



# Michael Schmitz

## Wir machen Ihr Leben leichter

### ***Mandantenbrief***

Sonderausgabe  
"Grundsteuerreform"



Alle Mandantenbriefe  
und viel Service im  
Internet.



**KANZLEI MICHAEL SCHMITZ**  
Inhaber: Michael Schmitz  
Otto-Hahn-Straße 39  
D - 40591 Düsseldorf

Email: [info@duesseldorf-steuerberatung.de](mailto:info@duesseldorf-steuerberatung.de)  
Internet: [www.duesseldorf-steuerberatung.de](http://www.duesseldorf-steuerberatung.de)  
Telefon: 0211 / 97509 - 0  
Telefax: 0211 / 97509 - 10

Facebook: [facebook.com/DuesseldorfSteuerberatung](https://facebook.com/DuesseldorfSteuerberatung)  
Twitter: [twitter.com/steuertipps24](https://twitter.com/steuertipps24)  
LinkedIn: [linkedin.com/company/steuerberater-michael-schmitz](https://linkedin.com/company/steuerberater-michael-schmitz)

## Für alle Steuerpflichtigen

## Die neue und alte Grundsteuer im Überblick

Die Reform der Grundsteuer betrifft jeden Bürger – egal ob es sich um Eigentümer oder Mieter handelt. Und Fakt ist auch, dass die **Neubewertung der über 35 Millionen Grundstücke** zu einer echten Herkulesaufgabe werden wird. Grund genug, das alte und neue Prozedere **bei der Berechnung der Grundsteuer** vorzustellen. |

### 1. Derzeitige Berechnung

Nach der aktuellen Rechtslage sind **Einheitswerte** neben den **Steuermesszahlen** und den von den Gemeinden festgelegten **Hebesätzen** Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Dabei ist folgende Formel relevant:

#### ■ Berechnungsformel

$$\text{Einheitswert} \times \text{Grundsteuermesszahl} \times \text{Grundsteuerhebesatz}$$

#### 1.1 Einheitswert

Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind **in den „alten“ Bundesländern und West-Berlin** die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964. In den **„neuen“ Bundesländern** gilt sogar der 1.1.1935. Die Einheitswerte werden von den Finanzämtern festgesetzt.

**Beachten Sie** | Die Vorgabe, **alle sechs Jahre** eine erneute Hauptfeststellung durchzuführen, wurde nicht bzw. nie umgesetzt.

Einheitswerte werden unter gewissen Voraussetzungen **neu festgestellt**. Zu unterscheiden sind insbesondere:

- Wertfortschreibung,
- Artfortschreibung (Beispiel: aus einem Einfamilienhaus entsteht durch Umbau ein Zweifamilienhaus),
- Zurechnungsfortschreibung (Beispiel: Eigentümerwechsel),
- Nachfeststellung.

### 1.2 Grundsteuermesszahl

Wird der Einheitswert mit der Steuermesszahl multipliziert, erhält man den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahlen sind **Tausendsätze**. Sie hängen u. a. davon ab, ob es sich um ein **Ein- oder ein Zweifamilienhaus** handelt.

### 1.3 Grundsteuerhebesatz

Auf den Grundsteuermessbetrag wird dann **der von der Gemeinde festgelegte Grundsteuerhebesatz** angewandt.

Es werden zwei Arten unterschieden:

- **Grundsteuer A** (agrarisches – für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) sowie
- **Grundsteuer B** (baulich – für bebaute oder bebaubare Grundstücke).

#### ■ Berechnungsbeispiel

Der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert für ein Einfamilienhaus beträgt 30.000 EUR. In der Variante 1 befindet sich die Immobilie in Selm (Hebesatz = 825 %). In der Variante 2 in Mettmann (Hebesatz = 480 %).

Die Grundsteuermesszahl beträgt 2,6 Promille, sodass sich ein Grundsteuermessbetrag von 78 EUR ergibt.

In der Variante 1 (Selm) müssen Eigentümer somit Grundsteuer in Höhe von 643,50 EUR im Jahr bezahlen.

In der Variante 2 (Mettmann) sind es hingegen nur 374,40 EUR.

