

**Bundesministerium der Finanzen  
11016 Berlin**



**Bundessteuerberaterkammer**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

## **E-Mail**

21. Dezember 2021

### **Grundsteuerreform: Regelungsvorschlag der Bundessteuerberaterkammer zur Vergütung der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Grundstückswerte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundessteuerberaterkammer hat einen Regelungsvorschlag für die Vergütung der Erklärungen für die Hauptfeststellung der Grundstückswerte erarbeitet, der für die unterschiedlichen Ländermodelle eine einfache und sachgerechte Ermittlung des Gegenstandswertes und damit ein Festhalten an der gewohnten Regelungssystematik ermöglicht.

Bevor wir den Vorschlag im Einzelnen vorstellen und mit Berechnungsbeispielen unterlegen, möchten wir einige grundsätzliche Bemerkungen vorausschicken.

Die erste Hauptfeststellung der Grundstückswerte erfolgt zum Stichtag 1. Januar 2022. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden zu diesem Zweck von der Finanzverwaltung zu der Abgabe einer Feststellungserklärung der Grundstückswerte aufgefordert, um diese zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 elektronisch beim Finanzamt einzureichen. In der weit überwiegenden Anzahl der Fälle, werden die Erklärungen von einem Steuerberater erstellt. Dabei sind – in Abhängigkeit von dem jeweiligen Landesmodell – u. a. Angaben zu der Art des Grundstücks, dem Bodenrichtwert, der Grundstücks- und Gebäudefläche sowie dem Baujahr des Gebäudes zu erklären. Die Ermittlung der erforderlichen Daten ist für den Steuerberater aufwendig und kann im Einzelfall einen erheblichen Umfang einnehmen.

Die einschlägige Abrechnungsnorm des § 24 Abs. 1 Nr.11 StBVV stellt auf den „erklärten Wert“ als Gegenstandswert ab. Problematisch ist insoweit, dass nur in den Bundesländern, die das Bundesmodell oder modifizierte Flächenmodell anwenden ein Grundsteuerwert überhaupt ermittelt wird. In den Ländern mit Flächen- bzw. Flächen-Lage-Modell werden hingegen Äquivalenzzahlen herangezogen, die sich zur Honorarbemessung nicht eignen.

Eine einfache und praktikable Lösung zur Ermittlung eines „fiktiven Grundsteuerwerts“ wird in diesen Ländern dadurch erreicht, dass der Grundsteuermessbetrag durch die Grundsteuermesszahl nach Bundesmodell zu dividieren ist. Die beigefügten Berechnungsbeispiele zeigen auf, dass auf diese Weise realitätsgerechte und für alle Ländermodelle nahezu einheitliche Werte ermittelt werden können.

Aus Sicht der Bundessteuerberaterkammer sollte dieser Lösung gefolgt und damit an der Berechnung nach Gegenstandswerten festgehalten werden. Die Einführung einer Zeitgebühr widerspricht der grundsätzlichen Systematik der StBVV, die weit überwiegend auf Wertgebühren abstellt. Damit wird sichergestellt, dass Steuerberater für ihr Fachwissen und nicht für die aufgewendete Zeit vergütet werden. Eine anspruchsvolle staatliche Prüfung und kontinuierliche Fort- und Weiterbildung garantieren einen hohen Qualitätsstandard. Die StBVV gewährt mit dem Abstellen auf Wertgebühren, dass Mandanten einen einheitlichen Leistungs- und Qualitätsstandard zu vergleichbaren und nachvollziehbaren Preisen erhalten. Damit wird den sozialen Grundgedanken des Verbraucherschutzes und der Qualitätssicherung Rechnung getragen.

Die Einführung einer Zeitgebühr hätte ferner zur Folge, dass eine Familie mit einem kleinen Einfamilienhaus in schlechter Wohnlage die gleiche Gebühr zu entrichten hätte wie eine Familie mit großer Villa in bester Wohnlage. Das ist nicht sachgerecht und sollte verhindert werden.

