

1. Kompakt – 25 Fragen und Antworten zur Grundsteuer

1. Was ist die Grundsteuer?

Es handelt sich um eine Steuer, die zum einen das Eigentum an inländischen Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und zum anderen auch Erbbaurechte erfasst. Sie zählt zu den klassischen Realsteuern, da sie objektbezogen ausgestaltet ist. Entscheidend ist der Wert des Steuerobjektes und dessen Lage, nicht die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers.

2. Welche Bedeutung hat die Grundsteuer?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es rd. 14,2 Mrd. € jährlich. Damit zählt die Grundsteuer neben der Gewerbesteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen.

3. Welcher Zweck wird mit Erhebung der Grundsteuer verfolgt?

Die Erhebung der Grundsteuer dient der Finanzierung von öffentlichen Gütern durch die Städte und Gemeinden, bspw. der Finanzierung von Krankenhäusern, Brandschutz, öffentlichen Nahverkehr, Spielplätzen, Schulen, Theatern sowie Schwimm- und Freibädern.

4. Welche Rolle spielen der Bund bzw. die Länder und welche Rolle spielen die Gemeinden?

- **Bund:** Im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung hat der Bund neugefasste GrStG/BewG beschlossen.
- **Länder:** Durch die Zuweisung der Gesetzgebungskompetenz im Rahmen der Grundgesetzänderung können die Länder ab dem 01.01.2025 abweichend zum bundeseinheitlichen GrStG n.F. individuelle Grundsteuerregelungen inkl. eigener Bewertungsvorschriften erlassen.
- **Gemeinden:** Den Gemeinden steht das Heberecht zu. Sie entscheiden letztendlich, ob und in welcher Höhe die Grundsteuerbelastung ausfällt.

5. Was war der Auslöser der Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes?

Das BVerfG hat mit Urteil vom 10.04.2018 Teile der Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke ab dem 01.01.2002 als unvereinbar mit Art. 3 GG (Gleichheitsgrundsatz) erklärt. Bis zum 31.12.2019 müssen die Bewertungsvorschriften neu geregelt werden, damit ab dem 01.01.2020 für höchstens fünf weitere Jahre Grundsteuer auf der bestehenden Rechtsgrundlage erhoben werden darf.

11.1.5 § 222 BewG Fortschreibungen^{161 162}

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle 100 Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht.

(2) Über die Art oder Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 219 Absatz 2) wird eine neue Feststellung getroffen (Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.

(3) Eine Fortschreibung nach Absatz 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung über den Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der Abgabenordnung genannten Gerichte liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

Erläuterungen zum geänderten Wortlaut

Die neu eingeführte Norm des § 222 BewG n.F. entspricht inhaltlich nahezu vollständig dem § 22 BewG a.F. und regelt Anlässe, wann zwischen zwei Hauptfeststellungen Wertfortschreibungen vorzunehmen sind. § 222 Abs. 1 S. 1 BewG n.F. sieht vor, dass eine Neufeststellung von Grundsteuerwerten vorzunehmen ist, wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich zum Beginn eines Kalenderjahrs ergibt, von dem Wert zum letzten Feststellungszeitpunkt nach oben oder unten um mehr als 15.000 € abweicht. Eine solche Abweichung resultiert – abhängig von den durch die Gemeinden festgesetzten Hebesätze – in einer durchschnittlichen Erhöhung oder Verringerung der neu festzusetzenden Grundsteuer i.H.v. 20 €.

161 Vgl. BR-Drs. 500/19, S. 6.

162 Vgl. bzgl. Darstellung BR-Drs. 354/19, S. 99.

Die Höhe der Wertfortschreibungsgrenzen von 15.000 € berücksichtigt insb. die Tatsache, dass eine Änderung der zugrundeliegenden Verhältnisse jeweils vollumfänglich geprüft werden muss und berücksichtigt inzident die KBV, wonach Festsetzungen von Einkommen-, Körperschaft-, Erbschaft-, Grunderwerb- sowie Rennwett- und Lotteriesteuer nur geändert oder berichtigt werden, wenn die Abweichung von der bisherigen Festsetzung bei Änderung oder Berichtigung **zugunsten des Steuerpflichtigen** mind. 10 € oder bei Änderung oder Berichtigung **zuungunsten des Steuerpflichtigen** mind. 25 € beträgt. Diese in § 222 Abs. 1 BewG n.F. gesetzlich normierte Bagatellgrenze erhöht die Effizienz der Handlungen der Finanzverwaltung unter Berücksichtigung der Steuergerechtigkeit.

