Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke ab 2025

Hintergrund

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke auf Grundlage eines reformierten Modells erhoben. Anlass für die Reform war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018. Dieses befand die bisherige Einheitsbewertung zur Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Die Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts erfolgte durch den Bundesgesetzgeber über das Bundesmodell. Den Ländern wurde die Möglichkeit eines eigenen, vom Bundesmodell abweichenden Bewertungsmodells, durch eine Öffnungsklausel im Grundgesetz eingeräumt. Die fünf Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen sowie Niedersachsen haben hiervon bisher Gebrauch gemacht. Berlin, das Saarland und Sachsen verändern in ihrer Ermittlung das Bundesmodell durch geänderte Steuermesszahlen.

Wo gilt was?

Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen	Hier gilt unverändert das Bundesmodell.
Bayern	Hier gilt ein Flächenmodell, basierend auf Grundstücks- und Gebäudeflächen x wertunabhängige Äquivalenzzahlen.
Baden-Württemberg	Hier gilt ein modifiziertes Bodenwertmodell, basierend auf Grundstücksfläche x Bodenrichtwert.
Hamburg	Hier gilt ein äquivalenzbasiertes Modell mit Wohnlagenberücksichtigung, basierend ausschließlich auf Grundstücks- und Wohn- sowie Nutzfläche x Äquivalenzzahl für jeweilige Fläche.
Hessen	Hier gilt ein Flächen-Faktor-Modell, basierend auf Fläche des Grund und Bodens und der Wohn- und Nutzfläche, ergänzt durch ein Lagekriterium (Berechnung Lagefaktor: Bodenrichtwert im Verhältnis zum Bodenrichtwert der Stadt oder Gemeinde und exponenziert mit 0,3).
Nordrhein-Westfalen	Im Grundsatz gilt hier das Bundesmodell. Innerhalb von Kommunen dürfen jedoch differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngebäude genutzt werden.
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell wie Bayern, aber ergänzt um eine Lage-Komponente. Die Grundsteuer wird hier nach dem Nutzen berechnet. Der Nutzen bemisst sich nach der Fläche ergänzt um einen Lagefaktor.
Berlin, Bremen, Saarland und Sachsen	Hier verändert sich im Vergleich zum Bundesmodell die Steuermesszahl.

Das Bundesmodell

Das ab 1. Januar 2025 anzuwendende Modell des Bundes orientiert sich unter Verwendung von Pauschalierungen am Ertragswert der Immobilie. Die Formel zur Berechnung der Grundsteuer lautet wie folgt:

Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz.

Der Bewertung des steuerbaren Grundbesitzes war auf den Stichtag 1. Januar 2022 erstmalig eine Abgabe einer Grundsteuer-Werterklärung nach den neuen gesetzlichen Grundlagen gegenüber dem Lage-Finanzamt vorangegangen. Mithilfe der hierdurch ermittelten Daten wird ab 2025 die Höhe der Grundsteuer erhoben.
Für die Ermittlung dieses Wertes sind mehrere Faktoren von Bedeutung. Maßgeblich ist der von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelte stichtagsbezogene Bodenrichtwert sowie die statistisch ermittelte bundeslandweit vorgegebene und durch eine Mietniveaustufe regionalisierte Nettokaltmiete. Weitere Faktoren umfassen die Größe des Grundstücks sowie Immobilienart und das Alter von etwaigen Gebäuden auf dem Grundstück. Die Steuermesszahl ist ein für das Bundesmodell gesetzlich festgelegter Wert. Der Hebesatz ist von den Gemeinden festzusetzen.

Beispiel für die Berechnung der Grundsteuer nach dem reformierten Bundesmodell:
Für ein Wohngrundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, ist ein Grundsteuerwert von 300.000 Euro bewertet worden. Es ergibt sich nach Multiplikation mit der entsprechenden Steuermesszahl für diese Grundstücksart von 0,31 Promille ein Steuermessbetrag von 93 Euro. Dieser Wert wird nun mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert. Beispielhaft bei einem Hebesatz von 500 Prozent ergibt sich für dieses Grundstück eine Grundsteuer in Höhe von 465 Euro.

Nachweis geringerer Grundstückswerte

Eine wichtige Ergänzung der gesetzlichen Regelungen erfolgte durch einen koordinierten Ländererlass der obersten Finanzbehörden vom 24. Juni 2024. Er gilt ausdrücklich nur für die Bundesländer, die das Bundesmodell anwenden. Im Grundsatz können diesem Erlass zufolge niedrigere Werte für Grund und Boden geltend gemacht werden. Konkret kann der Steuerpflichtige hier verlangen, dass ein niedrigerer Wert durch das Finanzamt bei der Festsetzung der Steuer anzusetzen ist. Wichtig für die Unterscheidung beim Vorgehen des Steuerpflichtigen ist die Frage, ob der Grundsteuerbescheid bereits bestandskräftig ist.
Ist der Bescheid bestandskräftig und der Bescheid auch nicht nach den Korrekturvorschriften der Abgabenordnung änderbar, muss der Steuerpflichtige einen niedrigeren Wert seines Grund und Bodens im Wege einer fehlerbeseitigenden Wertfortschreibung nachweisen. Hierzu muss die Wertabweichung mehr als 15.000 Euro betragen. Ist der Fall noch offen, kann eine Aussetzung der Vollziehung beantragt werden.
In beiden Fällen – also für bestandskräftige und noch offene Fälle der Bewertung – gilt: Der Nachweis muss durch Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder von im Erlass genannten Personen, die zu einem solchen Nachweis berechtigt sind, oder einen Kaufvertrag über die fragliche Immobilie, der nicht älter oder jünger als ein Jahr bezogen auf den 1. Januar 2022 ist, erbracht werden. Der zuvor festgestellte gemeine Wert muss den niedrigeren nachgewiesenen Wert für eine Berücksichtigung durch das Finanzamt um mindestens 40 Prozent übersteigen. Ein entsprechender Antrag auf Aussetzung der Vollziehung oder die Wertfortschreibung kann zunächst durch substanziierte Angaben begründet werden.
Vollgutachten sind zum Nachweis des geringeren Wertes – mit Ausnahme eines zeitnahen Kaufvertrages – also in jedem Fall erforderlich. Deshalb sollte mit Blick auf das Kostenrisiko zunächst eine kostengünstige Vorprüfung durch eigene Berechnung oder ein Kurzgutachten erfolgen.

Noch Fragen offen?
Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

Herausgeber: Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin, Telefon 030/2 02 16-0, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de