

A yellow rectangular sign with a black border and rounded corners, mounted on a white post. The sign features the word "Grundsteuer" in a bold, black, sans-serif font. The background of the sign is a bright yellow. The sign is set against a blurred background of a landscape with green hills and a blue sky with white clouds.

**Grundsteuer**

A red, circular stamp with a scalloped edge, containing the date "21. Juni 2022" in white text. The stamp is positioned on a green diagonal band that runs across the bottom of the image.

**21. Juni  
2022**

**VDGN**

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

**Diskussion zur Grundsteuerreform  
im Theater am Park in Biesdorf**

# Der Verband Deutscher Grundstückerutzer ...

- ... versteht sich als starke Solidargemeinschaft.
- ... 1994 gegründet als Interessenvertreter für ostdeutsche Grundstückerutzer.
- ... vertritt heute bundesweit mehr als 120.000 Mitglieder in mehr als 400 Vereinen.
- ... berät und unterstützt seine Mitglieder bei Fragen zum Gebäudeeigentum einschließlich des Verbraucherschutzes.
- ... ist Vertreter der „kleinen“ Eigentümer.

**VDGN**

Verband Deutscher Grundstückerutzer e.V.

# 9 GUTE GRÜNDE FÜR EINE MITGLIEDSCHAFT

In einer Solidargemeinschaft mit mehr als 120.000 Mitgliedern

1

KOSTENLOSE  
RECHTSBERATUNG

4

RECHTSSCHUTZ-  
VERSICHERUNG

7

UNTERNEHMENSPOOL

2

STARKE  
INTERESSENVERTRETUNG

PFLEGERECHTSSCHUTZ

8

EIGENES  
VORTEILSPROGRAMM

5

3

TELEFONISCHE  
RECHTSAUSKUNFT

6

BAUBERATUNG

9

UNSER  
MITGLIEDERJOURNAL  
„DAS GRUNDSTÜCK“

# Warum Grundsteuerreform?

- Mit Urteil vom 10. April 2018 wurde die bisherige Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt, weil die Werte völlig überaltert sind und damit gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung im Grundgesetz verstoßen.
- In Ostdeutschland wurden die Grundstückswerte von 1935 genommen und in Westdeutschland die von 1964.
- Alle Grundstücke (ca. 36 Mio.) müssen durch die Reform neu bewertet werden.
- Die neue Grundsteuer wird ab dem 1. Januar 2025 erhoben.



# Die Berechnung

- Die Bewertung erfolgt mit dem wertabhängigen Bundesmodell, dem sogenannten Scholz-Modell. Hierbei gilt:

**Grundsteuerwert (Wert des Grundstücks und Wert des Gebäudes) x  
Steuermesszahl x Hebesatz**



# Kommunen sind auf Grundsteuer angewiesen

- Für Städte und Kommunen ist die Grundsteuer eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen:
  - **Rund 15 Mrd. Euro in 2021**
- Insgesamt soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral ausfallen:  
Also keine Mehr- und Mindereinnahmen.
- Damit also Grundbesitzer insgesamt nicht höher besteuert werden,  
müssen die Kommunen ihre Hebesätze anpassen.
- Dennoch wird es zu Belastungsverschiebungen kommen.



# Die Länderöffnungsklausel

- Es wurde eine Öffnungsklausel eingeführt, die es den Ländern erlaubt, vom Scholz-Modell abzuweichen.
- Davon haben Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg (Bodenwertmodell) und Bayern (Flächenmodell) sowie Hamburg, Hessen und Niedersachsen mit Flächen-Lage-Modellen.
- Saarland und Sachsen haben das Scholz-Modell bei der Steuermesszahl leicht angepasst. Die Werteorientierung bleibt.



# Berlin übernimmt das Scholz-Modell

Was heißt das? Das Grundvermögen (Boden und Gebäude) wird neu berechnet mit dem Hauptfeststellungszeitpunkt

**1. Januar 2022**

Die Neubewertung erfolgt dann wieder alle 7 Jahre.

Dabei sind Fläche (Wohn- und Grundstücksfläche), die statistische Nettokaltmiete sowie Alter des Gebäudes und Bodenrichtwert entscheidend.



