

## Sie möchten Mandant bei uns werden?

Sie möchten ein aktuelles Thema mit uns besprechen? Nutzen Sie unser praktisches Onlineformular und senden Sie uns Ihren Wunschtermin für ein Erstgespräch. Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen und geben Ihnen Support. Wir freuen uns auf unser Gespräch mit Ihnen.

Jetzt Termin vereinbaren



# Grundsteuerreform - das Wichtigste im Überblick

1. Rechtsgrundlagen
2. Grundsteuerart C (Baulandsteuer)
3. Grundbesitzbewertungsverfahren für die Grundsteuer im Überblick
4. Steuermesszahlen
5. Länderspezifische Besteuerungsmodelle im Überblick
6. Informationen im Internet

## Rechtsgrundlagen

Das Grundsteuergesetz wurde in den vergangenen Jahren auf Grund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 (1 BvL 11/14) geändert und angepasst. Die obersten Verfassungsrichterinnen und Verfassungsrichter erklärten die bisherigen Vorschriften der Einheitsbewertung von Grundvermögen auf Basis von Grundbesitzwerten aus 1964 als mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz GG) unvereinbar. Der Gesetzgeber war daher gefordert, eine mit dem Grundgesetz vereinbare Besteuerung des Grundbesitzes zu schaffen.

Die Regelungen zur Ermittlung des Grundbesitzwertes als Grundlage für die Ermittlung des Grundsteuerbetrags wurden in einen neuen siebten Abschnitt im Bewertungsgesetz (BewG) eingefügt. Dieser Abschnitt enthält ausschließlich Regelungen zur Grundbesitzbewertung für die Grundsteuer. Damit wurde sichergestellt, dass die Bewertungsverfahren in den übrigen Abschnitten des BewG, insbesondere für die Erbschaft- und Schenkungsteuer, parallel angewendet werden können.

Unverändert blieb das System der Feststellungsarten mit Hauptfeststellung, Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung. Danach werden die Grundsteuerwerte im Zeitabstand von sieben Jahren neu festgestellt. Unverändert angewendet wird auch das dreistufige Berechnungsverfahren. Das heißt, es werden die neuen Grundsteuerwerte mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Auf den sich so errechneten Steuermessbetrag wendet die jeweilige Kommune ihren Hebesatz an.

## Berechnungsformel für die Grundsteuer:

Die Grundsteuer errechnet sich nach folgender Rechenformel:

**Grundbesitzwert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer**

## **Städte und Gemeinden erheben seit 2025 die Grundsteuer aus den nach Maßgabe des Bundesmodells bzw. der Ländermodelle errechneten Grundsteuermessbeträge.**

### Bundesmodell und abweichende Ländermodelle

Parallel zur Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes wurde das Grundgesetz dergestalt geändert, dass verschiedene Bundesländer die Grundsteuer auf Basis eines vom Bund abweichenden Grundsteuerrechts erheben können (vgl. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. 11. 2019 (BGBl 2019 I S. 1546). Abweichende Ländermodelle wenden die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen an. Das Bundesmodell wenden an: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Saarland und Sachsen wenden das Bundesmodell dem Grunde nach an, haben jedoch abweichende Steuermesszahlen festgelegt.

Details zur Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bundesmodell enthalten die koordinierten Ländererlasse vom 9.11.2021 (S 3017 BStBl 2021 I S. 2369). Für die Bundesländer mit eigenen Grundsteuermodellen gelten die entsprechenden Verwaltungsanweisungen der jeweiligen Bundesländer.

