

Informationen zur Grundsteuer

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zweck und Hintergrund	2
a) Zweck des Informationsschreibens	2
b) Zum Aufbau der Grundsteuer	3
c) Verfahren	4
2. Steuerpflicht, Zurechnung	5
3. Besteuerung nach dem Bundesmodell	7
a) Allgemeine Regelungen	7
b) Modifiziertes Bundesmodell (Saarland und Freistaat Sachsen)	11
4. Besteuerung nach flächenbezogenen Modellen	12
a) Freistaat Bayern	13
b) Niedersachsen	15
c) Hessen	17
d) Freie und Hansestadt Hamburg	19
5. Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)	21

Dieses Informationsschreiben wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Löhr, Steuerberater und Inhaber der Professur Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier erstellt.

Hinweis:

Die in diesem Merkblatt gegebenen Hinweise enthalten eine allgemeine Beurteilung der betreffenden Rechtsfrage bzw. Rechtslage. Sie kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

Sachlicher Stand: September 2022

1. Zweck und Hintergrund

a) Zweck des Informationsschreibens

Der Deutsche Golf Verband e.V. (DGV) möchte mit diesem Informationsschreiben seinen Mitgliedern eine Orientierung und Informationen zum möglichen Handlungsbedarf geben, der angesichts der Grundsteuerreform besteht. Im DGV-Serviceportal steht dazu neben der folgenden Ausarbeitung auch eine Kurzzusammenfassung in Frage- und Antwortform zur Verfügung (www.dgv-serviceportal.de).

Die Grundsteuer ist nach der Gewerbesteuer die zweitwichtigste kommunale Steuer mit einem Aufkommen von ca. 15 Mrd. Euro p. a. Die Grundsteuerreform wurde nötig, nachdem das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 10. April 2018 die bisher der Grundsteuer zugrunde gelegten sog. Einheitswerte als verfassungswidrig erklärt hatte. Diese beziehen sich auf die Jahre 1964 (Westdeutschland) bzw. 1935 (Ostdeutschland).

Das Gericht forderte eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019. Danach dürfen die Einheitswerte noch maximal fünf Jahre, längstens bis Ende 2024, verwendet werden. Die „neue“ Grundsteuer wird daher erst 2025 tatsächlich zu zahlen sein. Ende 2019 wurde das Grundsteuer- und Bewertungsrecht des Bundes reformiert. Auf Druck der CSU wurde gleichzeitig eine **Länderöffnungsklausel** eingeführt, welche den Bundesländern umfassende Abweichungsmöglichkeiten einräumte. Hiervon haben **Bayern, Hamburg, Niedersachsen, Hessen und Baden-Württemberg** Gebrauch gemacht. Begründet wurde dies u. a. mit der relativ hohen Komplexität des Bundesmodells. **Kleinere Abweichungen vom Bundesmodell**, die jedoch für die Steuererklärung ohne Belang sind, beschlossen **Sachsen** sowie das **Saarland**.

Ein Ziel der Grundsteuerreform war es, die Änderung insgesamt möglichst aufkommensneutral zu gestalten, d. h. die Reform soll insgesamt nicht zu einem höheren Steueraufkommen führen. Dies gilt auch für die Länder, die sich nicht dem Bundesmodell angeschlossen haben. Inwieweit dies gelingen wird, kann derzeit nicht gesagt werden – zumal letztlich die Kommunen im Rahmen ihrer Hebesatzautonomie über die Höhe der Grundsteuer entscheiden. Fest steht allerdings, dass sich für den individuellen Fall regelmäßig Belastungsunterschiede zum alten Recht ergeben werden.

Golfclubs, die Eigentümer von zumindest Grundstücksteilflächen sind, auf denen sich die Golfanlage befindet, haben Mitte des Jahres 2022 ein Schreiben vom Finanzamt erhalten, mit dem sie aufgefordert wurden, **bis Ende Oktober 2022 eine Feststellungserklärung in elektronischer Form** beim Finanzamt einzureichen. Zuvor schon erfolgten entsprechende Aufforderungen durch öffentliche Bekanntmachung bzw. Allgemeinverfügung. Der Zeitrahmen ist also sehr knapp bemessen. Das Schreiben des Finanzamts enthält ggfs. auch noch bestimmte Merkmale des Grundstücks (z.B. Flurstücksnummer, Aktenzeichen).

Auch wenn es auf den ersten Blick so wirken mag, als träfe die Grundsteuer stets den Eigentümer des Grundstücks, da dieser die entsprechende Grundsteuererklärung abzugeben hat, kann es aber tatsächlich sein, dass der Eigentümer die Steuer auf einen anderen umlegen kann. Denkbar ist etwa, dass ein Pachtvertrag vorsieht, dass die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten an den Pächter weitergegeben wird.

Zweck dieses Informationsschreibens ist es, den Mitgliedern des DGV einen Überblick über den für sie geltenden Rechtsrahmen und die bestehenden Handlungsnotwendigkeiten zu verschaffen. Das vorliegende Schreiben kann allerdings **keine Einzelfallberatung** durch einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht **ersetzen**.

Handlungsbedarf und Tipps:

Die Steuererklärung ist in elektronischer Form bis 31. Oktober 2022¹ dem zuständigen Finanzamt über das Online-Portal „Mein ELSTER“ zu übermitteln.

Links mit weiterführenden Erläuterungen und Tipps zu dem für Ihr Bundesland geltenden Grundsteuermodell finden sich unter: <https://grundsteuerreform.de/>

b) Zum Aufbau der Grundsteuer

Die Grundsätze der Erhebung der Grundsteuer bleiben in den verschiedenen Modellen auch nach der Reform im Wesentlichen unverändert. **Grundvermögen** wird in der **Grundsteuer B** erfasst, land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Grundsteuer A. Letztere orientiert sich jedoch auch bei denjenigen Bundesländern, die von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht haben, grundsätzlich an der bundesgesetzlich geregelten Grundsteuer A. Mit Ausnahme von Bayern wird auch eine Grundsteuer C eingeführt, über welche Kommunen unbebaute, aber bebaubare Flächen mit einem erhöhten Satz besteuern können. Für Golfanlagen dürfte die Grundsteuer C jedoch ohne Relevanz sein. Wie im alten Recht sind Golfplätze incl. der aufstehenden Gebäude mangels originärer landwirtschaftlicher Betätigung grundsätzlich dem **Grundvermögen** zuzuordnen. **Damit ist für Golfanlagen im Wesentlichen die Grundsteuer B von Relevanz.**

Die Zuständigkeiten und Schritte bleiben – mit Ausnahme der Gesetzgebungshoheit – auch künftig unverändert:

