

Beilage

zum Mandanten-Rundschreiben 1/2022

Reform der Grundsteuer: Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 steht bevor

1. *Zeitlicher Ablauf der Grundsteuerreform 2025*
2. *Grundsteuererklärung durch den Grundstückseigentümer*
3. *Ermittlung der Grundsteuerwerte*
 - a) *Überblick über die Ermittlungsmethoden*
 - b) *Bundesmodell*
 - c) *Abweichende Ländermodelle*
 - aa) *Baden-Württemberg*
 - bb) *Bayern*
 - cc) *Hamburg*
 - dd) *Hessen*
 - ee) *Niedersachsen*
 - ff) *Saarland*
 - gg) *Sachsen*

1 Zeitlicher Ablauf der Grundsteuerreform 2025

Zum 1.1.2025 treten die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Vielmehr sind auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts für alle rund 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt im Grundsatz erhalten. Und zwar wird sich auch ab 2025 die Grundsteuer wie folgt ermitteln:

Berechnungsformel	Erläuterung zu den einzelnen Komponenten
Grundsteuerwert	ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung
X	
Steuermesszahl	gesetzlich festgelegt
X	
Hebesatz	wird von der jeweiligen Gemeinde festgelegt; die Höhe der ab 2025 anzuwendenden Hebesätze stehen noch nicht fest
=	
Grundsteuer	

Dabei ist zu unterscheiden zwischen drei Ausprägungen der Grundsteuer:

Grundsteuer A	Grundstücke für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
----------------------	--

Grundsteuer B	sonstige bebaute und bebaubare Grundstücke (Regelfall)
Grundsteuer C	unbebaute, aber baureife Grundstücke – Erhebung nur dann, wenn die jeweilige Kommune hiervon Gebrauch macht

Kern ist zunächst die **Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022** für alle Grundstücke. Diese nach Maßgabe der Wertverhältnisse zum 1.1.2022 festgestellten Werte werden dann ab dem Kalenderjahr 2025 für die Bemessung der Grundsteuer maßgebend sein. Der zeitliche Ablauf der Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 wird voraussichtlich wie folgt sein:

Zeitraum	Ablaufschritt	Handelnder
voraussichtlich März 2022	Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung durch den Grundstückseigentümer	Bundesländer bzw. Finanzverwaltung
voraussichtlich 1.7.2022 bis 31.10.2022	Abgabe der Feststellungserklärung durch den Grundstückseigentümer an das Finanzamt	Grundstückseigentümer
Mitte 2022 bis Mitte 2024	Erlass des Grundsteuerwertbescheids durch das Finanzamt und Bekanntgabe an den Grundstückseigentümer und Weiterleitung des Wertes an die Gemeinde	Finanzamt
voraussichtlich 2024	Festlegung des Hebesatzes der jeweiligen Gemeinde	Stadtrat o.ä.
voraussichtlich 2024 bzw. Anfang 2025	Erlass des Grundsteuerbescheides durch die Gemeinde an den Grundstückseigentümer, der die Höhe der Grundsteuer ab 2025 bestimmt	Gemeinde

Handlungsempfehlung:

Von besonderer Bedeutung ist die Verpflichtung für alle Grundstückseigentümer, eine Feststellungserklärung betreffend der maßgeblichen Werte für die Ermittlung der Grundstückswerte abzugeben. Nach derzeitigen Vorgaben wird die Abgabe dieser Erklärung im Zeitraum 1.7.2022 bis 31.10.2022 erfolgen müssen. Im Folgenden stellen wir dar, welche gesetzlichen Grundlagen in den einzelnen Bundesländern gelten und welche Daten jeweils für die Abgabe der Feststellungserklärung benötigt werden.

2 Grundsteuererklärung durch den Grundstückseigentümer

Kern des weiteren Ablaufs ist die Feststellung der Grundsteuerwerte. Basis hierfür sind die Feststellungserklärungen, die jeder Grundstückseigentümer für das einzelne Grundstück abgeben muss. Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich: Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.