Der Verzicht auf unterschiedliche betragsmäßige Wertfortschreibungsgrenzen in Abhängigkeit von einer Abweichung zugunsten oder zuungunsten der Steuerpflichtigen ist aus Sicht der Steuerpflichtigen als auch der Finanzverwaltung zu begrüßen, da Prüfungshandlungen bzgl. der Höhe vermieden werden und dadurch die Effizienz des Verwaltungshandelns erhöht wird. Gleichzeitig wird durch die betragsmäßige Begrenzung der Wertfortschreibungsgrenzen die Gleichmäßigkeit der Besteuerung aufgrund einer relationsgerechten Bewertung gewahrt.

§ 222 Abs. 2 BewG n.F. sieht vor, dass über Art und Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit i.S.d. § 219 BewG n.F. eine neue Feststellung getroffen werden muss, wenn sich ggü. den zuletzt getroffenen Feststellungen relevante Abweichungen für die Besteuerung ergeben haben und diese Abweichungen für die Besteuerung von Relevanz sind. Inhaltlich entspricht diese Regelung § 22 Abs. 2 BewG a.F. und ist im Ergebnis als redaktionelle Folgeänderung zu beurteilen.

Ebenfalls als redaktionelle Folgeänderung ist die Einführung des § 222 Abs. 3 BewG n.F. zu beurteilen. Dieser normiert wortlautidentisch zu § 22 Abs. 3 BewG a.F., dass eine **Fortschreibung** gem. § 222 Abs. 1 oder Abs. 2 BewG n.F. auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung zu erfolgen hat. Die Geltung und Anwendung von § 176 AO bzgl. des Vertrauensschutz bei Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist bei Änderungen von Feststellungen entsprechend anzuwenden, vgl. § 222 Abs. 2 S. 2 BewG n.F. Einschränkend sieht § 222 Abs. 3 S. 3 BewG n.F. vor, dass S. 2 desselben Abs. nur für die Feststellungszeitpunkte gilt, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 AO aufgeführten Gerichtsinstanzen liegen.

§ 222 Abs. 4 BewG n.F. normiert den **Zeitpunkt der Vornahme einer Fortschreibung** in der Art und Weise, dass diese vorzunehmen ist, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen dafür vorliegen. Dabei werden der Fortschreibung – vorbehaltlich des § 227 BewG n.F. und § 235 Abs. 2 BewG n.F. – die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Der **Fortschreibungszeitpunkt** kann dabei auf zwei verschiedene Art und Weisen bestimmt werden, vgl. § 222 Abs. 4 S. 3 BewG n.F.:

1. Änderung der tatsächlichen Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt und
2. In Fällen des § 222 Abs. 3 BewG n.F. (fehlerhafte Feststellung) der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird. Bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts wird bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres herangezogen, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

Beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung von Gründen zur Vornahme einer Wertfortschreibung:

1. Änderung der tatsächlichen Verhältnisse beim Steuerpflichtigen A

Steuerpflichtiger A aus B baut sein Einfamilienhaus im Jahr 2026 zu einem Mehrfamilienhaus um und erweitert es um ein Stockwerk, um anschließend die neu geschaffenen Wohnungen an verschiedene Personen zu vermieten. Der Umbau ist am 25.12.2026 abgeschlossen.

Lösung: Das Einfamilienhaus von A ist ab dem 25.12.2026 als Mehrfamilienhaus zu beurteilen, das A vermietet. Die vorzunehmende Wertfortschreibung und die Neuberechnung des Grundsteuermessbetrags sowie die Neufestsetzung der Grundsteuer erfolgen ab dem 01.01.2027.

2. Berichtigung einer fehlerhaften Feststellung beim Steuerpflichtigen C

Aufgrund einer fehlerhaften rechtlichen Beurteilung wird das 1.200 m² große Grundstück des Steuerpflichtigen C irrtümlicherweise als landwirtschaftliche und nicht als gewerblich genutzte Lagerfläche beurteilt. Dies hat zur Folge, dass Grundsteuer A festgesetzt und erhoben wird. Am 15.10.2026 bemerkt das Finanzamt seinen Irrtum.