Den Regelungsvorschlag im Einzelnen, nebst Erläuterung und Berechnungsbeispielen entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Anlage

## I. Regelungsvorschlag

§ 24 Abs. 1 Nr. 11 StBVV wird wie folgt gefasst:

*„11. der Erklärung zur Feststellung nach dem Bewertungsgesetz, oder dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz, vorbehaltlich der Nr. 11a, 1/20 bis 18/20 einer vollen Gebühr nach Tabelle A (Anlage 1); Gegenstandswert ist der erklärte Wert, jedoch mindestens 25 000 Euro; (...)“*

In § 24 Abs. 1 wird eine neue Nr. 11a StBVV eingeführt, die wie folgt gefasst wird:

*„11a. der Erklärung im Zusammenhang mit dem ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrecht 1/20 bis 18/20 einer vollen Gebühr nach Tabelle A (Anlage 1); Gegenstandswert ist der Grundsteuerwert bzw. in Bundesländern, in denen ein solcher Wert nicht ermittelt wird, der Grundsteuermessbetrag dividiert durch die Grundsteuermesszahl des Bundesmodells gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG, jedoch mindestens 25 000 Euro; (...)“*

## II. Erläuterungen

In § 24 Abs. 1 Nr. 11 StBVV wird ein Verweis auf § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV eingefügt, der die Materie der Erklärungen im Zusammenhang mit dem ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrecht gesondert regelt. Die Formulierung „im Zusammenhang mit dem ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrecht“ umfasst auch Bewertungen, die nach den Landesgrundsteuergesetzen erfolgen und berücksichtigt zudem etwaige in der Zukunft liegende Änderungen bei den Grundsteuermodellen der Länder.

§ 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV stellt auf den Grundsteuerwert ab, sofern dieser in dem jeweiligen Bundesland nach dem novellierten Bewertungs- und Grundsteuerrecht ermittelt werden kann. Dies ist in den Bundesländern, die das Bundesmodell (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Saarland (mit abweichender Steuermesszahl), Sachsen (mit abweichender Steuermesszahl)) oder das modifizierte Flächenmodell (Baden-Württemberg) anwenden, der Fall.

In den Ländern, die auf ein Flächenmodell (Bayern, Hessen) bzw. ein Flächen-Lage-Modell (Hamburg, Niedersachsen) abstellen, werden Äquivalenzzahlen herangezogen, die sich zur Honorarbemessung nicht eignen. Ein (fiktiver) Grundsteuerwert wird in diesen Fällen mittels einer einfachen und praktikablen Berechnung ermittelt, indem der Grundsteuermessbetrag durch die Grundsteuermesszahl nach Bundesmodell zu dividieren ist. Dabei wird aus Praktikabilitäts- und Realitätsgerechtigkeitsgründen auf die Grundsteuermesszahl gem. § 15 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a GrStG und nicht auf § 15 GrStG insgesamt abgestellt, da ansonsten unterschiedliche Grundsteuermesszahlen zur Anwendung kämen. Die Grundsteuermesszahl beträgt damit für die Berechnung 0,00031. Dadurch findet gegenüber der Berechnung mit der Grundsteuermesszahl von 0,00034 eine weitere Angleichung der Bemessungsgrundlage an



die Grundsteuerwerte des Bundesmodells statt. Zudem bezieht sich die Steuermesszahl i. H. v. 0,31 Promille auf die praktisch relevanten Fälle des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG.

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für Zwecke der Grundsteuer wenden alle Bundesländer das Bundesmodell – teilweise lediglich mit punktuellen Abweichungen – an. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden somit in allen Ländern Grundsteuerwerte festgestellt. Für Baden-Württemberg gilt lediglich die Besonderheit, dass diese Werte auf landesgesetzlicher Grundlage, welche den Wortlaut des Bundesrechts wiederholen, festgestellt werden.