### Inhaltsübersicht

|  |         |
|--|---------|
| 1. Derzeitige Berechnung                       | Seite 2 |
| 1.1 Einheitswert                               | Seite 2 |
| 1.2 Grundsteuermesszahl                        | Seite 2 |
| 1.3 Grundsteuerhebesatz                        | Seite 2 |
| 2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts  | Seite 2 |
| 3. Gesetzliche Neuregelung im Überblick        | Seite 3 |
| 4. Öffnungsklausel für die Bundesländer        | Seite 3 |
| 5. Das zählt zum Grundvermögen                 | Seite 3 |
| 5.1 Unbebaute Grundstücke                      | Seite 3 |
| 5.2 Bebaute Grundstücke                        | Seite 3 |
| 6. Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren | Seite 3 |
| 6.1 Ermittlung Rohertrag                       | Seite 4 |
| 6.2 Bewirtschaftungskosten                     | Seite 4 |
| 6.3 Vervielfältiger                            | Seite 4 |
| 7. Steuermesszahlen                            | Seite 4 |
| 8. Musterfall (Einfamilienhaus)                | Seite 4 |
| 8.1 Grundsteuer (alt)                          | Seite 5 |
| 8.2 Grundsteuer (neu)                          | Seite 5 |
| 9. Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren    | Seite 5 |
| 10. Die neue Grundsteuer C                     | Seite 5 |

**MERKE** | Das Beispiel zeigt, dass der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde enorme Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer hat.

### 2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern sind nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 jedenfalls seit Beginn 2002 mit dem **allgemeinen Gleichheits-**

satz unvereinbar. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, die nicht ausreichend gerechtfertigt sind.

**Beachten Sie |** Das Bundesverfassungsgericht musste nur zur Bewertung in den „alten“ Bundesländern entscheiden. Die Urteilsgründe gelten aber erst Recht für **das Beitrittsgebiet**, da hier auf den 1.1.1935 abgestellt wird.

Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung spätestens **bis zum 31.12.2019** gesetzt. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen aber noch für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewandt werden.

**Beachten Sie |** Die lange Übergangsregelung ist dem **enormen administrativen Aufwand** geschuldet. Denn es müssen bundesweit **mehr als 35 Millionen Grundstücke** neu bewertet werden.

### 3. Gesetzliche Neuregelung im Überblick

**Ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen nach neuen Regeln erhoben. **Die erste Hauptfeststellung** (Feststellung der neuen Grundstückswerte nach neuem Recht) erfolgt bereits **auf den Stichtag 1.1.2022**.

**Beachten Sie |** Die nächste darauffolgende Hauptfeststellung wird dann auf den 1.1.2029 erfolgen. Es ist somit **von einem siebenjährigen Hauptfeststellungszeitraum** auszugehen.

Die Neuregelungen basieren **auf drei Gesetzen**, denen der Bundestag und Bundesrat in 2019 zugestimmt haben:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts,
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung,
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes.

Das **dreistufige Verfahren** (Bewertung, Steuermessbetrag, Hebesatz der Gemeinde) bleibt erhalten. Der bisherige Begriff „Einheitswert“ wird durch den Begriff „Grundsteuerwert“ ersetzt.

Neu ist insbesondere, dass die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet werden, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

**Beachten Sie |** Nach der Grundgesetzänderung haben die Bundesländer die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (**sogenannte Öffnungsklausel**).

### 4. Öffnungsklausel für die Bundesländer

**Bayern** hat schon früh im Gesetzgebungsverfahren angekündigt, die Grundsteuer **wertunabhängig** nach den Flächen von Grundstücken und Gebäuden erheben zu wollen.

Als erstes Bundesland hat **Baden-Württemberg** ein eigenständiges Landesgesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Dabei handelt es sich um ein **modifiziertes Bodenwertmodell**, das im Kern auf zwei Kriterien basiert: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Eine Modifizierung erfolgt anschließend bei Anwendung der Steuermesszahl: Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfolgt ein Abschlag in Höhe von 30 %.

Auch **Hamburg** strebt einen eigenen Weg an und will dabei sowohl die Fläche als auch die Lage des Grundstücks berücksichtigen. **Niedersachsen** erwägt ein Modell, das auf dem Flächenmodell aufbaut und kommunale Lagefaktoren bei der Berechnung mit einfließen lässt.