Lösung: Die Neuberechnung des Grundsteuermessbetrags und der Erlass eines entsprechend geänderten Grundsteuermessbetrags erfolgen auf den 01.01.2027.

11.1.6 § 223 BewG Nachfeststellung^{163 164}

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

¹⁶³ Vgl. BR-Drs. 500/19, S. 6.

¹⁶⁴ Vgl. bzgl. Darstellung BR-Drs. 354/19, S. 100.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

- 1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und*
- 2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.*

Erläuterungen zum geänderten Wortlaut

Die in § 223 BewG n.F. geregelte **Nachfeststellung** entspricht inhaltlich in weiten Teilen § 23 BewG a.F. und regelt Gründe und Zeitpunkte für die Durchführung einer Nachfeststellung. § 223 Abs. 1 BewG n.F. sieht vor, dass Nachfeststellungen vorzunehmen sind, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt eine wirtschaftliche Einheit **neu entsteht** (§ 233 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F.) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit **erstmals zur Grundsteuer herangezogen** werden soll (§ 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F.). Von den Anwendungsfällen des § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F. werden Fälle umfasst, in denen Wohn- oder Teileigentum neu begründet wird, z.B. durch Neubau oder Umbau bestehender, bereits zu Wohnzwecken genutzter Gebäude.

Ein Fall einer Heranziehung einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit zur Grundsteuer liegt bspw. vor, wenn eine Steuerbefreiungsnorm entfällt (§ 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F.). Ein solcher Fall ist denkbar, wenn Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird, an eine natürliche Person veräußert wird, bspw. ein Universitätsgebäude an einen privaten Investor veräußert wird. In einem solchen (fiktiven) Fall wird regelmäßig ein festgestellter Grundsteuerwert nicht vorliegen, da eine Feststellung aufgrund des Befreiungstatbestands des § 3 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 GrStG mangels Relevanz für die Grundsteuer nach § 219 Abs. 3 BewG n.F. nicht vorzunehmen war.

Entfällt jedoch der Steuerbefreiungstatbestand des § 3 GrStG zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten, ist eine **Nachfeststellung** gem. § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F. vorzunehmen. Der **Zeitpunkt zur Vornahme einer Nachfeststellung** ist in § 223 Abs. 2 BewG n.F. geregelt. Dieser entspricht gem. § 223 Abs. 2 S. 2 BewG n.F. dem Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt (§ 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F.) und in den Fällen des § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F. dem Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Dabei bleibt § 235 Abs. 2 BewG n.F. bzgl. der Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts unberührt.

Beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung Aufzählung von Gründen zur Vornahme einer Nachfeststellung:¹⁶⁵

1. Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit beim Steuerpflichtigen D

Steuerpflichtiger D bebaut sein unbebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus und zieht selbst ein. Der Bau ist am 30.09.2026 abgeschlossen.

Lösung: Die Neufeststellung des Grundsteuermessbetrags erfolgt ab dem 01.01.2027.

2. Erstmalige Heranziehung einer wirtschaftlichen Einheit zur Grundsteuer

Da D bereits positive Erfahrungen mit dem Bau eines Einfamilienhauses gesammelt hat und weiter im Immobilienbereich expandieren will, entscheidet er sich, die von der Universität L angebotenen Universitätsgebäude zu kaufen und in Wohnungen umzubauen und anschließend an Studenten der Universität L zu vermieten. Der Umbau der Universitätsgebäude ist am 31.12.2026 abgeschlossen.

Lösung: Da die Uni L gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG von der Grundsteuer befreit ist, ist zum 01.01.2027 eine Nachfeststellung vorzunehmen, da die Vermietungstätigkeit des D grundsteuerlich **nicht begünstigt** ist.

11.1.7 § 224 BewG Aufhebung des Grundsteuerwerts^{166 167}

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

- 1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder*
- 2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.*

(2) Aufhebungszeitpunkt ist:

- 1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und*
- 2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.*

Erläuterungen zum geänderten Wortlaut

Analog zu anderen neu eingeführten Paragraphen stellt die Einführung des § 224 BewG n.F. eine redaktionelle Änderung eines bereits bestehenden Paragraphen, namentlich des

¹⁶⁵ Das Beispiel erfolgt unter fiktiven Annahme, dass die durch das GrStRefG geänderten Normen bereits ab dem 01.01.2019 gelten.

¹⁶⁶ Vgl. BR-Drs. 500/19, S. 7.

