

Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke ab 2025

Hintergrund

Seit 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, Thüringen	Bundesmodell
Bayern	Flächenmodell: Grundstücks- und Gebäudeflächen x wertunabhängige Äquivalenzzahlen
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Hamburg	Äquivalenzbasiertes Modell mit Wohnlagenberücksichtigung: Grundstücks- und Wohn- sowie Nutzfläche x Äquivalenzzahl für jeweilige Fläche
Hessen	Flächen-Faktor-Modell: Fläche des Grund und Bodens und der Wohn- und Nutzfläche, ergänzt durch ein Lagekriterium
Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein	Im Grundsatz gilt Bundesmodell; innerhalb von Kommunen dürfen differenzierte Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngebäude genutzt werden
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell wie Bayern, ergänzt um eine Lage-Komponente; Grundsteuer wird nach Nutzen berechnet (bemisst sich nach Fläche ergänzt um Lagefaktor)
Berlin, Bremen, Saarland und Sachsen	Veränderung der Steuermesszahl im Vergleich zum Bundesmodell
Thüringen	Zum 1. Januar 2027 Differenzierung der Steuermesszahlen aus dem Bundesmodell: Senkung für Wohnen auf 0,23 Promille, Anhebung für Gewerbe, gemischt genutzte und unbebaute Immobilien auf 0,59 Promille

Das Bundesmodell

Das anzuwendende Modell des Bundes orientiert sich unter Verwendung von Pauschalierungen am Ertragswert der Wohnimmobilie.

Formel Grundsteuer: 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 gegenüber dem Lage-Finanzamt vorangegangen. Mithilfe der hierdurch ermittelten Daten wird seit 2025 die 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: Größe des Grundstücks, Immobilienart und Alter etwaiger Gebäude des Grundstücks.) Die Steuermesszahl ist ein für das Bundesmodell gesetzlich festgelegter Wert, der Hebesatz ist von den Gemeinden festzusetzen.

Nachweis geringerer Grundstückswerte

In Bundesländern, die das Bundesmodell anwenden, gilt seit 2025 die im Bewertungsgesetz geregelte Möglichkeit, den niedrigeren gemeinen Wert als Grundsteuerwert anzusetzen. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse unverändert sind und er innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande kam. Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind bei der Ermittlung nur zu berücksichtigen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen. Wichtig ist die Frage, ob der Grundsteuerbescheid bereits bestandskräftig ist. Ist er dies und der Bescheid auch nicht nach den Korrekturvorschriften der Abgabenordnung änderbar, muss der Steuerpflichtige einen niedrigeren Wert seines Grund und Bodens im Wege einer sog. „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 gilt:

- Nachweis muss erbracht werden (durch zuständigen Gutachterausschuss; im Erlass genannten Personen, die berechtigt sind oder einen Kaufvertrag (+/- ein Jahr bezogen auf 01.01.2022)
- Gemeinwert muss niedrigeren nachgewiesenen Wert um mind. 40 Prozent übersteigen
- Antrag auf Aussetzung oder Wertfortschreibung kann durch substantiierte 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 Kurzugutachten erfolgen.

Musterklagen gegen das Bundesmodell und Empfehlung

Haus & Grund Deutschland und der Bund der Steuerzahler betreiben aktuell mehrere Musterklagen gegen die Bewertungsmethode des Bundesmodells. Vor dem Bundesfinanzhof wurde die Verfassungskonformität der Methode bestätigt <https://bit.ly/4rj0Yrx>. Gegen diese Urteile des Bundesfinanzhofes wird seitens der Verbände Verfassungsbeschwerde erhoben. Da die Frage der Verfassungswidrigkeit des Bundesmodells noch nicht abschließend geklärt ist, empfiehlt sich die Aufrechterhaltung eingelegter Einsprüche gegen die Bewertung. Eine individuelle Klage mit der Begründung „Verfassungswidrigkeit“ empfiehlt sich aufgrund der laufenden Klärung durch die Musterverfahren in aller Regel nicht.

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.