# Einfamilienhaus Berlin-Kaulsdorf

## Berechnung nach dem Scholz-Modell

346,47 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 7 DM/m<sup>2</sup>
  - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 810%



1081,49 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**



801,10 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **600%**



- Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1990
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Bodenrichtwert (2022) 530 €/ m<sup>2</sup>
- Miete beträgt 7,29 €/m<sup>2</sup>

# Einfamilienhaus Hohen Neuendorf (Brandenburg)

Berechnung nach dem Scholz-Modell

208,25 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 2,5 DM/m<sup>2</sup>
  - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 350 %



450,71 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **350%**



244,67 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **190%**



- Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1990
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Bodenrichtwert (2022) 455 €/ m<sup>2</sup>
- Miete beträgt 7,28 €/m<sup>2</sup>

# Der VDGN bleibt am Ball

- Die Grundsteuerreform schlieÙe eine Gerechtigkeitslücke, so Berlins Finanzsenator Wesener. Ist das so?
- Der VDGN hat frühzeitig davor gewarnt, dass die Grundsteuerreform zu Lasten von Menschen mit Eigenheimen gehen, die ihren Grund und Boden oftmals für eine eigenverantwortliche Altersvorsorge erworben oder geerbt haben.
- Der Berliner Senat muss seiner Verantwortung für eine sozial gerechte und aufkommensneutrale Grundsteuerreform gerecht werden.



# VDGN-Forderung

Der VDGN fordert zur Entlastung der Eigenheim- und Wohnungsbesitzer einen nach Immobilienwerten gestaffelten Abschlag bei der Steuermesszahl:

- Für die ersten 300.000 Euro Immobilienwert (Haus und Boden) wird ein Abschlag von **40 Prozentpunkten** bei der Steuermesszahl angewendet,
- zwischen 300.000 Euro und 500.000 Euro ein Abschlag von **25 Prozentpunkten** und
- zwischen 500.000 Euro und 1.000.000 Euro ein Abschlag von **15 Prozentpunkten**.
- Ab 1.000.000 Euro wird kein Abschlag angewendet.

# Einfamilienhaus Berlin-Kaulsdorf

## Berechnung nach dem VDGN-Modell

346,47 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 7 DM/m<sup>2</sup>
  - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 810%



698,12 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**



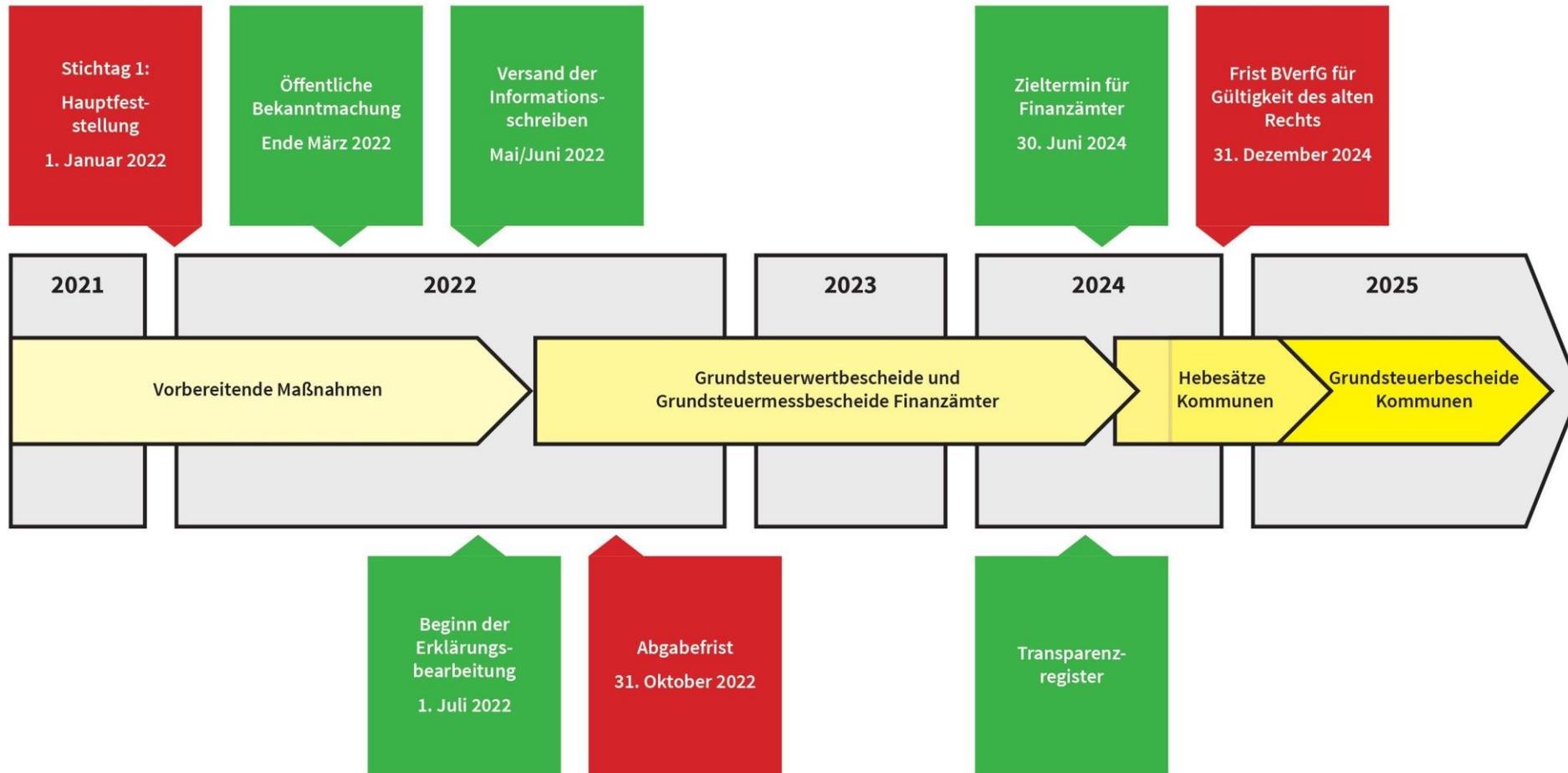
517,13 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **600%**



- Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1990
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Bodenrichtwert (2022) 530 €/ m<sup>2</sup>
- Miete nach BewG 7,29 €/ m<sup>2</sup>

# Zeitplan



# Grundsteuerarten

## Grundsteuer A

Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Das A steht hierbei für das Wort „agrarisches“.

## Grundsteuer B

Grundstücke, die weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden. Das B steht hierbei für „baulich“ und meint damit alle Grundstücke einer Gemeinde, die bebaut sind.

## Grundsteuer C

Baureife, jedoch noch unbebaute Grundstücke. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, Grundstücke zu bebauen und Wohnraum zu schaffen, statt aus Spekulationsgründen das Grundstück unbebaut zu belassen.

# Berechnungsmodell neu – Bundeslösung Scholz-Modell

Grundsteuerwert	X	Steuermesszahl	X	Hebesatz
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Kleingärten nach Grundsteuer A</li> <li>• Für Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser nach Grundsteuer B</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höhe bei der Grundsteuer A – 0,55 ‰</li> <li>• Höhe bei der Grundsteuer B – 0,34 ‰             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser!</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuelle Festsetzung durch die Kommunen</li> <li>• Sind zur ausgleichenden Korrektur angehalten, so dass sich die Höhe des Steueraufkommens durch die Reform nicht verändert.</li> </ul>
<b>Ertragswert</b>	<b>X</b>	<b>0,31‰ – 0,55 ‰</b>	<b>X</b>	<b>X ‰</b>
	<b>=</b>	<b>Grundsteuer</b>		

# Angaben Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die **Steuernummer** finden Sie auf Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid bzw. auf Schreiben des Finanzamtes. Das Format lautet: 11XX/XXX/XXXXX
- **Lage des Grundstückes** (Straße und Hausnummer), **Art des Grundstückes** (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) sowie **Fläche des Grundstückes** und **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.) **Wohn- und ggf. Nutzfläche** sowie **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze** (nicht im Freien).
- Die **Bodenrichtwerte** zum 1. Januar 2022 lassen sich voraussichtlich ab Mitte April dem internetbasierten Informationssystem BORIS entnehmen. Detaillierte Informationen dazu und zur Grundsteuerreform insgesamt sind unter <https://www.vdgn.de/ihr-thema/grundsteuer/> verfügbar.



Die Erklärungen sind spätestens bis zum 31.10.2022 via Elster zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

# Angaben Eigentumswohnungen

- Die **Steuernummer** finden Sie auf Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid bzw. auf Schreiben des Finanzamtes. Das Format lautet: 11XX/XXX/XXXXX
- **Lage des Grundstückes** (Straße und Hausnummer), **Art des Grundstückes** (Wohnungseigentum) sowie **Fläche des Grundstückes** (gesamte Fläche der Anlage laut Grundbuch), **Miteigentumsanteil** und **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.) **Wohnfläche** sowie **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze**.
- Die **Bodenrichtwerte** zum 1. Januar 2022 lassen sich voraussichtlich ab Mitte April dem internetbasierten Informationssystem BORIS entnehmen. Detaillierte Informationen dazu und zur Grundsteuerreform insgesamt sind unter <https://www.vdgn.de/ihr-thema/grundsteuer/> verfügbar.