¹⁶⁷ Vgl. bzgl. Darstellung BR-Drs. 354/19, S. 100.

§ 24 BewG a.F., dar. § 224 Abs. 1 BewG n.F. sieht im reformierten BewG Regelungen bzgl. einer Aufhebung eines festgestellten Grundsteuerwerts vor.

Die **Aufhebung des Grundsteuerwerts** erfolgt, wenn eine wirtschaftliche Einheit entfällt, § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F., oder eine wirtschaftliche Einheit aufgrund der Anwendung von grundsteuerlichen Befreiungstatbeständen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt werden kann, § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F.

Ein Fall des **Wegfalls einer wirtschaftlichen Einheit** liegt vor, wenn zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit verschmolzen werden, bspw. zwei einzelne Wohnungen zu einer Wohnung vereinigt werden oder ein Mehrfamilienhaus zu einem Einfamilienhaus umgebaut wird. Ein Anwendungsfall der Anwendung grundsteuerlicher Befreiungstatbestände stellt die Ergänzung des § 3 GrStG um neue Steuerbefreiungsvorschriften dar. Soweit diese auf bereits festgestellte Grundsteuerwerte angewendet werden können, entfällt die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung mit der Folge, dass die bislang festgestellten Grundsteuerwerte aufzuheben sind.

Der **Zeitpunkt der Aufhebung des Grundsteuerwerts** ist in § 224 Abs. 2 BewG n.F. kodifiziert. In Fällen des § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F. (Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit) erfolgt die Aufhebung der Grundsteuerwerte zu Beginn des Kalenderjahrs, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. In Fällen des § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG n.F. (Anwendung von neu eingeführten Befreiungstatbeständen) erfolgt die Aufhebung zum Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert für die Besteuerung erstmals nicht mehr herangezogen werden kann.

Beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung von Gründen zur Aufhebung eines Grundsteuerwerts

1. Wegfall einer wirtschaftlichen Einheit beim Steuerpflichtigen E

Steuerpflichtiger E baut ein im seinem Eigentum stehendes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten zu einem Einfamilienhaus um, um dieses mit seiner Familie selbst bewohnen zu können. Der Umbau ist am 15.11.2026 abgeschlossen.

Lösung: Die Aufhebung der Grundsteuerwerte für die vier Wohneinheiten erfolgt auf den 01.01.2027.

2. Anwendung einer neu eingeführten Befreiungsvorschrift

Zur Förderung von Alten- und Pflegeheimen hat der Gesetzgeber entschieden¹⁶⁸, dass auch privat betriebene Alten- und Pflegeheime ab dem 23.10.2025 nicht mehr der Grundsteuer unterliegen sollen. Steuerpflichtiger E ist Betreiber eines solchen

¹⁶⁸ Hinweis: Die hier beschriebene Regelung ist ausschließlich fiktiver Natur und dient lediglich beispielhaften Zwecken.

Altenheims und fragt sich, ab welchem Erhebungszeitraum er keine Grundsteuer für das von ihm betriebene Altenheim mehr bezahlen muss.

Lösung: Das vom Steuerpflichtigen E betriebene Altenheim unterliegt ab dem 01.01.2026 nicht mehr der Grundsteuer.

11.1.8 § 225 BewG Änderung von Feststellungsbescheiden^{169 170}

Bescheide über Fortschreibungen oder über Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

Erläuterungen zum geänderten Wortlaut

Die in § 225 BewG n.F. kodifizierte Änderung von Feststellungsbescheiden entspricht inhaltlich § 24a BewG a.F. und enthält eine redaktionelle Anpassung des Gesetzestexts an die neue Terminologie. Inhaltlich schreibt § 225 BewG n.F. vor, dass Bescheide über Fortschreibungen oder über Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten bereits vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden können. Sofern sich Änderungen bis zu diesem Zeitpunkt ergeben, die eine abweichende Feststellung ergeben, sind die erlassenen Bescheide zu ändern bzw. aufzuheben.

11.1.9 § 226 BewG Nachholung einer Feststellung^{171 172}

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 222) oder Nachfeststellung (§ 223) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der Abgabenordnung bleibt hiervon unberührt.

(2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts (§ 224) entsprechend anzuwenden.