Auf Basis des Regelungsvorschlags der Bundessteuerberaterkammer kann für jedes Bundesland unabhängig vom Grundsteuermodell ein Grundsteuerwert errechnet werden. Die tendenziell geringeren Grundsteuerwerte des modifizierten Flächenmodells gegenüber dem Bundesmodell sowie die gegenüber dem Bundesmodell und dem modifizierten Flächenmodell tendenziell noch geringeren „fiktiven Grundsteuerwerte“ stehen dabei im Verhältnis zum Ermittlungsaufwand (Menge der benötigten Daten).

### III. Berechnungsbeispiele

#### Beispiel 1

Familie Müller wohnt in XY. Sie bewohnt ein Einfamilienhaus (Baujahr 1996). Das Grundstück ist 650 qm groß, die Wohnfläche beträgt 180 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 460 Euro/qm. Die Gemeinde XY hat den Hebesatz auf 340 % festgelegt. Für das Grundstück gilt die Mietniveaustufe 3.

#### 1. Bundesmodell

monatliche Nettokaltmiete/qm Wohnfläche	6,43 Euro/qm (fiktiv) × 180 qm
+ Zuschlag für Mietniveaustufe oder	+ 0 %
./ Abschlagn für Mietniveaustufe	
= monatlicher Rohertrag	= 1.157,40 Euro
× 12	× 12
= jährlicher Rohertrag	= 13.888,80 Euro

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
./. Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag	26 Jahre
= Restnutzungsdauer	= 54 Jahre
mindestens: 30 % von 80 Jahren	= 24 Jahre

jährlicher Rohertrag	13.888,80 Euro
davon x %	davon 21 %
= Bewirtschaftungskosten	= 2.916,65 Euro

= Restnutzungsdauer	54 Jahre
i. V. m. Liegenschaftszinssatz	i. V. m. 2,5 %
= Vervielfältiger	= 29,46

Fläche des Grundstücks	650 qm
× Bodenrichtwert	× 460 Euro/qm
i. V. m. Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	i. V. m. 0,94
= Bodenwert	= 281.060 Euro
× Abzinsungsfaktor	× 0,2636
= abgezinster Bodenwert	= 74.087,42 Euro

jährlicher Rohertrag	13.888,80 Euro
./. Bewirtschaftungskosten	./. 2.916,65 Euro
= jährlicher Reinertrag	= 10.972,15 Euro
× Vervielfältiger	× 29,46
= kapitalisierter Reinertrag	= 323.239,54 Euro

+ abgezinster Bodenwert	+ 74.087,42 Euro
= Grundsteuerwert	= 397.326,96 Euro
abgerundet auf volle 100 Euro	397.300 Euro

Mindestwert:

Wert des unbebauten Grundstücks:  $650 \text{ qm} \times 460 \text{ Euro/qm} \times 0,94 = 281.060 \text{ Euro}$

Mindestwert:  $281.060 \text{ Euro} \times 75 \% = 210.795 \text{ Euro}$

Abrundung auf volle 100 Euro: 210.700 Euro

Als Grundsteuerwert sind mindestens 210.700 Euro anzusetzen, hier der höhere Betrag von 397.300 Euro.

<b>Grundsteuerwert</b>	<b>397.300 Euro</b>
× Steuermesszahl	× 0,00031
= Steuermessbetrag	= 123,16 Euro
Steuermessbetrag	123,16 Euro
× Hebesatz	× 340 %
= Grundsteuer nach dem Bundesmodell	= 418,75 Euro

## 2. Bayerisches Flächenmodell

Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl =	Äquivalenzbetrag des Grundstücks
$650 \text{ qm} \times 0,04 \text{ Euro/qm} =$	26 Euro
Fläche des Gebäudes × Äquivalenzzahl =	Äquivalenzbetrag des Gebäudes
$180 \text{ qm} \times 0,50 \text{ Euro/qm} =$	90 Euro

Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuerermesszahl  
26 Euro × 100 % = 26 Euro

+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuerermesszahl + 90 Euro × 70 % = 63 Euro