Das **Saarland** will das Bundesmodell zwar weitgehend übernehmen. Die Öffnungsklausel soll aber dennoch genutzt werden. Auch **Sachsen und Hessen** planen dem Vernehmen nach mit einer Öffnungsklausel.

Demgegenüber gibt es in Schleswig-Holstein, Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Bremen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg Bestrebungen, **das wertabhängige Konzept des Bundes** zu übernehmen.

Zu den Plänen in **Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern** gibt es noch keine belastbaren Informationen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das **wertabhängige Modell (Bundesmodell)**.

### 5. Das zählt zum Grundvermögen

Zum Grundvermögen gehören nach § 243 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG):

- **der Grund und Boden, das Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör,**
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

#### 5.1 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig **nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten** (Fläche x Bodenrichtwert).

Hiermit wurde also eine **fortschreitend wertabhängige Komponente** eingeführt, denn die Bodenrichtwerte sind auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.2022, 1.1.2029 etc.) aktualisiert zu ermitteln.

#### 5.2 Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind nach § 249 BewG **folgende Grundstücksarten** zu unterscheiden:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke und
- sonstige bebaute Grundstücke.

**MERKE |** Es hängt von der Grundstücksart ab, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren gilt. Zudem hängt die Zuordnung der jeweiligen Steuermesszahl von der Grundstücksart ab.

### 6. Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren

Nach § 250 Abs. 2 BewG werden folgende bebaute Grundstücke **im Ertragswertverfahren** bewertet:

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

**Beachten Sie** | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts**, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Das **typisierte Ertragswertverfahren** stellt sich nach den §§ 252 bis 257 BewG schematisch wie folgt dar:

### Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren

|  |
|--|
| jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)                          |
| ./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG) |
| = <b>jährlicher Reinertrag</b> (§ 253 Abs. 1 BewG)                             |
| × Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG) |
| = <b>Barwert des Reinertrags</b> (§§ 252, 253 BewG)                            |
| + abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)                       |
| = <b>Grundsteuerwert</b> (§ 252 BewG)  |

#### 6.1 Ermittlung Rohertrag

Nach § 254 BewG ergibt sich der Rohertrag des Grundstücks aus den **in Anlage 39 zum BewG** in Abhängigkeit von

- Bundesland,
- Gebäudeart,
- Wohnungsgröße und
- Baujahr des Gebäudes

angegebenen **monatlichen Nettokaltmieten** je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der nach Mietniveaustufen differenzierten Zu- und Abschläge.

**MERKE** | Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete mit einem Festwert von 35 EUR/Monat angesetzt.

Zur Berücksichtigung von **Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden** eines Landes werden die vorbezeichneten Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge (nach Teil II der Anlage 39 zum BewG) angepasst.

Es werden **sechs Mietniveaustufen** unterschieden:

- Mietniveaustufe 1: - 22,5 %
- Mietniveaustufe 2: - 10,0 %
- Mietniveaustufe 3: +/- 0 %
- Mietniveaustufe 4: + 10,0 %
- Mietniveaustufe 5: + 20,0 %
- Mietniveaustufe 6 und höher: + 32,5 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich **aus der Rechtsverordnung** zur Durchführung des § 254 BewG in der aktuellen Fassung.

#### ■ Beispiele

- Dortmund (NRW): 3
- Düsseldorf (NRW): 6
- Dresden (Sachsen): 3

Derzeit befindet sich ein „**Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz**“ in der Pipeline (Regierungsentwurf vom 31.3.2021). Vorgesehen sind u. a. eine Anpassung/Erhöhung der sich aus Anlage 39 zum BewG ergebenden **durchschnittlichen Nettokaltmieten** und die **Einführung einer neuen Mietniveaustufe 7** auf der Grundlage aktueller Daten des Statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus 2018. Im Vergleich zu den oben aufgeführten Mietniveaustufen ergeben sich **folgende Änderungen**: Stufe 1: - 20 %, Stufe 6: + 30 %, Stufe 7: + 40 %.

#### 6.2 Bewirtschaftungskosten

Für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis werden **pauschalierte Bewirtschaftungskosten** in % des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG abgezogen. Die Prozentsätze ergeben sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksart und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die für die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigende **Restnutzungsdauer** ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich **aus der Anlage 38 zum BewG** ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (§ 253 Abs. 2 S. 3 BewG).