169 Vgl. BR-Drs. 500/19, S. 7.

170 Vgl. bzgl. Darstellung BR-Drs. 354/19, S. 100.

171 Vgl. BR-Drs. 500/19, S. 7.

172 Vgl. bzgl. Darstellung BR-Drs. 354/19, S. 101.

14. Fallstudien

14.1 Einfamilienhaus

JB aus Bargtheide (Stadt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein) lebt mit ihrer Familie in einem Einfamilienhaus. Sie ist Eigentümerin der Immobilie. Das Haus mit einer Wohnfläche von 165 m² wurde 1956 erbaut. Die Grundstücksgröße beträgt 1.243 m². Der festgestellte Bodenrichtwert beträgt am 01.01.2022 280 €/m².

Ermittlung des Grundsteuerwerts

Es handelt sich bei der Grundstücksart gem. § 249 Abs. 1 Nr. 1 BewG n.F. um ein Einfamilienhaus.

Die Bewertung bebauter Grundstücke, im vorliegenden Fall ein Einfamilienhaus, ist gem. § 250 Abs. 2 Nr. 1 BewG n.F. im **Ertragswertverfahren** nach §§ 252 bis 257 BewG n.F. vorzunehmen.

Dabei ist zu beachten, dass gem. § 251 BewG n.F. als Grundsteuerwert mind. 75 % des Wertes anzusetzen ist, der sich ergibt, wenn ausschließlich das Grundstück ohne Bebauung i.S.d. § 247 BewG n.F. vorhanden wäre. Es handelt um den Mindestwert gem. § 251 S. 2 BewG i.V.m. § 257 Abs. 1 S. 2 BewG n.F.

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert gem. § 252 S. 1 BewG n.F. aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 253 BewG n.F. (Barwert des Reinertrags) und des abgezinsten Bodenwerts nach § 257 BewG n.F. Mit dem Grundsteuerwert sind gem. § 252 S. 2 BewG n.F. die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insb. Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren, vgl. § 253 Abs. 2 S. 3 BewG n.F. i.V.m. Anlage 38, abzgl. des Alters des Gebäudes zum Bewertungsstichtag 01.01.2022, also 66 Jahre.

Gem. § 253 Abs. 2 S. 5 BewG n.F. beträgt die Restnutzungsdauer grundsätzlich 30 % der Gesamtnutzungsdauer. In diesem Fall ist die Mindestrestnutzungsdauer von 24 Jahren anzusetzen, da die tatsächliche Restnutzungsdauer nur noch 14 Jahre beträgt.

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags gem. § 253 BewG n.F.

Bei der Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags ist vom Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ermittelt sich gem. § 253 Abs. 1 BewG n.F. aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG n.F.) abzgl. der pauschalierten Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG n.F.).

Der Rohertrag gem. § 254 BewG n.F. ermittelt sich durch Multiplikation der Wohnfläche mit dem Faktor lt. Anlage 39. Es handelt sich dabei um einen jährlichen Rohertrag, d.h. die als in Anlage 39 angegebenen Monatswerte sind mit dem Faktor zwölf zu multiplizieren.

Wohnfläche	165 m ²
	×
Monatliche Nettokaltmiete in Schleswig-Holstein für das Baujahr 1956 mit mehr als 100 m ² Wohnfläche (Anlage 39)	5,99 €
	×
	12 Monate
= Rohertrag	11.860,20 €

Die Bewirtschaftungskosten werden berechnet durch die Multiplikation eines pauschalierten Prozentsatzes mit dem Rohertrag gem. § 254 BewG n.F. Dabei handelt es sich um pauschalisierte Erfahrungswerte.

Rohertrag	11.860,20 €
	×
Pauschalierte Bewirtschaftungskosten (Anlage 40)	25 %
= Bewirtschaftungskosten	2.965,05 €

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus der Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag	11.860,20 €
	./.
Bewirtschaftungskosten	2.965,05 €
= Reinertrag	8.895,15 €