Bewertet wird das einzelne Grundstück. Als Grundstück gelten auch

- das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
- ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden,
- jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie
- jedes Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht zusammen mit dem anteiligen belasteten Grund und Boden.

Hinweis:

Auf Grund der Grundsteuerreform ist jeder Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (kurz: Feststellungserklärung) **elektronisch** beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Eigentümer einer Eigentumswohnung müssen ebenfalls eine Feststellungserklärung einreichen. In Erbbaurechtsfällen ist der Erbbauberechtigte zur Abgabe

einer Feststellungserklärung verpflichtet. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (z.B. Garagen) ist der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

Besonders hinzuweisen ist darauf, dass das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück für Zwecke des Grundsteuerwerts nur eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Wertermittlung erfolgt in der Form, als ob die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde, und die Zurechnung betrifft nur den Erbbauberechtigten. Damit trifft auch nur den Erbbauberechtigten und nicht etwa den Eigentümer des Erbbaurechtsgrundstücks die Grundsteuerlast.

Die Abgabe der Erklärung wird allerdings voraussichtlich erst ab dem 1.7.2022 erfolgen können. Hierüber wird die FinVerw noch informieren. Die **Abgabefrist soll nach aktuellem Stand bereits am 31.10.2022 enden**. Vorgesehen ist, dass diese Erklärungen über die Steuer-Onlineplattform ELSTER der FinVerw abgegeben werden können. Ebenso werden Softwareanbieter spezielle Software anbieten, um die Erklärung mit möglichst wenig Aufwand erstellen und abgeben zu können. Zwingend muss eine **elektronische Abgabe** der Erklärung erfolgen.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Die Grundsteuermessbescheide sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt die Daten elektronisch zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind. Anhand dieser Daten ermittelt dann abschließend die Stadt bzw. Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer und teilt diese dem Grundstückseigentümer in einem Grundsteuerbescheid mit.

Hinweis:

Zwar wird die Abgabe der Grundsteuererklärungen voraussichtlich erst ab 1.7.2022 möglich und auch erforderlich sein, dennoch ist es ratsam, mit der Vorbereitung der Erklärung frühzeitig zu beginnen. Dies insbesondere deshalb, weil zum einen das Zusammentragen der verschiedenen erforderlichen Daten recht aufwendig werden wird und zum anderen voraussichtlich nur ein recht kurz bemessener Zeitraum bis zur spätestmöglichen Abgabe verbleiben wird.

3 Ermittlung der Grundsteuerwerte

a) Überblick über die Ermittlungsmethoden

Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt nun allerdings nicht bundeseinheitlich. Zwar hat der Gesetzgeber insoweit ein sog. Bundesmodell vorgegeben, jedoch können die Bundesländer hiervon abweichende Bewertungsregeln festlegen, wovon auch Gebrauch gemacht worden ist. Insoweit sind auch die mit der Grundsteuererklärung anzugebenden Daten unterschiedlich.

Hinsichtlich der Grundsteuer B gelten folgende Berechnungsvorgaben:

Bundesland	Berechnungsmodell
Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen	Bundesmodell
Saarland, Sachsen	grundsätzlich Bundesmodell, jedoch abweichende Höhe der Steuermesszahlen
Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen	jeweils eigene Grundsteuermodelle

Für das Bundesmodell wurden mit Schreiben der FinVerw vom 1.12.2021 die Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 bekannt gegeben, so dass im Grundsatz das Zusammentragen der erforderlichen Daten vorbereitet werden kann.

b) Bundesmodell

Das Bundesmodell hält an der bisher gewählten wertabhängigen Bewertung des Grundvermögens fest. Um eine wiederkehrende Bewertung der Grundsteuerobjekte zu gewährleisten, wird aber vermehrt auf vorhandene Informationen zurückgegriffen, wie z.B. die von den Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte. Auch erfolgt die Bewertung deutlich pauschalierter als bislang. Die pauschalierende Vorgehensweise zeigt sich z.B. darin, dass die bei der Bewertung im Ertragswertverfahren erforderlichen Mieten nicht für das einzelne Objekt individuell ermittelt werden, sondern für den einzelnen Hauptfeststellungszeitpunkt je Bundesland für einzelne Gebäudearten, Wohnflächen und Baujahre fixe Werte vorgegeben werden, welche dann noch gemeindebezogen um pauschale Ab- oder Zuschläge korrigiert werden. Im Ergebnis soll dann mit vergleichsweise wenigen Angaben des Grundstückseigentümers eine EDV-gestützte Wertermittlung ermöglicht werden.