- In einer ersten Stufe (Bewertung) wird die Bemessungsgrundlage für den letztlich zu zahlenden Grundsteuerbetrag auf Basis von Bundes- oder Landesrecht ermittelt. Hier ist der Steuerpflichtige (Eigentümer) mit seinen Angaben in der Grundsteuererklärung gefordert. Das Ergebnis wird mit dem **Feststellungsbescheid** (Grundsteuermessbescheid) bekanntgegeben. Darin wird dem Steuerpflichtigen der **Grundsteuerwert** auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01. Januar 2022 mitgeteilt.
- Auf einer zweiten Stufe wird das Bewertungsergebnis mit einer **Steuermesszahl** multipliziert, die durch das Bundesgrundsteuergesetz oder im Falle der Nutzung der Länderöffnungsklausel durch das Grundsteuergesetz des betreffenden Bundeslandes bestimmt wird. Über die Steuermesszahl werden auch mittelbar Sozialzwecke verfolgt, indem es hier z.B. für Wohnnutzungen oder für denkmalgeschützte Gebäude Abschläge gibt (sowohl im Bundesrecht wie – bei Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel – auch in den Landesgrundsteuergesetzen). Das Ergebnis, der sog. **Steuermessbetrag**, wird dem Steuerpflichtigen ebenfalls im Rahmen des Feststellungsbescheides (s. oben) zusammen mit der Steuermesszahl in Form eines **Grundsteuermessbescheides** mitgeteilt. Streng genommen ergehen also mehrere Feststellungsbescheide in einem. Für die neue Grundsteuer ist davon auszugehen, dass die einzelnen Feststellungen der ersten und zweiten Stufe weiterhin zusammengefasst werden. Die Bearbeitung obliegt dem zuständigen Finanzamt („Belegenheitsfinanzamt“). Voraussichtlich werden die Grundsteuermessbescheide Anfang 2024 von den Finanzämtern an die Kommunen und die Steuerpflichtigen (Eigentümer) verschickt.
- In einer dritten Stufe legt die zuständige Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist, einen Steuersatz („**Hebesatz**“) fest, der auf den Steuermessbetrag angewendet wird. Dabei ist sie an die Feststellungen des Finanzamts gebunden. Das Ergebnis ist die Grundsteuer, die der Kommune zufließt. Der abschließende **Grundsteuerbescheid** geht dem Steuerpflichtigen als **Folgebescheid** von der Kommune mit einer **Zahlungsaufforderung** verbunden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2024 zu.

¹ Die Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung wurde zwischenzeitlich bis zum 31.01.2023 verlängert (02.12.2022).

Die nachfolgende Tabelle skizziert den Aufbau der Grundsteuer und die Zuständigkeiten:

Konzept		Administration	Gesetzgebung
	Grundsteuerwert (Bemessungsgrundlage)	Feststellungsbescheid als Grundlagenbescheid (keine Zah- lungsaufforderung)	Bundes- oder Landesrecht. Zuständig: Finanzamt
X	Steermesszahl		
=	Steermessbetrag		
X	Hebesatz	Grundsteuerbescheid als Folge- bescheid (Zahlungsaufforderung)	Kommune
=	Grundsteuer		

Die auf den neuen Berechnungsgrundlagen basierende Grundsteuer ist **erstmalig ab dem 01. Januar 2025 zu zahlen**. Bis dahin sind die Zahlungen auf Grundlage der bisherigen Einheitswerte und entsprechend der letzten Festsetzung der Kommune zu leisten.

Hinweis: Die eigentliche (endgültige) Höhe der ab 2025 für den Einzelnen anfallenden Grundsteuer wird also erst mit der Festlegung des jeweiligen Hebesatzes der Gemeinde, in der die Golfanlage gelegen ist, errechenbar sein und kann offiziell erst dem Grundsteuerbescheid entnommen werden.

c) Verfahren

Die nun vom Steuerpflichtigen abzugebende Grundsteuererklärung bezieht sich auf die **Feststellung** einer Bemessungsgrundlage bzw. des Steermessbetrages („Feststellungserklärung“). Sollten Sie als DGV-Mitglied auch erklärungs-pflichtig sein, gilt:

Die Erklärung soll elektronisch über das Internetportal **Mein ELSTER** (<http://www.elster.de>) an das Finanzamt übermittelt werden. Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung ist ein **Zertifikat** nötig, das z. B. auch für die elektronische Übermittlung der Einkommen- oder Körperschaftsteuererklärung genutzt wird. Ein Zertifikat kann nach Registrierung über das ELSTER-Portal beantragt werden. Es ist zu beachten, dass die Erteilung des Zertifikates u. U. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Das über das Bundesfinanzministerium verfügbare Portal „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ (<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>) dürfte als alternativer Weg zur Steuererklärung jedoch im Falle von Golfanlagen ungeeignet sein, da es auf Privatpersonen mit einfachen Eigentumsverhältnissen zugeschnitten ist. Die Steuererklärung ist i. d. R. **bis Ende Oktober 2022** elektronisch an das zuständige Finanzamt zu übermitteln¹. **Fristverlängerungen** dürften nach bisherigem Stand von den Finanzämtern nur im Ausnahmefall und grundstücksbezogen gewährt werden. Allerdings ist diese Frage noch politisch umstritten. **Belege** sind regelmäßig nur nach Aufforderung des Finanzamtes einzureichen. Im ELSTER-Portal sind normalerweise lediglich der **Hauptvordruck** und die **Anlage Grundstück** von Relevanz. Bei Golfplätzen mit Clubhäusern und Nebengebäuden handelt es sich um **bebaute Grundstücke**. Bei Zweifelsfragen ist es ratsam, im ELSTER-Programm die **Ausfüllhilfe** (markiert mit einem Fragezeichen) anzuklicken, die den jeweiligen Eingabefeldern angefügt sind.

Aufgrund der Feststellungserklärung wird ein Feststellungsbescheid an den Steuerpflichtigen erteilt. Mit dem Feststellungsbescheid ist **keine Zahlungsaufforderung** verbunden (s. oben). Dennoch ist es wichtig, den Feststellungsbescheid genau zu **prüfen**. Nach Zugang des Steuerbescheides steht hierfür ein Zeitraum von **einem Monat** zur Verfügung. Ist diese Zeit zu kurz bemessen, ist es ratsam, vorsorglich und **fristwährend** einen **Einspruch** mit dem Hinweis einzulegen, dass die Begründung nachfolgt. Adressat des Rechtsbehelfs ist das zuständige Finanzamt. Lässt der Steuerpflichtige die einmonatige Einspruchsfrist verstreichen und erkennt bei Zugang des späteren Folgebescheides (also des eigentlichen, von der Kommune erlassenen Grundsteuerbescheides 2025, der mit einer Zahlungsaufforderung versehen ist) einen Fehler, ist

es kaum mehr möglich, die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen noch zu korrigieren.

Ist der Betreiber der Golfanlage (Golfverein oder andere Gesellschaftsform) nur Pächter des Grundstücks und kann die Grundsteuer auf ihn umgelegt werden, sollte er versuchen, mit dem Eigentümer eine Vereinbarung dahingehend zu treffen, dass

- dieser ihm den ergangenen Feststellungsbescheid nach Zugang unverzüglich zur Kenntnis bringt und
- auf Wunsch und unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch gegen den Steuerbescheid einzulegen ist.

Die Grundsteuer wird i. d. R. für ein Kalenderjahr festgesetzt. Hat die Gemeinde den Hebesatz für mehrere Jahre festgelegt, kann sie jedoch auch die Steuer für mehrere Jahre im Voraus festsetzen. Die Grundsteuer wird je zu einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer jedoch auch in einem Jahresbetrag entrichtet werden.

Handlungsbedarf und Tipps:

Setzen Sie sich frühzeitig mit Ihrem Steuerberater in Verbindung.

Fristverlängerungen über den Oktober 2022 hinaus werden nur ausnahmsweise gewährt.

Sollten Sie die Steuererklärung selbst machen, kümmern Sie sich frühzeitig um ein ELSTER-Zertifikat.

Belege sind regelmäßig nur nach Aufforderung durch das Finanzamt einzureichen.

Der Feststellungsbescheid sollte umgehend überprüft werden, auch wenn damit keine Zahlungsaufforderung verbunden ist.