### Grundsteuerart C (Baulandsteuer)

Die Grundsteuer C (§ 25 Abs. 4 und 5 Grundsteuergesetz (GrStG)) ergänzt die Grundsteuerarten A und B als dritte Steuerart und soll Grundstücksspekulationen entgegenwirken. Die Grundsteuer C sanktioniert das Vorhalten von Bauland unter der Erwartung von Gewinnsteigerungen. Städte und Gemeinden wurden ermächtigt, baureife Grundstücke mit einem besonderen Hebesatz zu besteuern. Städtebauliche Gründe, die Städte/Gemeinden zur Erhebung einer Grundsteuer C berechtigen, sind u. a. der Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, Krankenhäusern, Schulen etc. oder der Grad der Nachverdichtung bestehender Siedlungen

Der Umfang der steuerlichen Mehrbelastung und auch die Höhe des besonderen Hebesatzes für baureife Grundstücke richten sich nach pflichtgemäßem Ermessen der jeweiligen Kommune. Ob und in welcher Höhe baureife Grundstücke mit der besonderen Grundsteuer belastet werden, hängt von der jeweiligen Stadt/Gemeinde ab.

## Grundbesitzbewertungsverfahren für die Grundsteuer im Überblick

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für die Grundsteuer die vorrangige Bewertungsmethode. Sie ist anzuwenden auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Bewertungsmaßstab für das Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Reinertrag. Der maßgebliche Grundstückswert errechnet sich aus dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrags zuzüglich des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts (§ 252 BewG).

Der maßgebliche Reinertrag errechnet sich aus nach den im Bewertungsgesetz (Anlage 39) festgelegten monatlichen Nettokaltmieten je qm Wohnfläche abzüglich der im Bewertungsgesetz in Anlage 40 festgelegten nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der maßgebliche Grundsteuerwert errechnet sich durch Multiplikation des Reinertrags mit dem jeweiligen in Anlage 37,38 zum BewG ausgewiesenen Vervielfältiger (= Barwert des Reinertrags) zuzüglich des abgezinsten Bodenwertes (Abzinsungsfaktoren vgl. Anlage 41 BewG).

## Sachwertverfahren

Grundstücke, für die sich der Grundsteuerwert nicht auf Basis statistischer Angaben zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten ermitteln lassen, sind im Sachwertverfahren zu bewerten. Beim Sachwertverfahren werden Grundstück- und Gebäudewert gesondert ermittelt. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, welcher mittels einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) an objektiv-reale Marktbedingungen angepasst wird (§ 258 BewG). Ausgangswert für die Grundsteuerwertermittlung im Sachwertverfahren sind die Normalherstellungskosten für das Gebäude, multipliziert mit dem maßgebenden vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Baupreisindex und der vom Grundstückseigentümer in der Feststellungserklärung angegebenen Brutto-Grundfläche. Von dem so ermittelten Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung (max. 70 %) vorzunehmen. Ergebnis ist der Gebäudesachwert, welcher zusammen mit dem Bodenwert (= Grundstücksfläche multipliziert mit dem Bodenrichtwert) den vorläufigen Sachwert ergibt. Für den Grundsteuerwert ist der vorläufige Sachwert mit einer Wertzahl (Anlage 43 zum BewG) zu multiplizieren.

## Steermesszahlen

Bund und Länder versprechen den Steuerpflichtigen eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform. Zum Ausgleich des Ansatzes der höheren Grundbesitzwerte wurden die Steermesszahlen herabgesetzt (§ 15 GrStG). Die neuen reduzierten Steermesszahlen nach dem Bundesmodell betragen:

### Steermesszahlen

<b>Grundstücksart</b>	<b>Steermesszahl (v.T.)</b>
Unbebaute Grundstücke	0,34
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 1-4 BewG)	0,31
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 5-8 BewG)	0,34

## Steermesszahlen Sachsen/Saarland

### Steermesszahlen Sachsen/Saarland

<b>Grundstücksart</b>	<b>Steermesszahl Sachsen v.T.</b>	<b>Steermesszahl Saarland v.T.</b>
Unbebaute Grundstücke	0,36	0,64
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 1-4 BewG)	0,36	0,34

<b>Grundstücksart</b>	<b>Steuermesszahl</b>	<b>Steuermesszahl</b>
	<b>Sachsen v.T.</b>	<b>Saarland v.T.</b>
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 5-8 BewG)	0,72	0,64