Im Einzelnen gelten für die Bewertung folgende Grundsätze:

Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine oder keine benutzbaren Gebäude befinden. Der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke ist auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Bei der **Bewertung der bebauten Grundstücke** kommen je nach Nutzung des Grundstücks entweder das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Anwendung:

Bewertungsverfahren	Anwendungsbereich
typisiertes – vereinfachtes – Ertragswertverfahren als Regelverfahren	Ein- und Zweifamilienhäuser Mietwohngrundstücke Wohnungseigentum
typisiertes – vereinfachtes – Sachwertverfahren als Auffangverfahren	Teileigentum Geschäftsgrundstücke gemischt genutzte Grundstücke sonstige bebaute Grundstücke

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf allerdings in beiden Bewertungsverfahren nicht geringer sein als 75 % des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (Mindestwert).

Das **Ertragswertverfahren** ist grundsätzlich wie folgt aufgebaut:

Berechnungsschritt	Erläuterung
jährlicher Rohertrag	Der Rohertrag wird nicht auf Basis der tatsächlich erzielten Mieten ermittelt. Vielmehr ergibt sich dieser aus der in der Anlage zum Gesetz nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche. Lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Kommunen werden über sogenannte Mietniveaustufen berücksichtigt.
-- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Diese ergeben sich aus pauschalen Erfahrungssätzen, die in einer Anlage zum Gesetz festgelegt sind.
= jährlicher Reinertrag	
X Vervielfältiger/Barwertfaktor	Die Liegenschaftszinssätze und die Nutzungsdauern je nach Grundstücksart sind gesetzlich festgelegt.
= Barwert des Reinertrags	

Berechnungsschritt		Erläuterung
+	abgezinster Bodenwert	Zur Ermittlung des abgezinster Bodenwert ist vom Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche) auszugehen. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert gesetzlich festgelegte Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.
=	Grundsteuerwert	

Das **Sachwertverfahren** kommt bei Immobilien zum Einsatz, bei denen die Erzielung eines Ertrags nicht im Vordergrund steht bzw. bei denen sich ein fiktiver Ertrag nur schwer ermitteln lässt. Daher kommen im Sachwertverfahren für die Ermittlung des Grundsteuerwerts die Anschaffungskosten (Grund und Boden) bzw. die (Wieder-)Herstellungskosten (Gebäude) zum Ansatz. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts spielen die hierbei standardisiert ermittelten und vorgegebenen Nettoherstellungskosten (NHK) in EUR pro m² Bruttogrundfläche differenzierend nach Gebäudeart und nach Baujahresgruppen eine zentrale Rolle.

Hinweis:

Objektspezifische Grundstücks- oder Gebäudemerkmale werden weder beim Ertragswertverfahren noch beim Sachwertverfahren berücksichtigt. Den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts durch einen zeitnahen Verkauf oder ein Verkehrswertgutachten lässt der Gesetzgeber für Zwecke der Grundsteuer – anders als bei der Schenkung-/Erbsteuer – nicht zu.

Auf die nach den vorstehend skizzierten Verfahren ermittelten Grundsteuerwerte wird je nach Gebäudeart eine gesetzlich festgelegte **Steuermesszahl** angewendet. Schließlich wird auf diesen Steuermessbetrag dann der gemeindeindividuelle Hebesatz angesetzt, so dass sich die Grundsteuer ergibt. Die gesetzlich vorgesehenen Messzahlen sind:

Grundstücksart	Steuermesszahl
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰
Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden (vor allem Wohngrundstücke)	0,31 ‰
Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden	0,34 ‰

c) Abweichende Ländermodelle

aa) Baden-Württemberg

Bei der Grundsteuer B kommt in Baden-Württemberg das sog. „**modifizierte Bodenwertmodell**“ zum Einsatz. Dies bedeutet, dass sich die Bewertung für die Grundsteuer B ausschließlich aus dem Bodenwert ergibt. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bisher Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an.

Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag.

Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 % verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

Beispiel:

Grundstückseigentümerin S hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 m² großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1.1.2022 250 €/m².

Der Grundsteuerwert ergibt sich zu: $400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 100.000 \text{ €}$

Der Steuermessbetrag ergibt sich zu: 1,3 ‰ – 30 ‰-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt) = 0,91 ‰; Steuermesszahl neu: 100 000 € x 0,91 ‰ = 91,00 €

Kommunen können für baureife Grundstücke eine **Grundsteuer C** erheben. Bei dieser wird ein erhöhter Hebesatz berücksichtigt. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen.

Hinweis:

In der elektronisch von den Grundstückseigentümern abzugebenden Steuererklärung sind dann für die Grundsteuer B vor allem die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert in die Erklärung einzutragen. Nach derzeitiger Planung kann diese Erklärung ab dem 1.7.2022 und muss bis spätestens 31.10.2022 abgegeben werden. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung durch die Gutachterausschüsse auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Regel auf der Internetseite der jeweiligen Kommune abgerufen werden. Soweit möglich soll auch die Grundstücksfläche auf der landesweiten Informationsseite angeboten werden. Ansonsten findet sich die Grundstücksfläche bspw. im Kaufvertrag über das Grundstück oder im Grundbuchauszug.

bb) Bayern

Bayern hat ein landeseigenes Grundsteuergesetz verabschiedet, welches rein auf die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes sowie der Nutzung abstellt und die Lage des Grundstücks nicht berücksichtigt. Angewandt wird also ein reines **Flächenmodell**. Die Berechnung erfolgt dabei:

	Quadratmeter Grundstücksfläche	X	0,04 € (Anm. 1)	= Äquivalenzbetrag	X	Messzahl 100 %
zzgl.	Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche	X	0,50 €		X	Messzahl 70 % (Anm. 2)
=						Grundsteuermessbetrag des Grundstücks

(Anm. 1) Die Äquivalenzzahl von 0,04 € für den Quadratmeter Grundstücksfläche wird ggf. wie folgt modifiziert:

1. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 % der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens nur zu 50 % angesetzt.
2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10 000 m² übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Fläche des Grund und Bodens x 0,04 €/m²)^{0,7}, höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/m²
3. Sind sowohl die Voraussetzungen von Nr. 1 als auch von Nr. 2 erfüllt, wird
 - a) für die Fläche bis zum Zehnfachen der Wohnfläche die reguläre Äquivalenzzahl von 0,04 € je Quadratmeter,
 - b) für die Fläche, die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigt und 10 000 m² nicht überschreitet, Nr. 1, höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,02 €/m², und
 - c) im Übrigen Nr. 2 angewendet.

(Anm. 2) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. Ebenso erfolgt eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen bei Baudenkmälern und wenn die Wohnflächen der Bindung des sozialen Wohnungsbaus unterliegen.

cc) Hamburg

Auch in Hamburg gilt ein Flächenmodell, welches neben der Fläche aber auch die Wohnlage berücksichtigt – sog. **Wohnlagemodell**. Auch insoweit erfolgt die Berechnung in drei Schritten:

Schritt 1	Ermittlung des Grundsteuerwertes (Bewertungsebene)
Schritt 2	Ermittlung der Grundsteuermesszahl (Messbetragsebene)
Schritt 3	Berechnung der Grundsteuer (Hebesatzebene)

Die Ermittlung der **Grundsteuerwerte** erfolgt anhand von Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche:

	Äquivalenzzahl
Grundstücksfläche	0,04 €/m ²
Gebäudefläche	0,50 €/m ²

Bei größeren Freiflächen auf dem Grundstück erfolgt ggf. eine Minderung der Äquivalenzzahl von 0,04 € je m².