Im Falle eines Pachtverhältnisses, in dessen Rahmen die Grundsteuer auf den Pächter umgelegt wird, sollte eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer angestrebt werden, wonach der Pächter unmittelbar nach Zugang Kenntnis vom Feststellungsbescheid erhält und ggfs. ein Einspruch eingelegt wird.

Gegebenenfalls sollte fristwährend Einspruch gegen den Feststellungsbescheid eingelegt werden.

2. Steuerpflicht, Zurechnung

Die Verpflichtung, jetzt (Stand Oktober 2022) aktuell eine Feststellungserklärung abzugeben, trifft grundsätzlich **alle Grundstückseigentümer**. Dies gilt unabhängig davon, ob sie am Ende ab 2025 auch zur Zahlung herangezogen werden, ob es sich um natürliche Personen, Vereine oder Kapitalgesellschaften handelt. Ebenfalls ist es für die jetzige Erklärungspflicht unerheblich, ob u. U. aufgrund einer Anerkennung als **gemeinnützig** eine Befreiung von der Grundsteuer besteht. Eine etwaige Grundsteuerbefreiung wird nach entsprechendem Vermerk in der Feststellungserklärung durch das Finanzamt berücksichtigt. Die Feststellungswirkung des Bescheides i.S.v. § 60a AO (Feststellung der satzungsgemäßen Voraussetzungen) entfaltet insoweit Bindungswirkung auch für die Grundsteuer. Die Steuererklärungspflicht für gemeinnützige Unternehmen ist u. a. deswegen nötig, weil auch diese ggfs. einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (z. B. eine größere Gaststätte) unterhalten können, für den die Grundsteuerbefreiung dann möglicherweise nicht gilt.

Wer die Feststellungserklärung **abzugeben hat**, richtet sich danach, wem die betreffenden Grundstücke zuzurechnen sind. Hiernach bestimmt sich auch, wer die Grundsteuer **schuldet**. Dies ist grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Eigentümer (§ 39 Abs. 1 AO), in bestimmten Fällen aber auch der wirtschaftliche Eigentümer (§ 39 Abs. 2 AO). Gehört das Grundstück mehreren Personen (Miteigentümer, Gesellschafter einer Personengesellschaft, Erbengemeinschaften etc.), so sind alle Personen Gesamtschuldner, d. h. jeder dieser Gesamtschuldner kann von der Gemeinde zur Zahlung des vollen Grundsteuerbetrags herangezogen werden. Im Innenverhältnis ergeben sich dann gegenüber den anderen Miteigentümern ggfs. Ausgleichsansprüche. Soweit sich die Kostentragung nicht schon etwa aus dem Gesellschaftsvertrag oder anderen Regelungen ergibt, empfiehlt sich eine verbindliche Abstimmung der Kostentragung schon im Vorfeld der Feststellungserklärung. Ist eine Immobilie **angemietet bzw. gepachtet**, so schuldet der Mieter bzw. Pächter selbst keine Grundsteuer. Allerdings kann der Eigentümer möglicherweise die Grundsteuer als Betriebskosten auf ihn umlegen. Für eine gepachtete Fläche ist also vom Pächter regelmäßig keine Grundsteuererklärung abzugeben, für eine verpachtete schon (durch den Eigentümer).

Die Feststellungserklärung ist für jede **wirtschaftliche Einheit** abzugeben. Im bewertungsrechtlichen Kontext wird auch die wirtschaftliche Einheit als „Grundstück“ bezeichnet; dies entspricht aber **nicht der zivilrechtlichen Bedeutung**. Was als wirtschaftliche Einheit gilt, ist nach der **Verkehrsanschauung** festzulegen. Eine wirtschaftliche Einheit **kann auch aus mehreren Flurstücken und mehreren Gebäuden und Gebäudeteilen** unterschiedlicher Bauart bzw. unterschiedlicher Nutzung bestehen. Mehrere Wirtschaftsgüter können jedoch grundsätzlich nur dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, wenn sie **demselben Eigentümer oder derselben Eigentümergruppe** gehören. Bei bestehenden wirtschaftlichen Einheiten wird das neue Recht regelmäßig an die wirtschaftlichen Einheiten anknüpfen, die bereits im Rahmen der **Einheitsbewertung** gebildet wurden. In der Vergangenheit (alte Grundsteuer nach der Einheitsbewertung) wurde für jede wirtschaftliche Einheit ein Aktenzeichen oder eine Steuernummer erteilt (je nach Bundesland).

Spezielle, von den allgemeinen Grundsätzen der Zurechnung bzw. der Bildung wirtschaftlicher Einheiten abweichende Regelungen können sich insbesondere beim **Erbbaurecht** bzw. bei **Bauten auf fremden Grundstücken** ergeben (s. zu den einzelnen Grundsteuergesetzen unten mehr). Eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage besteht darin, dass die Zurechnung eines Erbbaurechts insgesamt allein beim Erbbauberechtigten erfolgt und nicht – wie früher – das Grundstück dem Grundstückseigentümer und das Erbbaurecht dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird.

Handlungsbedarf und Tipps:

Auch im Falle der Gemeinnützigkeit ist eine Grundsteuererklärung abzugeben.

Ähnlich wie bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer sind auch bei Gemeinnützigkeit wirtschaftliche Geschäftsbetriebe von der Grundsteuerbefreiung ausgenommen.

Klären Sie zunächst, wem das Grundstück überhaupt steuerlich zuzurechnen ist. Bei gepachteten Flächen ist dies der Grundstückseigentümer.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Überblick über das Bundesmodell sowie davon abweichende Modelle einzelner Länder. Dabei wird zunächst das Bundesmodell besprochen. Für das Bundesmodell in seiner reinen Form haben sich **11 Bundesländer** entschieden. Es handelt sich um Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Für das Saarland und Sachsen gelten die in Abschnitt 3.2 dargestellten Besonderheiten. Sollte sich Ihre Golfanlage nicht in einem dieser Länder befinden, können Sie Abschnitt 3 überspringen. Die flächenbezogenen Modelle, für die sich Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen entschieden haben, werden in Abschnitt 4 behandelt, das modifizierte Bodenwertmodell Baden-Württembergs in Abschnitt 5.

3. Besteuerung nach dem Bundesmodell

a) Allgemeine Regelungen

Im Bundesmodell sind für die Berechnung des Grundsteuerwertes bei bebauten Grundstücken (Grundsteuer B) **zwei Verfahren** vorgesehen. Beide sind – in stark typisierter und vereinfachter Form – an die für die Verkehrswertermittlung relevanten Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung angelehnt, haben allerdings einen anderen Anwendungsbereich:

- Für **Wohngrundstücke** gilt das **Ertragswertverfahren**. Dieses ist damit bei Golfplätzen nur ausnahmsweise von Bedeutung und wird vorliegend nicht weiter behandelt.
- Für **Nicht-Wohngrundstücke** ist das **Sachwertverfahren** vorgesehen. Dieses Verfahren ist regelmäßig im Zusammenhang mit Golfplätzen von Relevanz und wird daher nachfolgend ausführlicher besprochen.

Beide Verfahren führen zum „Grundsteuerwert“, der an die Stelle des derzeitigen Einheitswertes tritt.

