@attr_id=%27%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl119s1793.pdf%27%5D__1704554704009.
- Bundesministerium der Justiz (Gesetz, 2021)
Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) (2021). URL: https://www.bgbl.de/xa-ver/bgbl/start.xav?start=//*%5B@attr_id=%27%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s2929.pdf%27%5D__1704554942795.
- Bundesverfassungsgericht (Vorschriften, 2018)
Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig (2018). URL: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html/>.
- Bundesverfassungsgericht (Vorschriften zur Einheitsbewertung, 2018)
Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig (2018). URL: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html/>.
- Deutscher Bundestag (Grundsteuerreform, o. J.)
Grundsteuer-re-form zwischen Zustimmung und deutlicher Kritik (o. J.). URL: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw37-pa-finanzen-grundsteuerreform-baulandmobilisierung-654238>.
- Dressler, D. (Gerichte, 2024)
Wie die Gerichte die neue Grundsteuer beurteilen, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung Nr. Nr. 20, S. 16 v. 24.01.2024, S. 16. URL: https://www-faz-biblionet-de.ezproxy.hnu.de/faz-portal/document?uid=FAZ__FD0202401245010662519820&token=6fd22666-4bf6-4771-bcf1-f1e5bc6e0ab9&p._scr=faz-archiv&p.q=Grundsteuerreform+kritik&p.source=&p.max=10&p.sort=&p.offset=0&p._ts=1707484038357&p.DT_from=01.11.1949&p.timeFilterType=0.
- Egner, T., Demmler, U. (Hrsg.) (Steuerrecht, 2023)
Steuerrecht aktuell 1/2023: Praxishinweise, Gestaltungsempfehlungen, Hintergründe, Bd. 2023,1, Herne 2023.
- Finsterlin, C., Stürzer, R. (Grundsteuer, 2022)
Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter: Feststellungserklärung, Bundesmodell, Immobilienbewertung, Freiburg usw. 2022.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung (Ärger über Grundsteuer, 2023)
Ärger über Grundsteuer Nr. Nr. 287, S. 6 v. 09.12.2023, S. 6. URL: https://www-faz-biblionet-de.ezproxy.hnu.de/faz-portal/document?uid=RMO__FDA202312095010489418127&token=ca134e0b-d1c7-4c2d-aa8b-d4493a20abc3&p._scr=faz-archiv&p.q=Grundsteuerreform+kritik&p.source=&p.max=10&p.sort=&p.offset=0&p._ts=1707484674941&p.DT_from=01.11.1949&p.timeFilterType=0.
- Gerke, T., Liese, P. (Grundsteuerreform 2025, 2022)
Grundsteuerreform 2025: Kurzfristiger Handlungsbedarf und Tipps zum praktischen Vorgehen, Düsseldorf 2022.
- Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Durchschnittliche Bodenrichtwerte, 2022)
Durchschnittliche Bodenrichtwerte gem. § 5 Abs. 3 NGrStG pro Gemeinde in Niedersachsen (2022). URL: https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte_gem_5_abs_3_ngrstg/.
- Grootens, M. u. a. (Grundsteuergesetz, 2022)
Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz - Kommentar: Inklusive Kommentierungen der Landesgrundsteuergesetze, hrsg. von Mathias Grootens, 2. Auflage, Herne: NWB 2022.
- Hage, Bernd, Hoffmann, Peter, Sinne, K. (Differenzierung zwischen Wohn- und Nutzfläche, 2023)
Die richtige Differenzierung zwischen Wohn- und Nutzfläche sowie Zubehörräumen senkt die Grundsteuer bei bebauten Wohngrundstücken 2023.

