



Dringender Handlungsbedarf für alle Grundbesitzer Grundsteuerreform | Abgabe einer Feststellungserklärung

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass die Vorschriften zur Einheitsbewertung mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Absatz 1 GG) unvereinbar sind. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, eine Neuregelung zu treffen. Am 26.11.2019 wurde daraufhin das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes verabschiedet (BGBl 2910 I S 1794). Die Änderungen des Grundsteuergesetzes sind erstmals für Grundsteuern des Kalenderjahres 2025 anzuwenden. Eine frühere Festsetzung der neuen Grundsteuer wurde aufgrund der bundesweiten Neubewertung von ca. 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten im Hinblick auf den Zeit- und Personalbedarf als nicht umsetzbar beurteilt.

I. Neubewertung

Für die Bewertung gelten unterschiedliche Regelungen. Sie unterscheiden sich nach Art des Grundstücks und nach Art der Nutzung. Daneben wurde im Gesetzesentwurf eine Länderausstiegsklausel aufgenommen, welche es den Bundesländern ermöglicht, von den bundesweiten Bewertungsregelungen abzuweichen. Welches Modell für die Bewertung des Grundstücks anzuwenden ist, hängt davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück liegt. Folgende Bundesländer haben nach derzeitigem Stand von der Länderausstiegsklausel Gebrauch gemacht:

Baden-Württemberg	Bodenwertsteuer (LGrStG BW v. 13.11.2020 GBl 2020 S.974)
Bayern	Flächenmodell (BayGrStG v. 10.12.2021 GVBl 2021 S. 638)
Hamburg	Wohnlagenmodell (HmbGrStG v. 24.08.2021 HmbGVBl 2021 S. 600)
Hessen	Flächen-Faktor-Modell (HGrStG v. 15.12.2021 GVBl S. 906)
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell (NGrStG v. 07.07.2021 Nds. GVBl 2021 S. 502)
Saarland	Bundesmodell mit der Abweichung, dass für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abweichende Messzahlen gelten (GrStG-Saar v. 15.09.2021 Amtsbl. 2021 I S. 2372)
Sachsen	Bundesmodell mit der Abweichung, dass für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abweichende Messzahlen gelten (SächsGrStMG v. 21.12.2021 SächsGVBl 2022 S. 9)



II. Pflicht für Grundstückseigentümer

Auf den neuen Hauptfeststellungstermin zum 01.01.2022 müssen für alle bebauten und unbebauten Grundstücke neue Grundsteuerwerte festgestellt werden. Die Erklärungen sind bis spätestens 31.10.2022 auf elektronischem Wege beim Finanzamt einzureichen. Die dafür vorgesehene Schnittstelle der Finanzverwaltung wird ab dem 01.07.2022 zur Verfügung stehen.

III. Zeitplan

Nach aktuellem Stand werden Grundstückseigentümer noch im Frühjahr per Allgemeinverfügung und folglich ohne persönliche Aufforderung der Finanzverwaltung verpflichtet, eine Feststellungserklärung der Grundsteuerwerte elektronisch abzugeben.



IV. Details zur Neubewertung

1. Unter folgenden Links gelangen Sie zu den ausführlichen Informationen der verschiedenen Bundesmodelle

1.1 [Bebaute Grundstücke](#)

1.2 [Unbebaute Grundstücke](#)

1.3 [Ertragswertverfahren](#)

1.4 [Sachwertverfahren](#)

2. Unter folgenden Links gelangen Sie zu den ausführlichen Informationen der verschiedenen Ländermodelle

2.1 [Bayern – Flächenmodell](#)

2.2 [Baden-Württemberg – modifiziertes Bodenwertmodell](#)

2.3 [Hamburg Wohnlagenmodell](#)

2.4 [Hessen Flächen-Faktor-Modell](#)

2.5 [Niedersachsen Flächen-Lage-Modell](#)

2.6 [Saarland | Bundesmodell mit Abweichung \(für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gelten abweichende Messzahlen\)](#)



2.7 [Sachsen – Bundesmodell mit Abweichung \(für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gelten abweichende Messzahlen\)](#)

Gerne unterstützen wir Sie.

> [Hier gehts zur Beauftragung.](#)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Rechten, finden Sie [hier](#).

Am **7. April** werden wir ein Webinar zum aktuellen Thema anbieten. Gerne können Sie sich hierzu über seminare@sonntag-partner.de anmelden.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie die Ansprechpartner, die Ihnen beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit den vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.

Ihre Ansprechpartner.



Andrea Seitz

Partnerin
Steuerberaterin

andrea.seitz@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-0



Jörg Seidel

Partner
Steuerberater

joerg.seidel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-0



Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>