Zurechnung

Grundsätzlich erfolgt die Zurechnung beim **Grundstückseigentümer**. Besonderheiten bei der Zurechnung ergeben sich allerdings beim Erbbaurecht. Im Bundesmodell ist die **Zurechnung beim Erbbaurechtnehmer** vorgesehen; der Grundsteuerwert wird dabei so ermittelt, als ob das Erbbaurecht nicht bestünde. **Umgekehrt** verhält es sich mit der Zurechnung bei einem **Gebäude**, das **auf einem fremden Grundstück** errichtet ist. Möglicherweise ist der Erbbaurechtnehmer (bzw. Grundstückseigentümer) auf die Hilfe des Erbbaurechtgebers (bzw. Gebäudeeigentümers) angewiesen. Für diesen besteht eine **Mitwirkungsverpflichtung**.

Benötigte Angaben und Daten

Zunächst ist die Eingabe von Eigentumsverhältnissen und Lagemerkmalen (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstücknummer) nötig, die z. T. aber schon aus dem o. a. Schreiben des Finanzamts zu ersehen sind. Viele der für die Feststellung des Grundsteuerwertes benötigten Daten werden vom Finanzamt von Amts wegen berücksichtigt und sind nicht in der Steuererklärung anzugeben (z. B. Normalherstellungskosten, Baupreisindex, Wertzahl). Der Steuerpflichtige hat jedoch folgende Daten in seiner Feststellungserklärung beizubringen:

- **Art des Grundstücks.** Ein mit einem Clubhaus bebautes Grundstück ist der Grundstücksart „**sonstige bebaute Grundstücke**“ zuzuordnen. Hierzu gehören bebaute Grundstücke, die keiner der anderen Grundstücksarten zugeordnet werden können.
- **Grundstücksfläche.** Diese dürfte aus Notarverträgen oder Grundbuchauszügen relativ einfach abzuleiten sein oder werden im Rahmen des o. a. Informationsschreibens der Finanzbehörden als Service bekanntgegeben.

- **Bodenrichtwert.** Grundsätzlich liegen diese Daten in den **BORIS-Systemen** vor und sind in den Bundesländern, in denen das Bundesmodell Anwendung findet, kostenfrei zugänglich oder wurden sogar in dem o. a. Schreiben des Finanzamts zusammen mit den anderen Grundstücksdaten mitgeteilt.
- **Gebäudealter.** Hier ist das Baujahr entscheidend. Es wird eine bestimmte wirtschaftliche Nutzungsdauer von Amts wegen zugrunde gelegt. Im Falle von Kernsanierungen wird das Baujahr fiktiv in die Zukunft verschoben.
- **Brutto-Grundfläche des Gebäudes.** Diese ist nach DIN 277 in der geltenden Fassung zu ermitteln.

Bezüglich des Gebäudes eröffnet die Eingabemaske in ELSTER die Möglichkeit, verschiedene Gebäudeteile (Vereinsgebäude, Garagen etc.) der wirtschaftlichen Einheit separat einzugeben. Mit Blick auf die zumeist niedrigeren Normalherstellungskosten von Nebengebäuden und Unterschieden in den Restnutzungsdauern der Gebäude sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Bruttogrundfläche des Gebäudes

Die **Bruttogrundfläche** (BGF) ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Diese schließt die Bekleidung, zum Beispiel Putz und Außenschalen, ein. Weitere Erläuterungen finden sich im Eingabeformular bei ELSTER (Ausfüllhilfe). Die Ermittlung der Bruttogrundfläche kann für Laien eine Herausforderung darstellen. Im Zweifel sollte ein Grundstückssachverständiger oder Architekt hinzugezogen werden.

Bodenrichtwerte

Bei Golfplätzen ist die Heranziehung geeigneter **Bodenrichtwerte** von besonderer Bedeutung. Im neuen Bewertungsrecht sind Golfplätze aufgrund der außerland- und forstwirtschaftlichen Nutzung in die Kategorie „**Sonstige Flächen**“ (SF) nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV einzustufen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die keinem der Entwicklungszustände „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ (LF), „Bauerwartungsland“ (E), „Rohbauland“ (R) oder „Baureifes Land“ (B) zuzuordnen sind. Bestimmte Bundesländer (wie Berlin) haben **speziell für derartige Sportstätten** durch ihre Gutachterausschüsse **Bodenrichtwerte** festgestellt. Wurde vom Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert der Kategorie „Sonstige Flächen“ beziehungsweise „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (BFLF)“ für die Nutzung als Sportfläche (u.a. Golfplatz) festgestellt, ist der Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. Um eine einheitliche Handhabung derartiger Fälle sicherzustellen, soll für diese Flächen pauschaliert ein **Vielfaches des Bodenrichtwerts für LF (Ackerland)** angelegt werden. In Rheinland-Pfalz beispielsweise wird nach dem derzeitigen Stand voraussichtlich der Faktor 3 angelegt. Andere Bundesländer dürften ähnlich vorgehen (zum Zeitpunkt der Niederschrift ist die Meinungsbildung noch nicht überall abgeschlossen). Wird für das Grundstück kein entsprechender Bodenrichtwert für LF (Ackerland) ausgewiesen, dürfte der nächstgelegene Bodenrichtwert für LF (Ackerland) bzw. ein Vielfaches hiervon anzusetzen sein.

Am 9.11. ergingen schon gleichlautende Ländererlasse über die Anwendung des neuen Grundsteuerrechts. Die länderbezogene Vielfalt (das Gutachterausschusswesen ist Ländersache) wird voraussichtlich zur Konsequenz haben, dass es kein weiteres Anwendungsschreiben Seitens des Bundesfinanzministeriums geben wird, das speziell die Bodenrichtwerte thematisiert. Es ist jedoch möglich, dass **einzelne Länder Erlasse herausgeben**, über die länderbezogene Besonderheiten – auch bezüglich des Ansatzes von Bodenrichtwerten in Sonderfällen - geregelt werden. Inwieweit eine eventuell mögliche uneinheitliche Rechtsanwendung die Möglichkeit eröffnet, Rechtsmittel einzulegen, muss vor dem Hintergrund des konkreten Einzelfalls durch den beauftragten Steuerberater bzw. Fachanwalt für Steuerrecht entschieden werden.

Pauschalisierte Marktanpassung, Mindestwert

Weil die typischen Normalherstellungskosten der Gebäude und der Wert des Bodens sich nicht 1:1 in Werte überführen lassen, findet im Rahmen des Sachwertverfahrens eine **Marktanpassung** statt (§ 260 BewG). Diese wird aus den Kostengrößen *von Amts wegen* über eine pauschalisierte **Wertzahl** vorgenommen. Deren Höhe bestimmt sich aus dem Boden(richt)wert und dem vorläufigen Sachwert.

In solchen Fällen, in denen bei Golfplätzen nur eine wirtschaftliche Einheit zugrunde gelegt wird, führt dies in einem ersten Schritt dazu, dass sich der vorläufige Sachwert aufgrund der Einbeziehung des gesamten Grundstücks erhöht. Weil bei gegebenem Bodenwertniveau die Wertzahl umso geringer ausfällt, je höher der vorläufige Sachwert ist, wird der Sachwert gedämpft. Regelmäßig dürften sich für Golfplatzbetreiber aus diesem Effekt eher Vor- als Nachteile ergeben.

Dieser günstige Effekt kann allerdings durch den in § 251 BewG festgelegten **Mindestwert** vereitelt werden. Hiernach darf der Wert für ein bebautes Grundstück nicht geringer als **75 %** des Wertes sein, mit dem der Grund und Boden allein als **unbebautes Grundstück** zu bewerten wäre. Der Steuerpflichtige hat aber auch bezüglich des Mindestwertes keine besonderen Angaben zu machen; ob der Mindestwert anzusetzen ist, wird von Amts wegen ermittelt.