Die Erklärungen sind spätestens bis zum 31.10.2022 via Elster zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

# Elster-Verfahren

„Elster – Ihr Online-Finanzamt“ ist eine kostenlose Software, welche die Möglichkeit einer elektronischen Erklärungsabgabe und Kommunikation mit dem Finanzamt ermöglicht.

- Voraussetzung: Benutzerkonto, welches einfach und kostenlos beantragt werden kann: <https://www.elster.de>
- Die postalische Zustellung des notwendigen Zugangcodes kann jedoch bis zu drei Wochen dauern. Mit dem Benutzerkonto dürfen auch andere Erklärungen wie Einkommenssteuer oder Erklärungen für Angehörige elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden.
- **Härtefallregelung:** Wenn die elektronische Übermittlung „nicht zumutbar“ ist, kann mit einem formlosen Antrag beim Finanzamt ein Härtefallantrag gestellt werden für eine schriftliche Abgabe der Grundsteuererklärung.



# Grundsteuer für Datschen und Garagen

Bisher haben Verpächter für Grund und Boden und Pächter für ihre Datsche/Garage (Gebäude auf fremden Grund und Boden) getrennt gezahlt.

- Ab 2025 wird ein einheitlicher Grundstückswert ermittelt und insgesamt vom Verpächter, dem Eigentümer des Grund und Bodens, versteuert.
- Es ist davon auszugehen, dass die rechnerisch auf die Datsche oder Garage entfallende Grundsteuer auf den Pächter umgelegt wird. (Wie der Vermieter einer Eigentumswohnung seine Grundsteuer auf den Mieter über die Betriebskosten umlegen kann).



# Grundsteuer für Kleingärten

Bisher haben Verpächter für den Grund und Boden und Pächter für ihre Gartenlaube getrennt gezahlt.

- Für Kleingärten gilt Grundsteuer A: Die Grundsteuer wird vom Verein/Eigentümer mit den Kleingärtnern einzeln abgerechnet, z.B. als Teil der Pachtzahlung.
- Letztlich ist der Mietvertrag entscheidend, wie die Betriebskosten und öffentlichen Lasten geregelt sind.



# Ihr Ansprechpartner zur Grundsteuer

Frank Hufnagel

VDGN - Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

Irmastraße 22 - 12683 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 - 514888 - 210

E-Mail: [frank.hufnagel@vdgn.de](mailto:frank.hufnagel@vdgn.de)

Webseite: [www.vdgn.de](http://www.vdgn.de)

Facebook: <https://www.facebook.com/VerbandVDGN>

Twitter: <https://twitter.com/VerbandVDGN>



A yellow rectangular sign with a black border and rounded corners, mounted on a white post. The sign is set against a background of a blurred landscape with green hills and a blue sky with white clouds.

**Grundsteuer**

A red circular stamp with a scalloped edge, containing white text.

**21. Juni  
2022**

**VDGN**

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

**Diskussion zur Grundsteuerreform  
im Theater am Park in Biesdorf**

# Berechnungsmodell alt – Bundeslösung

Einheitswert

X

Steuermesszahl

X

Hebesatz

- Bestimmt sich anhand des Bewertungsstichtags und der Lage des Grundstücks
- Bewertungsstichtag für Grundstücke der
  - ehemaligen DDR – 1. Januar 1935
  - ehemaligen BRD – 1. Januar 1964

- Gesetzlich festgelegt
- Bestimmt sich nach u.a. nach der Lage des Grundstücks
  - Ehemalige DDR > 5 - 10 ‰
  - Ehemalige BRD > 2,6 - 6 ‰

- Individuelle Festsetzung durch die Kommunen
- Variiert stark:
  - Geringer Hebesatz > 350 % z.B. in Brandenburger Kommune
  - Höchster Hebesatz > 810 % Berlin

Einheitsbewertung

X

2,6‰ – 10 ‰

X

350 – 810 %

=

Grundsteuer



# Scholz-Modell vs. Länderregelungen

## Hessen, Hamburg und Niedersachsen

- Flächen-Faktor-Modell
  - Neben Grundstücks- und Gebäudeflächen soll vor allem die Lage relevant sein.

## Baden-Württemberg

- Bodensteuerwert
  - Wert und Größe der aufstehenden Immobilie ist obsolet.