Nr.	Gesetz	Norm	Wortlaut neu	Wortlaut alt/Vergleichsnorm	Anmerkungen
			<p>(11) § 171 Absatz 15 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809) gilt für alle am 30. Juni 2013 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(12) § 171 Absatz 10 Satz 2 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2417) gilt für alle am 31. Dezember 2014 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(13) § 170 Absatz 6 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2415) gilt für alle nach dem 31. Dezember 2014 beginnenden Festsetzungsfristen.</p> <p>(14) § 171 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 10 Satz 1 bis 3 der Abgabenordnung in der am 1. Januar 2017 geltenden Fassung gilt für alle am 31. Dezember 2016 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(15) § 170 Absatz 7 der Abgabenordnung in der am 25. Juni 2017 geltenden Fassung gilt für alle nach dem 31. Dezember 2017 beginnenden Festsetzungsfristen.</p>	<p>2013 (BGBl. I S. 1809) gilt für alle am 30. Juni 2013 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(12) § 171 Absatz 10 Satz 2 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2417) gilt für alle am 31. Dezember 2014 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(13) § 170 Absatz 6 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2415) gilt für alle nach dem 31. Dezember 2014 beginnenden Festsetzungsfristen.</p> <p>(14) § 171 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 10 Satz 1 bis 3 der Abgabenordnung in der am 1. Januar 2017 geltenden Fassung gilt für alle am 31. Dezember 2016 noch nicht abgelaufenen Festsetzungsfristen.</p> <p>(15) § 170 Absatz 7 der Abgabenordnung in der am 25. Juni 2017 geltenden Fassung gilt für alle nach dem 31. Dezember 2017 beginnenden Festsetzungsfristen.</p>	
3	EGAO	Art. 97 § 10b	<p>§ 10b Gesonderte Feststellungen</p> <p>§ 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a, Abs. 4 und Abs. 5 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 26 des Gesetzes vom 21. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2310) ist erstmals auf Feststellungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1994 beginnen. § 180 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2417) ist erstmals auf</p>	<p>§ 10b Gesonderte Feststellungen</p> <p>§ 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a, Abs. 4 und Abs. 5 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 26 des Gesetzes vom 21. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2310) ist erstmals auf Feststellungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1994 beginnen. § 180 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2417) ist erstmals auf</p>	§ 10b wird ein S. angefügt.

Nr.	Gesetz	Norm	Wortlaut neu	Wortlaut alt/Vergleichsnorm	Anmerkungen
			<p>Feststellungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen. § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, § 183 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4, § 182 Absatz 2 Satz 1 und § 183 Absatz 4 der Abgabenordnung in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung sind erstmals auf Feststellungszeitpunkte nach dem 31. Dezember 2024 anzuwenden.</p>	<p>Feststellungszeiträume anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen.</p>	
4	EAO	Art. 97a § 2	<p>§ 2 Überleitungsbestimmungen für die Anwendung der Abgabenordnung in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet</p> <p>Für die Anwendung der Abgabenordnung in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gilt folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verfahren, die beim Wirksamwerden des Beitritts anhängig sind, werden nach den Vorschriften der Abgabenordnung zu Ende geführt, soweit in den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. 2. Fristen, deren Lauf vor dem Wirksamwerden des Beitritts begonnen hat, werden nach den Vorschriften der Abgabenordnung der Deutschen Demokratischen Republik (AO 1990) vom 22. Juni 1990 (Sonderdruck Nr. 1428 des Gesetzblattes) sowie des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 22. Juni 1990 (Sonderdruck Nr. 1428 des Gesetzblattes) berechnet, soweit in den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. 3. § 152 ist erstmals auf Steuererklärungen anzuwenden, die nach dem Wirksamwerden des Beitritts einzureichen sind; eine Verlängerung der Steuererklärungsfrist ist hierbei nicht zu berücksichtigen. 	<p>§ 2 Überleitungsbestimmungen für die Anwendung der Abgabenordnung in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet</p> <p>Für die Anwendung der Abgabenordnung in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gilt folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verfahren, die beim Wirksamwerden des Beitritts anhängig sind, werden nach den Vorschriften der Abgabenordnung zu Ende geführt, soweit in den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. 2. Fristen, deren Lauf vor dem Wirksamwerden des Beitritts begonnen hat, werden nach den Vorschriften der Abgabenordnung der Deutschen Demokratischen Republik (AO 1990) vom 22. Juni 1990 (Sonderdruck Nr. 1428 des Gesetzblattes) sowie des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 22. Juni 1990 (Sonderdruck Nr. 1428 des Gesetzblattes) berechnet, soweit in den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmt ist. 3. § 152 ist erstmals auf Steuererklärungen anzuwenden, die nach dem Wirksamwerden des Beitritts einzureichen sind; eine Verlängerung der Steuererklärungsfrist ist hierbei nicht zu berücksichtigen. 	Dem Art. 97a § 2 Nr. 7 wird ein S. angefügt.