Keine Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der grundsteuerlichen Bewertung werden (anders als bei der Verkehrswertermittlung) sog. **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (z.B. Baumängel, Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung) bei den aufstehenden Gebäuden nicht berücksichtigt. Dies ist der steuerlichen Typisierung geschuldet und dürfte über Rechtsmittel nur schwer anfechtbar sein.

Auch den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes durch zeitnahen Verkauf oder ein Verkehrswertgutachten lässt der Gesetzgeber nicht zu.

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Der Rechengang im Sachwertverfahren - und dabei auch die Problematik des Mindestwertes - wird anhand des untenstehenden vereinfachten Rechenbeispiel illustriert. Die gesetzlichen Rundungsvorschriften werden hierbei außen vorgelassen:

- Vereinshaus: Erstellt im Jahre 2010, Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre. 300 qm Bruttogrundfläche (BGF), Normalherstellungskosten (NHK) 1.555 €/qm.
- Lagergebäude: Erstellt im Jahre 2010, Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre. Erstellt im Jahre 2000: Bruttogrundfläche (BGF) 150 qm, NHK 505 €/qm.
- Garagen: Erstellt im Jahre 2010, Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre. Größe: Bruttogrundfläche (BGF) 100 qm, NHK 500 €/qm.
- Baupreisindex: 2010: 100, 2021: 148,6.

Nimmt man an, dass es sich beim Golfplatz um eine einzige wirtschaftliche Einheit handelt, ergibt sich damit vereinfachend (ohne Beachtung der gesetzlichen Rundungsvorschriften):

	Vereinshaus*	Lager*	Garage*	Summe
NHK (Anl. 42)	1.555 €/qm	505 €/qm	500 €/qm	
x Baupreisindex	1,486	1,486	1,486	
x BGF*	300 qm	150 qm	100 qm	
= Gebäudenormalherstellungswert	692.753 €	112.489 €	74.250 €	879.491 €
(Gesamtnutzungsdauer)	40 J.	40 J.	60 J.	
./ Alterswertmind. (abhängig vom Zeitpunkt der Bezugfertigkeit)*	-190.507 €	-30.934 €	-13.613 €	- 235.054 €
= Gebäudesachwert	502.246 €	81.554 €	60.638 €	644.437 €
+ Bodenwert* (Annahme: 10 €/qm) bei insg. 60 Hektar				6.000.000 €
= Vorläufiger Sachwert				6.644.437 €
x Wertzahl (gem. Anlage 43) bzw. Marktanpassung				0,50
= Grundsteuerwert (§ 258 BewG)				3.322.219 €
Vergleich: Mindestwert (§ 251 BewG): 75 % des Bodenwertes				4.983.328 €
x Steuermesszahl (§ 15 Abs. 1 GrStG)				0,34 ‰
= Steuermessbetrag				1.694 €
x Hebesatz**				380 %
= Grundsteuer				6.438 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen.

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier angesetzten Wert abweichen.

Der Mindestwert liegt im vorliegenden Beispiel somit deutlich oberhalb des Grundsteuerwertes nach § 258 BewG, was zu einer entsprechend erhöhten Grundsteuerbelastung führt.

Handlungsbedarf und Tipps:

Von entscheidender Bedeutung für den Grundsteuerwert sind die anzulegenden Bodenrichtwerte. Sofern hier nicht schon im Schreiben des Finanzamtes ein Wert vorgegeben wurde, ist dieser über das Informationsportal BORIS erhältlich.

Die größte Herausforderung ist die zutreffende Ermittlung der Bruttogrundfläche, die nach DIN 277 zu berechnen ist. Sofern diese nicht aus den Bauunterlagen hervorgeht, sollte ggfs. ein Fachmann (Architekt etc.) hinzugezogen werden.

Klären Sie ab, ob eine Kernsanierung durchgeführt wurde. Eine solche schiebt fiktiv für Zwecke der grundsteuerlichen Bewertung das Baujahr in die Zukunft.

Bei Pachtverhältnissen mit Umlage der Grundsteuer auf den Pächter wird eine Vereinbarung mit dem Eigentümer empfohlen, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt werden kann (s. Abschnitt 1.3).

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich für

Berlin unter <https://www.berlin.de/grundsteuer/>;

Brandenburg unter <https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/>;



Bremen unter <https://www.finanzen.bremen.de/steuern/grundsteuerreform-92715>;

Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.steuportal-mv.de/Steuerrecht/Rund-ums-Grundst%C3%BCck/Grundsteuerreform/>;

Nordrhein-Westfalen unter <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>;

Rheinland-Pfalz unter <https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer/>;

das Saarland unter

<https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform.html>;

Sachsen unter <https://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuer-11198.html>;

Sachsen-Anhalt unter <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/>;

Schleswig-Holstein unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/grundsteuerreform_node.html;

Thüringen unter <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>.

Außerdem steht noch eine Informationsseite des Bundesfinanzministeriums zur Verfügung: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>.

b) Modifiziertes Bundesmodell (Saarland und Freistaat Sachsen)

Das **Saarland** und der **Freistaat Sachsen** orientieren sich ebenfalls am Bundesmodell; allerdings wird dieses **geringfügig modifiziert**. Dies geschieht von Amts wegen auf der Ebene der **Steuermesszahl**.

Im Saarland wird für Wohngrundstücke 0,34 pro Tausend angelegt, für Nicht-Wohngrundstücke gelten 0,64 pro Tausend.

In Sachsen beträgt die Steuermesszahl für die Nutzungsart Wohnen 0,36 pro Tausend, für gewerbliche Grundstücke 0,72 pro Tausend und für unbebaute Grundstücke 0,36 pro Tausend.

Die dargestellte Abweichung ist lediglich für die Steuerlast bedeutsam, für die **Feststellungserklärung** bleibt die Abweichung jedoch **ohne Auswirkungen**.

4. Besteuerung nach flächenbezogenen Modellen

Bayern (BayGrStG 2021), **Hessen** (HGrStG 2021), **Niedersachsen** (NGrStG 2021) und **Hamburg** (HmbGrStG 2021) werden die durch die Verfassungsänderung eröffneten Abweichungsmöglichkeiten nutzen und flächenbezogene Grundsteuermodelle einführen.

Die **Zurechnung** geschieht grundsätzlich beim **Grundstückseigentümer**. Besonderheiten bezüglich Erbbaurechten und Bauten auf fremden Grundstücken werden unten im Rahmen der einzelnen Grundsteuermodelle dargestellt.

Konzeptioneller Ausgangspunkt für alle flächenbasierten Modelle ist das **bayerische Modell**. Das bayerische Modell verwendet zunächst die **Grundstücksfläche (Boden)** und die **Nutzfläche (Gebäude)**.

Auf die Grundstücksfläche wird dann eine **Gewichtung („Äquivalenzzahlen“)** von 0,04 Euro/qm angewendet. Die Nutzflächen des Gebäudes sind grundsätzlich mit 0,50 Euro/qm zu gewichten (diese Äquivalenzziffer wird für Wohnnutzungen um 30 %, also auf 0,35 Euro/qm reduziert). Niedersachsen, Hessen und Hamburg verwenden grundsätzlich **die gleichen Äquivalenzziffern** wie Bayern, wenn auch zum Teil mit einer etwas anderen Struktur der Steuerberechnung (s. unten). Die **Gebäudeflächenermittlung** geschieht jedoch grundsätzlich überall nach **DIN 277**. Sofern die Gebäudefläche nicht aus den Bauunterlagen hervorgeht und sich die Ermittlung als zu schwierig gestaltet, kann auch ein Sachverständiger für deren Ermittlung hinzugezogen werden. Das Baujahr spielt bei keinem der Flächenmodelle eine Rolle; eine Alterswertminderung wird nicht berücksichtigt.