Nach dem Regierungsentwurf soll sich die **Alterswertberechnung bzw. Restnutzungsdauer** nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt richten und nicht nach dem Bewertungsstichtag.

#### 6.3 Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden **Vervielfältiger** zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind **der Lie-**

**genenschaftszinssatz** nach § 256 BewG sowie die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 S. 2 BewG). Bei der Bewertung gelten nach § 256 Abs. 1 S. 2 BewG folgende Zinssätze:

- 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 3 % für Wohnungseigentum
- 4 % für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
- 4,5 % für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

**MERKE** | Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungseigentum sind beim Zinssatz nach § 256 Abs. 2 und Abs. 3 BewG ggf. Abschläge vorzunehmen.

### 7. Steuermesszahlen

Zur Ermittlung des Steuermessbetrags wird der **Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert**. Diese wird als Promillesatz angegeben und beträgt für bebaute Grundstücke grundsätzlich **0,34 ‰** (§ 15 Abs. 1 GrStG). Wegen der erhöhten Nettokaltmieten soll der Promillesatz nach dem Regierungsentwurf auf **0,31 ‰** gesenkt werden.

Für bestimmte Wohngebäude ist nach § 15 GrStG eine **Ermäßigung um 25 %** vorgesehen. Dies gilt z. B. für Grundstücke, für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz eine **Förderzusage** erteilt wurde. Weitere Ermäßigungstatbestände sind in § 15 GrStG aufgeführt.

### 8. Musterfall (Einfamilienhaus)

Folgende Parameter sollen gelten:

- Einfamilienhaus mit Garage in Werne, NRW, Stichtag der Bewertung: 1.1.2022
- Grundstück: 506 qm
- Bodenrichtwert: 190 EUR/qm
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung: 134 qm
- Baujahr: 2014
- Jahresrohmiete Wohnfläche - Wertverhältnisse 1.1.1964: 4,10 DM/qm pro Monat
- Jahresrohmiete Garage - Wertverhältnisse 1.1.1964: 25 DM pro Monat
- Grundsteuerhebesatz der Stadt Werne: 665 ‰

Zunächst wird die **Grundsteuer** nach den alten Vorgaben ermittelt. Im Anschluss wird die neue Grundsteuer berechnet:

**8.1 Grundsteuer (alt)**

**Ermittlung des Einheitswerts (1.1.1964)**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Jahresrohmiete Wohnung (134 qm × 4,10 DM × 12)  | 6.592 DM          |
| Jahresrohmiete Garage (Festwert 25 DM × 12)   | 300 DM            |
| <b>Gesamtjahresrohmiete</b>   | <b>6.892 DM</b>   |
| Grundstückswert (Gesamtjahresrohmiete 6.892 DM × Vervielfältiger 11,8) Vervielfältiger gemäß Anlage 7 zum BewG, Gemeindegrößenklasse 4, Bauausführung A | 81.325 DM         |
| Einheitswert (gerundet auf volle 100 DM nach unten)   | 81.300 DM         |
| <b>Einheitswert in EUR lt. Einheitswertbescheid</b>   | <b>41.568 EUR</b> |

**Ermittlung des Grundsteuermessbetrags**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Einheitswert                               | 41.568,00 EUR     |
| davon 38.346,89 EUR × Steuermesszahl 2,6 ‰ | 99,70 EUR         |
| davon 3.221,11 EUR × Steuermesszahl 3,5 ‰  | 11,27 EUR         |
| <b>Summe Steuermessbetrag</b>              | <b>110,97 EUR</b> |

**Ermittlung Grundsteuer**

|  |            |
|--|------------|
| Messbetrag 110,97 EUR × Hebesatz (665 ‰) | 737,95 EUR |
|--|------------|

