
Mandanteninformationen

Grundsteuer | Übersicht der Länder-Modelle

Die ersten Gemeinden versenden bereits Schreiben an die Steuerpflichtigen zur Grundsteuer-Feststellungserklärung auf den 1.1.2022. Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die Regelungen der einzelnen Länder



Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hat das Bewertungssystem der bisherigen Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt (BVerfG, Urteil v. 10.4.2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12). Daraufhin wurde Ende 2019 auf Bundesebene die Grundsteuerreform verabschiedet. Den Ländern wurde mit der sog. Öffnungsklausel die Möglichkeit gegeben, vom Bundesgesetz abzuweichen und eigene Grundsteuermodelle zu entwickeln und umzusetzen.

In einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022 sind die neuen Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022. Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

Anbei ein Überblick über die Regelungen der Länder:

- **Baden-Württemberg:** eigenes Modell „Bodenwertsteuer“ ([LGrStG BW v. 13.11.2020 GBl 2020 S. 974](#))
- **Bayern:** eigenes Modell „Flächenmodell“ ([BayGrStG v. 10.12.2021 GVBl 2021 S. 638](#))
- **Berlin:** Bundesmodell
- **Brandenburg:** Bundesmodell
- **Bremen:** Bundesmodell
- **Hamburg:** eigenes Modell „Wohnlagenmodell“ ([HmbGrStG v. 24.8.2021 HmbGVBl 2021 S. 600](#))
- **Hessen:** eigenes Modell „Flächen-Faktor Modell“ ([HGrStG v. 15.12.2021 GVBl S. 906](#))

- **Mecklenburg-Vorpommern:** Bundesmodell
- **Niedersachsen:** eigenes Modell „Flächen-Lage-Modell“ ([NGrStG v. 7.7.2021 Nds. GVBI 2021 S. 502](#))
- **Nordrhein-Westfalen:** Bundesmodell
- **Rheinland-Pfalz:** Bundesmodell
- **Saarland:** Bundesmodell mit der Abweichung, dass für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abweichende Messzahlen gelten ([GrStG-Saar v. 15.9.2021 Amtsbl. 2021 I S. 2372](#)), vgl. [Grootens NWB Grundsteuer Kommentar](#)
- **Sachsen:** Bundesmodell mit der Abweichung, dass für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abweichende Messzahlen gelten ([SächsGrStMG v. 21. 12. 2021 SächsGVBI 2022 S. 9](#)), vgl. [Grootens NWB Grundsteuer Kommentar](#)
- **Sachsen-Anhalt:** Bundesmodell
- **Schleswig-Holstein:** Bundesmodell
- **Thüringen:** Bundesmodell

Wir haben uns innerhalb der Kanzlei dazu entschieden, Ihnen hierbei zu helfen. Sofern Sie unsere Hilfe benötigen, werden wir Ihnen eine entsprechende Checkliste für Ihre jeweiligen Grundstücke zur Verfügung stellen. Diese müssen Sie entsprechend ausfüllen. Mit diesen Informationen wird es uns möglich sein, für Sie die Feststellungserklärung zu erstellen. Wir werden Ihnen selbstverständlich vorab Ihre Kosten mitteilen.

Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie in diesem Bereich Hilfe benötigen. Wir stehen Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bernadett Großmann
Steuerberaterin