Der **Messbetrag** wird aus dem Ergebnis der Bewertungsebene, dem Grundsteuerwert, ermittelt. Der Grundsteuerwert für das Gebäude wird mit der jeweiligen Messzahl multipliziert. Die Grundsteuermesszahl beträgt sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 %. Handelt es sich um Wohnflächen, muss unterschieden werden: In guten Wohnlagen liegt die Grundsteuermesszahl bei 70 %, in normalen Wohnlagen reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 % (sog. Lageermäßigung). Die Messzahlen reduzieren sich durch die gesetzlichen Ermäßigungen auf...

- Wohnen: 70 % (also 30 %-Punkte Abzug)
- Wohnen in der normalen Wohnlage: $0,7 \times 0,75 = 52,5 \%$
- Wohnen im Denkmal: $0,7 \times 0,75 = 52,5 \%$
- Wohnen in Sozialwohnungen: $0,7 \times 0,75 = 52,5 \%$
- Wohnen in normaler Wohnlage und im Denkmal: $0,7 \times 0,75 \times 0,75 = 39,4 \%$
- Wohnen in normaler Wohnlage und in Sozialwohnung: (gerundet) ca. 39,4 %
- Wohnen in Sozialwohnung und im Denkmal: ca. 39,4 %
- Wohnen in der normalen Wohnlage und in Sozialwohnung und im Denkmal: ca. 29,5 %

Insbesondere fließt die Wohnlage in die Berechnung ein. Dabei werden die Grundstücke in „normale“ und „gute“ Wohnlagen eingeteilt. Die Einstufung in die Wohnlage kann zukünftig einem entsprechenden Verzeichnis entnommen werden, das der Hamburger Senat im Rahmen einer Rechtsverordnung erlassen wird.

Um die **Grundsteuer** zu ermitteln, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert.

Hinweis:

In der von den Grundstückseigentümern abzugebenden **Feststellungserklärung** sind neben Namen und Steuer-ID des Grundstückseigentümers nur die sogenannte Belegenheit, also die Nutzung, die Grundfläche sowie die Wohn- und Nutzfläche der Gebäude anzugeben. Anhand der Daten wird dann der Hebesatz ermittelt und die Höhe der Grundsteuer bestimmt.

Neben der Grundsteuer A (für Land- und Forstwirtschaft, keine Abweichung vom Bundesrecht) und der Grundsteuer B (für Grund und Boden und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden), wurde auch eine **Grundsteuer C** eingeführt. Über einen gesonderten, höheren Hebesatz werden baureife, unbebaute Grundstücke besteuert.

dd) Hessen

Grundlage des Hessen-Modells ist das **Flächen-Faktor-Verfahren**. Bei diesem Verfahren werden die Grundstücks- und Gebäudeflächen ermittelt. Zusätzlich bildet der Faktor die Lagequalität des betreffenden Grundstücks in der Stadt oder Gemeinde ab. Zur Berechnung des Faktors wird der Bodenrichtwert der Zone, in der das betreffende Grundstück liegt, mit dem durchschnittlichen

Bodenrichtwert der Gemeinde verglichen. Insgesamt erfolgt die Ermittlung nach dem folgenden Schema:

Rechenschritt	Erläuterung
Fläche	getrennte Ermittlung für Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits
x Äquivalenzziffer = Flächenbeträge	Äquivalenzziffer Grund und Boden: 0,04 €/m ² Äquivalenzziffer Wohnfläche: 0,50 €/m ²
x Steuermesszahl	Steuermesszahl Grund und Boden: 100 % Steuermesszahl Wohnfläche: grundsätzlich 70 % – bei Denkmalschutz: Ermäßigung um 25 %
Summe aus Steuermesszahl Grund und Boden und Gebäude x Faktor	Faktor = (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert) ^{0,3}
= Steuermessbetrag	

Hinweis:

In der abzugebenden Erklärung sind neben allgemeinen Angaben zum Grundstück (Aktenzeichen (bisher: Einheitswert-Aktenzeichen), Lagefinanzamt, Lage des Grundstücks (Ort, Straße und Hausnummer) und die Angaben zu den Eigentümern) nur Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur und Flurstück, Grundbuchblattnummer und Größe des Grundstücks), zur Wohnfläche von Gebäuden und zur Nutzung von Gebäuden zu machen. Die Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Lagefaktors werden vom Finanzamt beigesteuert.