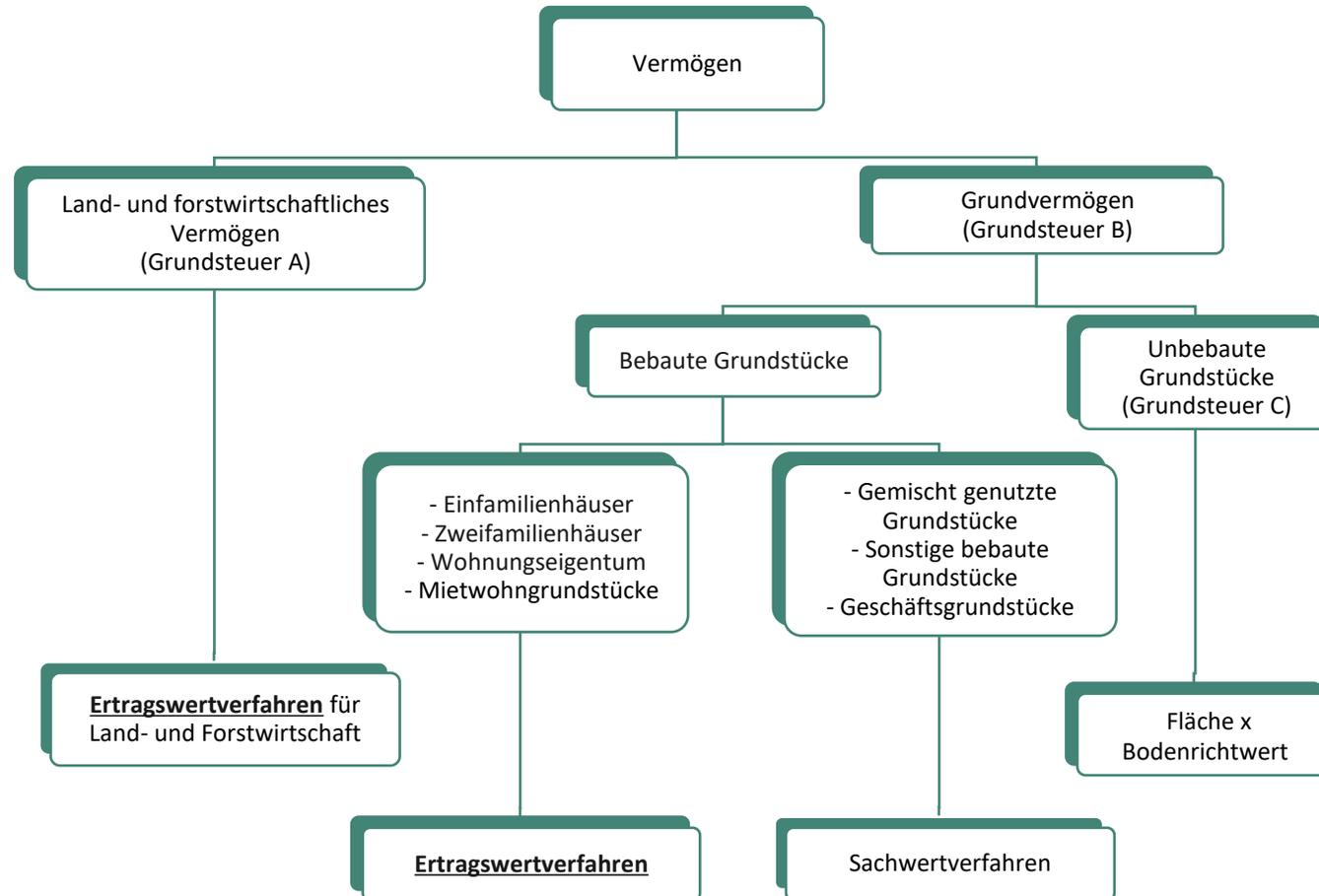
## Saarland und Sachsen

- Abgeändertes Bundesmodell.
  - Wertorientierung bleibt
- Höhe der Steuermesszahl weicht ab.

## Bayern

- Flächenmodell
  - Wert des Grundstückes und der aufstehenden Immobilie ist obsolet.

# Grundsteuerarten II



Bei der Berechnung des Grundsteuerwerts wird differenziert zwischen:

**Grundsteuer A – Land und forstwirtschaftliches Vermögen**

- Ertragswertverfahren

**Grundsteuer B – Grundvermögen**

- **Bebaute Grundstücke**
  - Ertragswertverfahren
  - Sachwertverfahren

**Grundsteuer C – unbebaute Grundstücke**

- Fläche x Bodenrichtwert