= Grundsteuermessbetrag = 89 Euro

Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde 89 Euro × 340 %

= Grundsteuer nach dem Landesmodell = 302,60 Euro

**Grundsteuermessbetrag/0.00031 = 89 / 0,00031 = 287.097 Euro „fiktiver Grundsteuerwert“**

### 3. Niedersachsens Flächen-Lage-Modell

Fläche Grundstück × Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag des Grundstücks

650 qm × 0,04 Euro/qm = 26 Euro

+

Fläche des Gebäudes × Äquivalenzzahl = Äquivalenzbetrag des Gebäudes

180 qm × 0,50 Euro/qm = 90 Euro

× Lage-Faktor  $(460/430)^3 = (1.06976744)^3 = 1.0204384457548$

= 26.5313995896248

= 91.839460117932

Äquivalenzbetrag des Grundstücks × Grundsteuermesszahl

26, 53 Euro × 100 % = 26,53 Euro

+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes × Grundsteuermesszahl

+ 91.84 Euro × 70 % = 64.29 Euro

= Grundsteuermessbetrag = 90,82 Euro

Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde 90,82 Euro × 340 %

= Grundsteuer nach dem Landesmodell = 308,79 Euro

Der Lage-Faktor sorgt für eine Differenzierung der Grundstücke nach ihrer jeweiligen Lage mit dieser Formel: Lage-Faktor =  $(BRW/dBRW)^{0,3}$

BRW = Bodenrichtwert des Grundstücks

dBRW = durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde (annahmegemäß : 430 Euro)

Der Exponent 0,3 bewirkt eine Dämpfung der Werte.

Ein über dem Gemeindedurchschnitt liegender Wert rechtfertigt einen Zu-, ein darunterliegender Wert einen Abschlag. Der Zu- bzw. Abschlag wird durch die Relation des Bodenrichtwerts zum gemeindedurchschnittlichen Bodenrichtwert (dBRW) typisierend abgebildet.

Der „fiktive Grundsteuerwert“ beträgt  $90,82/0,00031 = \underline{292.968 \text{ Euro}}$ .

#### 4. Modifiziertes Flächenmodell (Baden-Württemberg):

$650 \text{ qm} \times 460 \text{ € BRW} = \underline{299.000 \text{ Euro (Grundsteuerwert)}} \times 0,91 \text{ ‰} = 282,09 \text{ Euro Grundsteuer}$

#### Beispiel 2

Ermittlung des Grundsteuerwerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

#### Annahmen:

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft mit folgenden Katasterflächen:

Eigentumsfläche	ar	qm
Landwirtschaftliche Nutzung	8	66
anteilige abgegrenzte Hoffläche		17
Weinbauliche Nutzung	875	22
anteilige abgegrenzte Hoffläche	15	86
Obstbau	104	81
anteilige abgegrenzte Hoffläche	1	89
Unland		20
Gesamtfläche	1060	81

#### Grundsteuerbewertung

#### Landwirtschaftliche Nutzung

Katasterflächen                      8,66 Ar    × 2,32 EUR                      =                      20,09 EUR



	6 EMZ	× 0,044 EUR	=	0,26 EUR
<b>Weinbauliche Nutzung</b>				
Katasterflächen	875,22 Ar	× 12,15 EUR	=	10.633,92 EUR
<b>Gärtnerische Nutzung – Obstbau</b>				
Katasterflächen	104,81 Ar	× 10,18 EUR	=	1.066,97 EUR
<b>Nutzungsart Unland</b>				
Katasterflächen	0,20 Ar	× 0 EUR	=	0,00 EUR
<b>Nutzungsart Hofstelle</b>				
Katasterflächen (ohne Grundvermögen)	17,92 Ar	× 6,72 EUR × 3	=	361,27 EUR
Summe der Reinerträge des Betriebs				12.082,51 EUR
Kapitalisierungsfaktor		18,6		
Ertragswert des Betriebs = Grundsteuerwert				224.734,71 EUR
<b>Festzustellender Grundsteuerwert (Abrundung)</b>				<b><u>224.700 EUR</u></b>
Grundsteuerermessbetrag – neu		0,55 v. T.		123,60 EUR