Daneben können mit der **Grundsteuer C** Städte und Gemeinden unbebaute, aber baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, durch einen gesonderten Hebesatz höher belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke. Die hessische Regelung sieht ergänzend zur Bundesregelung die Möglichkeit vor, den Hebesatz für die Grundsteuer C nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abzustufen und beinhaltet eine Höchstgrenze.

ee) Niedersachsen

Die niedersächsische Grundsteuer wird anhand der Fläche ergänzt um die Lage innerhalb der Kommunen bemessen („**Flächen-Lage-Modell**“). Als Indikator für die Lage dient der Bodenrichtwert für das jeweilige Grundstück bezogen auf den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde; gerechnet wird insoweit nach folgender Formel:

$$\text{Lage-Faktor} = (\text{Bodenrichtwert des Grundstücks} / \text{durchschnittlicher Bodenrichtwert})^{0,3}$$

Der Exponent „0,3“ in der Formel bewirkt eine Dämpfung des Faktors. Im Ergebnis entsteht ein Zu- oder Abschlag. Beispiel: Der doppelt so hohe Bodenrichtwert im Vergleich zum Durchschnitt führt zu einem Zuschlag von 20 %. Das ist der Lage-Faktor 1,2.

Für Gebäudeflächen wird eine **Äquivalenzzahl** von 0,50 € je Quadratmeter angesetzt. Für die Fläche des Grund und Bodens wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 € je Quadratmeter angesetzt. Bei größeren Freiflächen auf dem Grundstück erfolgt ggf. eine Minderung der Äquivalenzzahl von 0,04 € je m².

Auch bei diesem Flächenmodell wird die Grundsteuerermesszahl bei Wohnflächen nicht mit 100 %, sondern nur mit 70 % angesetzt. Eine weitere Ermäßigung um 25 % erfolgt bei enger Verbindung mit Land- und Forstwirtschaft, bei Baudenkmalern und für Wohnflächen mit Bindung des sozialen Wohnungsbaus.

Beispiel:

Daten des Grundstücks: Grund und Boden: 500 m²; Wohnfläche des Gebäudes: 120 m²; Bodenrichtwert: 170 €/m²; durchschnittlicher Bodenrichtwert: 200 €/m².

Berechnung Steuermessbetrag des Grundstücks:

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	500 m ²	120 m ²
Äquivalenzziffer	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
Äquivalenzbetrag (Fläche x Äquivalenzziffer)	20,00 €	60,00 €
Anwendung Lagefaktor: (170 /200) ^{0,3} = 0,95	19,00 €	57,00 €
Steuermesszahl	1,0	0,7
= Steuermessbetrag	19,00 €	39,00 €
Steuermessbetrag Immobilie Gesamt	58,00 €	

Daneben haben die Gemeinden die Möglichkeit, für baureife unbebaute Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festzusetzen (**Grundsteuer C**).

ff) Saarland

Das Saarland folgt hinsichtlich der Bewertung dem Bundesmodell. Abweichend vom Bundesmodell sind aber folgende Steuermesszahlen festgelegt:

Grundstücksart	Bundesmodell	Saarlandmodell
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,64 ‰
Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum)	0,31 ‰	0,34 ‰
Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)	0,34 ‰	0,64 ‰

Unter der Maßgabe, dass die Grundsteuerreform insgesamt für die Städte und Gemeinden aufkommensneutral sein soll, führen diese abweichenden Steuermesszahlen dazu, dass ein Belastungsanstieg bei Wohngrundstücken deutlich abgemildert wird.

gg) Sachsen

Auch Sachsen folgt hinsichtlich der Bewertung dem Bundesmodell. Abweichend vom Bundesmodell sind aber folgende Steuermesszahlen festgelegt:

Grundstücksart	Bundesmodell	Sachsen
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,36 ‰
Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum)	0,31 ‰	0,36 ‰
Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke)	0,34 ‰	0,72 ‰