**8.2 Grundsteuer (neu)**

linke Spalte (1): Zahlen nach derzeitigem Rechtsstand

rechte Spalte (2): Zahlen nach den Maßgaben des Regierungsentwurfs

**Ermittlung des Grundsteuerwerts**

|   | EUR/qm (1)         | EUR/qm (2)         |
|---|--------------------|--------------------|
| gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für NRW (Anlage 39 zum BewG, Teil I)  | 6,03 EUR           | 6,88 EUR           |
| Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 3 (0 %) Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 2 (- 10 %) (Anlage 39 zum BewG, Teil II)                | 0,00 EUR           | -0,69 EUR          |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>  | <b>6,03 EUR</b>    | <b>6,19 EUR</b>    |
| jährlicher Rohertrag EFH (6,03/6,19 EUR × 134 qm × 12)  | 9.696 EUR          | 9.954 EUR          |
| jährlicher Rohertrag Garage (35 EUR × 12)   | 420 EUR            | 420 EUR            |
| <b>Summe jährlicher Rohertrag</b>   | <b>10.116 EUR</b>  | <b>10.374 EUR</b>  |
| Bewirtschaftungskosten (10.116/10.374 EUR × 18 %) Restnutzungsdauer 72 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren lt. Anlage 38 zum BewG                 | -1.820 EUR         | -1.867 EUR         |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>8.296 EUR</b>   | <b>8.507 EUR</b>   |
| Vervielfältiger = 33,24 (Anlage 37 BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 %, keine Zinssatzanpassung, da der Bodenrichtwert 500 EUR nicht übersteigt) |                    |                    |
| <b>Barwert des Reinertrags</b> (8.296/8.507 EUR × 33,24)  | <b>275.759 EUR</b> | <b>282.773 EUR</b> |
| Bodenwert (506 qm × 190 EUR × 1,00); Umrechnungskoeffizient 1,00  | 96.140 EUR         | 96.140 EUR         |
| <b>Abgezinsten Bodenwert</b> (96.140 EUR × 0,1690) Abzinsungsfaktor nach Anlage 41 zum BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 %                       | <b>16.247 EUR</b>  | <b>16.247 EUR</b>  |
| <b>Grundsteuerwert</b> (abgezinsten Bodenwert + Barwert des Reinertrags)  | <b>292.006 EUR</b> | <b>299.020 EUR</b> |
| Mindestwert (§ 251 BewG): Bodenwert 96.140 EUR × 75 % = 72.105 EUR; kein Ansatz, da niedriger als Grundsteuerwert   |                    |                    |
| <b>Grundsteuerwert</b> (Abrundung auf volle 100 EUR)  | <b>292.000 EUR</b> | <b>299.000 EUR</b> |

**Ermittlung des Grundsteuermessbetrags**

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grundsteuerwert 292.000 EUR × Steuermesszahl 0,34 ‰ | 99,28 EUR |           |
| Grundsteuerwert 299.000 EUR × Steuermesszahl 0,31 ‰ |           | 92,69 EUR |

**Ermittlung Grundsteuer**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Messbetrag 99,28/92,69 EUR × Hebesatz (665 ‰) | 660,21 EUR | 616,39 EUR |
|---|------------|------------|

**FAZIT** | Der Vergleich (alt: 737,95 EUR; neu: 660,21 bzw. 616,39 EUR) zeigt, dass sich wegen der herabgesetzten Steuermesszahlen nicht zwingend eine höhere Grundsteuer ergibt.

**9. Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren**

Das **Sachwertverfahren** ist für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke maßgeblich. Im Sachwertverfahren ist **der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert)** getrennt vom **Bodenwert** zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG). Eine **schematische Übersicht** zum typisierten (vereinfachten) Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG enthält die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/11085 vom 25.6.2019).

**10. Die neue Grundsteuer C**

Nach § 25 Abs. 5 GrStG können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen für baureife, aber unbebaute Grundstücke **einen höheren Hebesatz** festlegen, wenn auf diesen **keine Bebauung** erfolgt (Grundsteuer C). Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets **trotz Baureife** nicht baulich genutzt werden. Dabei sollen Hinderungsgründe zivilrechtlicher Art, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, bei der Beurteilung der Baureife außer Betracht bleiben.

**Beachten Sie** | Die Gemeinde soll nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob eine **besondere Nachfrage nach Bauland** besteht und welche steuerliche Belastung den Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

**FAZIT** | Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll sich nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht verändern. Fest steht aber, dass einige Bürger mehr und andere weniger zahlen müssen. Verlierer und Gewinner stehen aber noch nicht fest. Denn dies hängt zum einen davon ab, ob das jeweilige Bundesland von der Öffnungsklausel Gebrauch machen wird. Zudem bleibt abzuwarten, ob bzw. welche Kommunen ihre Hebesätze anpassen werden.

**Rechtsstand** | 6.4.2021

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.