Im Gegensatz zu Bayern differenzieren **Niedersachsen, Hessen** und **Hamburg** die Bemessungsgrundlage auch nach der **Lage**. **Hamburg** unterscheidet **bei Wohnimmobilien** nur zwischen einfachen und gehobenen Lagen, für **Nicht-Wohnnutzungen** ist diese Unterscheidung **nicht** vorgesehen. **Niedersachsen** und ähnlich auch **Hessen** differenzieren **bei allen Immobilien** mit einem **Lagefaktor**. Grundsätzlich unterscheiden sich das hessische und das niedersächsische Grundsteuermodell nur im Detail.

a) Freistaat Bayern

Der **Freistaat Bayern** führt ein **reines Flächenmodell** für die Grundsteuer B ein. Dabei spielt es **keine Rolle, welchen Wert Grundstück und Gebäude haben**; lagebezogene Anpassungen finden nicht statt.

Zurechnung

Die Zurechnung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich beim Eigentümer. **Besonderheiten** können sich jedoch **bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** ergeben. Hier sind der Grund und Boden dessen Eigentümer zuzurechnen; für Gebäude erfolgt die Zurechnung bei deren wirtschaftlichem Eigentümer. Bei **Erbbaurechten** wird die wirtschaftliche Einheit, die aus dem belasteten Grund und Boden sowie dem Erbbaurecht besteht, dem **Erbbauberechtigten** zugerechnet.

Flächenermittlung und -gewichtung

Für Nicht-Wohngebäude ist – anders als im Bundesmodell - die **Nutzfläche** maßgebend. Diese kann nach jedem geeigneten Verfahren bemessen werden, so z.B. nach der **DIN 277**.

Zur Gewichtung von Grund und Boden wie Gebäuden über **Äquivalenzzahlen** s. die einleitenden Erläuterungen in Abschnitt 4.

Begrenzungsregelung, erweiterter Erlass

Für Eigentümer von Golfplatzgrundstücken dürfte folgende **Begrenzungsregelung** von besonderem Interesse sein: Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag (Produkt aus der Äquivalenzzahl von 0,04 €/qm und der Bodenfläche) für den 10.000 qm übersteigenden Teil der Fläche mit 0,7 potenziert (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayGrStG). Hierdurch erfolgt für den übersteigenden Teil der Fläche eine geringere Steuerbelastung. Die Äquivalenzzahl für den Grund und Boden kann dann maximal 0,04 €/qm betragen. Als befestigt gilt jeder Teil der Bodenfläche, dessen Oberfläche so verändert wurde (durch Walzen, Stampfen, Aufbringen von Baustoffen etc.), dass Niederschlagswasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern oder vom Boden aufgenommen werden kann. Hierunter fallen z. B. Pflasterungen (auch Rasenfugenpflaster, Porenpflaster etc.) oder Rasengittersteine.

Von Interesse im Zusammenhang mit Golfanlagen kann zudem möglicherweise der in Art. 8 BayGrStG vorgesehene **erweiterte Erlass** sein. Dieser kann u. a. dann greifen, wenn die Lage eines Grundstücks erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht (Art. 8 Abs. 2 Nr. 1 BayGrStG) oder auch bei einer Übergröße eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, wenn dieses eine einfache Ausstattung und einen Hallenanteil aufweist (Art. 8 Abs. 2 Nr. 3 BayGrStG).

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Ohne Berücksichtigung des o. a. erweiterten Erlasses ermittelt sich die Grundsteuer wie im untenstehenden Beispiel dargestellt (ohne Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Rundungen):

	Fläche (qm)*	Äquivalenzzahl	Äquivalenzbeträge	Begrenzung	Grundsteuermesszahl	Messbetrag (Teilflächen)
Bodenfläche, erste 10.000 qm	10.000 qm	0,04 €/qm	400 €	-/	100 %	400 €
Bodenfläche, restl. Teil	590.000 qm	0,04 €/qm	23.600 €	23.600 ^{0,7}	100 %	1.150 €
Nutzfläche Gebäude	400 qm	0,50 €/qm	200,0 €	-/	100 %	200 €
		Grundsteuermessbetrag				1.750 €
		Hebesatz**				250 %
		Grundsteuer				4.375 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen.

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier angesetzten Wert abweichen.

In Bayern wird es abweichend vom Bundesmodell nur eine einmalige Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 geben. Änderungen werden im Wege von Fortschreibungen berücksichtigt.

Handlungsbedarf und Tipps:

Kann im Rahmen eines Pachtverhältnisses die Grundsteuer auf den Pächter umgelegt werden, wird eine Vereinbarung mit dem Eigentümer empfohlen, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt werden kann (s. Abschnitt 1.3).

Zur Unterstützung der Ermittlung der Fläche des Grund und Bodens werden vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster zum Stichtag 1. Januar 2022 über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung (www.bayernatlas.de) kostenlos zur Verfügung gestellt.

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://www.grundsteuer.bayern.de/>.

b) Niedersachsen

Niedersachsen hat sich bezüglich der Grundsteuer B ebenfalls für ein eigenes Modell – das sog. **Flächen-Lage-Modell** - entschieden. Die Regelungen finden sich im niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG).

Zurechnung

Im Normalfall erfolgt die Zurechnung der Grundstücke beim Eigentümer. Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** sind jedoch der Grund und Boden dessen Eigentümer und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen. Bezüglich **Erbbaurechten** wird in § 2 Abs. 5 NGrStG auf die Bundesregelung (§ 261 BewG) verwiesen, wonach der Wert so zu ermitteln ist, als wenn eine Belastung durch das Erbbaurecht nicht bestünde. Die Zurechnung erfolgt beim Erbbauberechtigten.

Flächenermittlung und -gewichtung

Auch das niedersächsische Modell knüpft nach dem Vorbild Bayerns an die **Grundstücks- und Gebäudeflächen** an.

So ist die **Nutzfläche** nach der **DIN 277** zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei die DIN 277-1: 2005-02 anzuwenden. Bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aber auch die Nutzungsfläche nach der DIN 277-1: 2016-01, bei Bauten ab August 2021 die Nutzungsfläche nach der DIN 277: 2021-08 herangezogen werden.

Die Gewichtung der Flächen durch **Äquivalenzzahlen** entspricht dem bayerischen Vorbild (s. die einleitenden Erläuterungen zu Abschnitt 3).

Lagekorrektur

Anders als im bayerischen Modell wird allerdings noch ein **Lage-Faktor** ermittelt und in die Berechnung einbezogen. Der Lagefaktor ergibt sich aus dem **Verhältnis** zwischen dem **grundstücksspezifischen Bodenrichtwert und dem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau** der Gemeinde (Median). Der Lagebezug wird allerdings durch den **Exponenten 0,3 abgeschwächt**, der auf dieses Verhältnis angelegt wird. Durch den Lagefaktor soll berücksichtigt werden, dass ein Grundstück dem Grundbesitzer in einer besseren Lage einen höheren Nutzen bietet und umgekehrt. In deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen, bei denen unterschiedliche Bodenrichtwerte für abweichende Grundstücksnutzungen festgestellt wurden, wird der jeweils niedrigste Bodenrichtwert angesetzt. Liegt kein Bodenrichtwert vor, so findet der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB für Sonstige Flächen (SF) Anwendung. Bodenrichtwert und Lagefaktor werden **von Amts wegen** berücksichtigt und müssen bei der Steuererklärung **nicht eingegeben** werden.