## Länderspezifische Besteuerungsmodelle im Überblick

### Bayern (Flächenmodell)

In Bayern errechnet sich der Grundsteuerwert nach dem Flächenmodell. Für die Wertermittlung kommt es im Wesentlichen auf drei Faktoren an: Fläche des Grundstücks und des Gebäudes sowie die Art der Nutzung der Immobilie. Die Flächenangaben werden mit einer entsprechenden Äquivalenzzahl für das Grundstück = € 0,04/qm bzw. für das Gebäude = € 0,50/qm multipliziert und anschließend nochmals mit der maßgeblichen Grundsteuermesszahl (für Grund- und sonstige Gebäudeflächen = 1,0, für Wohnflächen = 0,7) multipliziert. Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag, welcher multipliziert mit dem Hebesatz die Höhe der Grundsteuer ergibt.

### Baden-Württemberg (Bodenwertmodell)

Für das in Baden-Württemberg zur Anwendung kommende Bodenwertmodell werden im Wesentlichen nur zwei Werte benötigt: Die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Ermittelt wird der Bodenwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Die Steuermesszahl beträgt generell 1,3 Promille. Die Art der Bebauung ist unerheblich. Für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien reduziert sich die Steuermesszahl um 30 Prozent auf 0,91 Promille.

### Hamburg (Wohnlagemodell)

Das Hamburger Wohnlagemodell gleicht im Wesentlichen dem Bayern-Modell. Im Gegensatz zum Bayern-Modell wirkt sich beim Wohnlagemodell die Wohnlage auf die Höhe der Grundsteuer aus. So kommt beim Hamburg-Modell neben den Grundstücks- und Gebäudeflächen und der Nutzungsart noch die Wohnlage als vierte Komponente hinzu. Die Grundsteuermesszahl verringert sich beim Hamburg-Modell für normale Wohnlagen um weitere 0,25 von 0,70 auf 0,45.

### Hessen (Flächen-Faktor-Modell)

Das hessische Flächen-Faktor-Verfahren entspricht im Wesentlichen dem bayerischen Modell, enthält im Unterschied zum bayerischen Modell noch einen lagebezogenen Faktor. Für die Grundsteuermessbetragsberechnung nach dem Hessen-Modell sind im Wesentlichen fünf Angaben maßgebend: Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzung der Immobilie, Bodenrichtwert des Grundstücks sowie der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde. Die maßgeblichen Flächenzahlen für das Grundstück betragen € 0,04/qm bzw. € 0,50/qm für das Gebäude. Durch Multiplikation der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche mit der Flächenzahl werden die maßgeblichen Flächenbeträge ermittelt. Der Grundstücks-Flächenbetrag sowie der Gebäude-Flächenbetrag werden mit den genannten Steuermesszahlen multipliziert. Die Summe ergibt den Ausgangswert, welcher mit einem zusätzlichen Faktor multipli-

ziert wird. Ergebnis ist der Steuermessbetrag, welcher mit dem Gemeinde-Hebesatz multipliziert den zu zahlenden Grundsteuerbetrag ergibt.

## Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)

Das für Niedersachsen maßgebliche Flächen-Lage-Modell gleicht dem Hessen-Modell, wobei es im Detail Unterschiede gibt. Für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages werden fünf Rechengrößen benötigt: Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzung der Immobilie, Bodenrichtwert des Grundstücks sowie der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde. Die maßgeblichen Äquivalenzzahlen für das Grundstück betragen € 0,04/qm bzw. € 0,50/qm für das Gebäude. Berechnet werden die Äquivalenzbeträge für Grundstück und Gebäude getrennt durch Multiplikation der Flächen mit den Äquivalenzzahlen und einem Lage-Faktor, der sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenwert der Gemeinde errechnet.

## Informationen im Internet

Unter dem Link <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html> informiert das Bundesministerium der Finanzen über Fragen und Antworten zur Grundsteuer.

Stand: 1. Januar 2026

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

---

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.