- Haufe (Neue Grundsteuer, 2021)
 Neue Grundsteuer: Hessen bewertet nach Lage und Nutzung: Die Bundesländer und ihre Modelle (2021). URL: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/grundsteuer-reform-nicht-am-ziel-aber-eckpunkte-stehen_84342_483246.html.
- Haufe (Grundsteuer, 2023)
 Neue Grundsteuer: BFH soll über Rechtmäßigkeit entscheiden (2023). URL: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/kommentar-grundsteuerreform-auf-dem-pruefstand_84342_441170.html.
- Hessisches Ministerium der Finanzen (Reform, o. J.)
 Reform der Grundsteuer (o. J.). URL: <https://finanzen.hessen.de/steuern/reform-der-grundsteuer>.
- Jahn, R. (Risiken, 2020)
 Risiken und Nebenwirkungen der künftigen Grundsteuer C (2020). URL: <https://www.nwb-experten-blog.de/risiken-und-nebenwirkungen-der-kuenftigen-grundsteuer-c/>.
- Kaiser, O. (Aufwand, 2022)
 Zu viel Aufwand, zu wenig Zeit, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 05.10.2022. URL: https://www-faz-bibliothek-de.ezproxy.hnu.de/faz-portal/document?uid=FAZN__20221005_8362390&token=09557a08-2637-417a-bf99-541bf5ed5c5f&p._scr=faz-archiv&p.q=Grundsteuerreform+kritik&p.source=&p.max=10&p.sort=&p.offset=10&p._ts=1707486895089&p.DT_from=01.11.1949&p.timeFilterType=0.
- Koordinierte Ländererlasse (Anwendung, 2021)
 Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 2022 (AEBewGrSt) (2021). URL: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/881290/>.
- Kutschera, A. (Hebesatz, o. J.)
 Hebesatz Grundsteuer (o. J.). URL: <https://grundsteuer.de/berechnung/hebesatz>.
- Landesamt für Steuern und Finanzen (Grundsteuerportal, o. J.)
 Grundsteuerportal Sachsen: Flurstücksinformationen (o. J.). URL: <https://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuerportal-sachsen-flurstuecksinformationen-11764.html>.
- Landesrecht Hamburg (Hamburgisches Grundsteuergesetz, 2021)
 Hamburgisches Grundsteuergesetz (2021).
- Mandler, P., Schulze, M., Zochert, M. (Rechtslosigkeit, 2023)
 Rechtlosigkeit, Schutzlosigkeit, Ratlosigkeit? Der Bodenrichtwert bei der neuen Grundsteuer: Überlegungen zum Rechtsschutz am Beispiel des hessischen Modells (2023). URL: <https://beck-online-beck-de.ezproxy.hnu.de/Dokument?vpath=bib-data%2Fzeits%2Fdstr%2F2023%2Fcont%2Fdstr.2023.1329.1.htm&pos=2&hlwords=on>.
- Ministerium der Finanzen und für Wissenschaft Saarland (Grundsteuerreform, 2022)
 Grundsteuerreform: Informationen zur Grundsteuerreform im Saarland (2022). URL: <https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform.html>.
- Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg (Fragen und Antworten, 2020)
 Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer (2020). URL: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer>.
- Niedersächsisches Finanzministerium (Grundsteuerreform, 2022)
 Grundsteuerreform – Auswirkungen auf Grundstückseigentümer (2022). URL: <https://www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/steuern/grundsteuer/grundsteuerreform-auswirkungen-auf-grundstueckseigentuer-208901.html>.
- o. V. (<https://www.haufe.de/thema/grundsteuerreform/>, 02.12.2023, o. J.)
 Grundsteuerreform (o. J.). URL: <https://www.haufe.de/thema/grundsteuerreform/>.
- o. V. (grundsteuerwert.de, 21.12.2023, o. J.)
 Grundsteuerwertbescheid (o. J.). URL: <https://grundsteuerwert.de/de/grundsteuer/bescheide/grundsteuerwertbescheid>.
- o. V. (<https://www.haufe.de/steuern>, 18.01.2023)
 Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022: Berechnung der Restnutzungsdauer. URL: <https://www.haufe.de/steuern/haufe-tax-office-excellence/hauptfeststellung-der>