Das Produkt aus den jeweiligen Äquivalenzzahlen von Grund und Boden sowie Gebäude mit der Gebäudefläche ist der **Äquivalenzbetrag**. Auf diesen wird die Grundsteuermesszahl angelegt. Das Ergebnis ist der **Grundsteuermessbetrag**, der dem Steuerpflichtigen sowie der Kommune über einen Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben wird.

Begrenzungsregelung

Ist die Bodenfläche weder bebaut noch befestigt, gibt es wie in Bayern eine Erleichterung für diejenigen Flächenanteile, die 10.000 qm übersteigen: Der **Äquivalenzbetrag des übersteigenden Flächenanteils** wird mit dem Exponenten 0,7 gedämpft. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 NGrStG ist auf den betreffenden Grundstücksteil allerdings kein Lagefaktor anzulegen.

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Folgende beispielhafte Berechnung illustriert den Aufbau der Steuer (ohne Beachtung der vorgeschriebenen Rundungsregelungen):

	Fläche (qm)*	Äquivalenz-zahl	Lagefaktor	Begrenzung	Äquiva-lenz-betrag	Grund-steuer-Mess-zahl	Grund-steuer-Messbetrag (Teilflächen)	
Bodenflä- che, erste 10.000 qm	10.000 qm	0,04 €/qm	$(10/150)^{0,3}$ = 0,44	-/-	178 €	100 %	178 €	
Bodenflä- che, restl. Teil	590.000 qm	0,04 €/qm	1,00	$(590.000 \times 0,04)^{0,7}$	1.151 €	100 %	1.151 €	
Nutzfläche Gebäude	400 qm	0,50 €/qm	$(10/150)^{0,3}$ = 0,44	-/-	89 €	100 %	89 €	
		Grundsteuermessbetrag						1.417 €
		Hebesatz**						250 %
		Grundsteuer						3.543 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier ange-setzten Wert abweichen.

Bemerkenswert am niedersächsischen Grundsteuergesetz ist, dass die Kommunen nach § 7 Abs. 1 NGrStG verpflichtet sind, einen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatz zu ermitteln.

Das Land Niedersachsen möchte auf künftige turnusmäßige Hauptfeststellungen verzichten und stattdessen Änderungen der Verhältnisse über Fortschreibungen sowie Nach- und Neufeststel-lungen erfassen.

Handlungsbedarf und Tipps:

Bei Pachtverhältnissen mit Umlage der Grundsteuer auf den Pächter wird eine Vereinbarung mit dem Eigentümer empfohlen, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt wer-den kann (s. Abschnitt 1.3).

Als zusätzliche Hilfe leistet das Land Niedersachsen über einen Grundsteuer-Viewer Hilfe für die Steuerpflichtigen. Hierbei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der wichtige für die Grundsteuererklärung notwendigen Daten ersichtlich sind (Bezeichnung der Flurstücke, amtliche Fläche der Flurstücke, der für den jeweiligen Stichtag maßgebliche Bodenrichtwert, der Durch-schnittsbodenwert der Gemeinde für Zwecke der Grundsteuer und der Lage-Faktor). Der Grund-steuer-Viewer ist unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de einsehbar.

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuerreform-in-niedersachsen-209732.html>.

c) Hessen

Hessen hat sich für eine eigene Grundsteuer entschieden, die derjenigen von Niedersachsen sehr ähnelt (sog. **Flächen-Faktor-Verfahren**). Die Regelungen finden sich im hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG).

Zurechnung

Steuerschuldner ist grundsätzlich der zivilrechtliche bzw. wirtschaftliche Eigentümer (§ 3 Abs. 1 HGrStG). Bei **Erbbaurechten** ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln; dieser entspricht dem Betrag, der festzusetzen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden nur ein Steuermessbetrag zu ermitteln. Im Falle eines **Erbbaurechts** erfolgt die Zurechnung beim Erbbauberechtigten, im Falle eines **Gebäudes auf fremden Grund und Boden** beim Eigentümer des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 HGrStG).

Flächenermittlung und -gewichtung

Bei den Gebäuden ist die sog. **Nutzungsfläche** maßgeblich – ein ab 2016 geltender Begriff für die Flächenermittlung. Doch auch die Nutzungsfläche ist – grundsätzlich wie bei den anderen flächenbezogenen Grundsteuervarianten - möglichst nach der aktuellen Fassung von **DIN 277** zu erfassen. Allerdings sind auch andere Methoden zur Flächenermittlung zulässig, sofern sie geeignet sind, die Nutzungsfläche zutreffend abzubilden. Beispiele werden in den Erläuterungen im Programm ELSTER gegeben.

Die Grundstücks- und Gebäudeflächen werden im hessischen „Flächen-Faktor-Verfahren“ mit **derselben Gewichtung** versehen wie bei den anderen flächenbezogenen Modellen (Bodenfläche: 0,04 €/qm; Gebäudefläche: 0,50 €/qm). Für die gewichteten Flächen wird der Begriff „Flächenbetrag“ verwendet.

Lagekorrektur

Wie im niedersächsischen Modell erfolgt eine **Berücksichtigung der Lage**, indem der **Bodenrichtwert** der Zone, in dem das betreffende Grundstück liegt, in Relation zum **durchschnittlichen Bodenrichtwert** der Gemeinde gesetzt wird. Dieses Verhältnis wird ebenfalls mit dem **Exponenten 0,3** gedämpft. Für Zonen ohne festgestellten Bodenrichtwert oder wenn für das Grundstück zum jeweiligen Hauptveranlagungszeitpunkt kein Bodenrichtwert für baureifes Land vorliegt, wird der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Gemeinde angesetzt (§ 7 Abs. 2 HGrStG). Wie in Niedersachsen sind Angaben zu den **Bodenwerten** in der Steuererklärung jedoch **nicht vorzunehmen**.

Flächenübergößen

Allerdings gibt es anders als in Bayern und Niedersachsen **keine Ermäßigung bei „Flächenübergößen“**, was die Steuerlast bei Golfplätzen i.d.R. entsprechend erhöht.

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Folgendes Beispiel illustriert die Berechnung der Steuer:

	Fläche (qm)*	Ansatz	Flächenbeträge	Steuer- messzahl	Ausgangs- betrag (Teilfl.)
Boden	600.000 qm	0,04 €/qm	24.000 €	100 %	24.000 €
Gebäude	400 qm	0,50 €/qm	200 €	100 %	200 €
	Grundsteuerausgangsbetrag				24.200 €
	Faktor		z.B. $(10/150)^{0,3}$		x 0,44
	Steuermessbetrag				10.740 €
	Hebesatz**				250 %
	Grundsteuer				26.850 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen.

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier angesetzten Wert abweichen.

Das hessische Grundsteuergesetz sieht Hauptveranlagungen im Abstand von vierzehn Jahren vor.