- grundsteuerwerte-auf-den-112022-4-berechnung-der-restnutzungs-
dauer_idesk_PI25844_HI15208791.html.
- o. V. (Bodenrichtwert, 2023)
Bodenrichtwert: So können Sie den Verkehrswert reduzieren! (2023). URL:
https://www.juhn.com/fachwissen/besteuerung-immobilien/bodenrichtwert/#6_Kritik_am_Bodenrichtwert.
- Ostendorf, B. (Grundsteuer, 1992)
Die Grundsteuer (1992). URL: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/80421/>.
- Riepolt, J. (Die Grundsteuerreform, 2020)
Die Grundsteuerreform: Neuregelung der Grundsteuer – Wichtige Einnahmequelle für die Kommunen, Nürnberg 2020.
- Riepolt, J. (Grundsteuerreform, 2022)
Grundsteuerreform: Überblick über die Vorschriften von Bund und Ländern ab 2022, Nürnberg 2022.
- Riepolt, J. (Die Reform der Grundsteuer, 2022)
Die Reform der Grundsteuer - Herausforderung durch länderspezifischen Flickenteppich: Berechnung und Deklaration nach Bundesmodell und abweichenden Ländermodellen (2022). URL:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/939739/>.
- Roscher, M. (BewG, o. J.)
BewG § 244 Grundstück / 2 Grundstück – wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Abs. 1) (o. J.). URL: https://www.haufe.de/stuern/haufe-steuer-office-excellence/roscher-bewg-244-grundstueck-2-grundstueck-wirtschaftliche-einheit-des-grundvermoegens-abs1_idesk_PI25844_HI15150594.html.
- Roscher, M. (Kapitalisierter Reinertrag, o. J.)
Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags des Grundstücks (o. J.). URL:
https://www.haufe.de/stuern/haufe-steuer-office-excellence/roscher-grstg-bewg-253-ermittlung-des-kapitalisierte-4-ermittlung-des-kapitalisierten-reinertrags-des-grundstuecks-abs2_idesk_PI25844_HI15225486.html.
- Scheffler, W., Feldner, M. (Grundsteuerreform, 2021)
Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern: Auswirkungen und verfassungsrechtliche Beurteilung, Bd. 542, Berlin 2021.
- Scheffler, W., Hey, J. (Grundsteuerreform, 2019)
Aktuelle Fragen der Grundsteuerreform: Wirkungen und Gesetzgebungskompetenz, Bd. 530, Berlin 2019.
- Scherff, D. (Grundsteuer, 2023)
Die Deutschen gegen die Grundsteuer, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung v. 01.06.2023. URL:
<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/grundsteuer-haus-eigentuemer-koennten-sich-den-einspruch-sparen-18921788.html>.
- Senger, F. (Grundsteuer-Reform, 2021)
Grundsteuer-Reform: Modelle der Bundesländer (2021). URL: <https://www.steuerzahler.de/aktuelles/detail/grundsteuer-reform-modelle-der-bundeslaender/>.
- Statistisches Bundesamt (Preisindex, 2023)
Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude. URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>.
- Statistisches Bundesamt (Steuereinnahmen, 2023)
Steuereinnahmen aus der Grundsteuer in Deutschland von 2009 bis 2022: (in Milliarden Euro) (2023). URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/830404/umfrage/einnahmen-aus-der-grundsteuer/>.
- Stöckel, R. (Vergleich der Grundsteuergesetze, 2024)
Vergleich der Grundsteuergesetze der Länder Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen: Darstellung und Umsetzung der fünf Länderregelungen sowie steuerliche Konsequenzen ab 2025, in: NWB - Steuer- und Wirtschaftsrecht 2024 (NWB Nr. 3), S. 165.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Seminararbeit selbständig angefertigt, nicht anderweitig für Prüfungszwecke vorgelegt, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt, sowie wörtliche und sinngemäße Zitate als solche gekennzeichnet habe und die Überprüfung mittels Anti-Plagiatssoftware dulde.

15.02.2024

Ort, Datum



Unterschrift