Handlungsbedarf und Tipps:

Sofern im Rahmen eines Pachtverhältnisses die Umlage der Grundsteuer auf den Pächter stattfindet, sollte eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer angestrebt werden, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid nach dessen Ergehen umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt werden kann (s. Abschnitt 1.3).

Weitere Daten zum Grundstück (digitaler Flurstücksnachweis) können kostenlos über das ELS-TER-Portal abgerufen werden („Geodaten Online“).

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>.

d) Freie und Hansestadt Hamburg

Auch in der **Freien und Hansestadt Hamburg** wird die Bemessungsgrundlage der Steuer ausschließlich anhand der Grundstücks- und Gebäudeflächen ermittelt. Bei **Wohngebäuden** wird allerdings zusätzlich (über eine Differenzierung der Messzahl) die **Wohnlage** des Grundstücks berücksichtigt; für **Nicht-Wohngrundstücke** (wie bei Golfplätzen) ist dies aber regelmäßig **unerheblich**.

Zurechnung

Die Zurechnung der Grundstücke erfolgt grundsätzlich beim Eigentümer. Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** sind allerdings der Grund und Boden dessen Eigentümer und die Gebäude dem wirtschaftlichen Eigentümer der Gebäude zuzurechnen. In **Erbbaurechtsfällen** wird das Grundstück dem Erbbauberechtigten zugerechnet.

Flächenermittlung und -gewichtung

Bei **Nicht-Wohnzwecken** ist die **Nutzfläche** maßgeblich. Die Nutzfläche kann nach jedem geeigneten Verfahren ermittelt werden; allerdings soll möglichst die **DIN 277** Anwendung finden. Nur, wenn die Berechnung mit einem **unverhältnismäßigen Aufwand** verbunden ist, dürfen hilfsweise auch andere Methoden herangezogen werden. Hinweise zu Nutzflächen sind im ELS-TER-Formular (Ausfüllhilfen) sowie im Entwurf zum Erlass zur Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (AEHmbGrStG) zu § 2 HmbGrStG, A H 2.1 Abs. 7 enthalten. In vielen Fällen werden Hinweise zur Nutzfläche jedoch in Mietverträgen, Kaufverträgen, Bauplänen etc. zu finden sein.

Zu der Gewichtung der Boden- und Gebäudeflächen durch **Äquivalenzzahlen** s. die Ausführungen zum bayerischen Modell zu Beginn des Abschnitt 3.

Flächenübergroßen

Auch Hamburg kennt eine **Begrenzung des Grundsteuerwertes bei übergroßen Flächen** (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 HmbGrStG): Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 v. H. nicht bebaut, wird der Äquivalenzbetrag in Euro für die 10.000 qm übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: $(\text{übersteigende Grund- und Bodenfläche} \times 0,04 \text{ €/qm})^{0,7}$; höchstens jedoch eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/qm.

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Zur Berechnung der Grundsteuer s. das untenstehende vereinfachte Beispiel (ohne Berücksichtigung der vorgeschriebenen Rundungen):

	Fläche (qm)*	Äquivalenzzahl	Begrenzung	Grundsteuerwert (Äquivalenzbetrag)	Messzahl	Messbetrag
Bodenfläche, erste 10.000 qm	10.000 qm	0,04 €/qm		400 €	100 %	400 €
Bodenfläche, restl. Teil	590.000 qm	0,04 €/qm	$(590.000 \times 0,04)^{0,7}$	1.151 €	100 %	1.151 €
Nutzfläche Gebäude	400 qm	0,50 €/qm		200 €	100 %	200 €
Grundsteuermessbetrag						1.751 €
Hebesatz**						250 %
Grundsteuer						4.377 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen.

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier angesetzten Wert abweichen.

Hamburg möchte im Bereich des Grundvermögens mit einer einmaligen Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 auskommen (bei Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft gilt dies nicht). Veränderungen (Eigentum, Flächen) werden über Zuschreibungen erfasst.

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer/>.

Handlungsbedarf und Tipps:

Bei Pachtverhältnissen mit Umlage der Grundsteuer auf den Pächter wird eine Vereinbarung mit dem Eigentümer empfohlen, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt werden kann (s. Abschnitt 1.3).

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer/>.

5. Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)

Baden-Württemberg verfolgt mit dem „**modifizierten Bodenwertmodell**“ eine gänzlich andere Systematik als der Bund und diejenigen Bundesländer, die sich auf die Länderöffnungsklausel berufen.

Zurechnung

Grundsätzlich erfolgt die Zurechnung der Grundstücke beim Eigentümer. Bei **Erbbauerechten** erfolgt die Zurechnung jedoch beim Erbbaurechtnnehmer; dabei ist ein einheitlicher Wert so zu ermitteln, als ob die Belastung des Grundstücks mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

Flächenermittlung und -gewichtung

Grundsätzlich werden für die Bewertung nur die **Grundstücksgröße** und der **Bodenrichtwert** benötigt. Beide werden miteinander multipliziert. Der **Bodenrichtwert** wird von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt. Ist von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt worden, muss von dem zuständigen Finanzamt nach § 38 Absatz 3 LGrStG ein sachgerechter Wert abgeleitet werden. Wichtig ist bei der Ableitung des Wertes für Golfplätze, dass auch die Wertrelation zu den landwirtschaftlichen Flächen im Auge behalten wird. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit nach § 38 Absatz 4 LGrStG **mittels Gutachten einen tieferen Wert nachzuweisen**.

Rechengang, illustriert anhand eines fiktiven Beispiels

Nachfolgend wird der Aufbau der Steuer anhand eines Berechnungsbeispiels illustriert (ohne Berücksichtigung von vorgeschriebenen Rundungen):

	Fläche (qm)*	Bodenrichtwert*	Grundsteuerwert	Steuer-messzahl	Messbetrag
Boden	600.000 qm	10 €/qm	6.000.000 €	1,3‰	7.800 €
Gebäude	unerheblich				
	Hebesatz**				270 %
	Grundsteuer				21.060 €

* Die gekennzeichneten Werte bedürfen der Eingabe durch den Steuerpflichtigen.

**Der Hebesatz wurde für das vorliegende Beispiel mit Blick auf die beabsichtigte Aufkommensneutralität der Steuer angepasst, wird in der konkreten Gemeinde aber zumeist vom hier angesetzten Wert abweichen.

Handlungsbedarf und Tipps:

Bei Pachtverhältnissen mit Umlage der Grundsteuer auf den Pächter wird eine Vereinbarung mit dem Eigentümer empfohlen, nach der dem Pächter der Feststellungsbescheid umgehend zur Kenntnis gebracht wird und ggfs. unter Kostenbeteiligung des Pächters Einspruch eingelegt werden kann (s. Abschnitt 1.3).

In der Anlage Grundstück (GW 2) in ELSTER werden Sie bei den Angaben zum Grund und Boden in der Ausfüllhilfe (Fragezeichen) zu <https://grundsteuer-bw.de> weitergeleitet, wo Sie die Bodenrichtwerte kostenfrei abrufen können.

Hinweise der Finanzverwaltung zur Grundsteuer, auch zum Ausfüllen der Feststellungserklärung, finden sich unter <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Grundsteuer-neu>.

Dieses Informationsschreiben wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Dr. Löhr, Steuerberater und Inhaber der Professur Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier erstellt.

Hinweis:

Die in diesem Merkblatt gegebenen Hinweise enthalten eine allgemeine Beurteilung der betreffenden Rechtsfrage bzw. Rechtslage. Sie kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

DEUTSCHER GOLF VERBAND e. V.

Stand: 30. September 2022

