

Grundsteuerberechnungsmodelle der Bundesländer: Stand 04.02.2022

Bundesland	Berechnungsmodell	Details zum Modell
BW	Eigenes Modell („Modifiziertes Bodenwertmodell“, LGrStG BW v. 13.11.2020 GBl 2020 S. 974)	<p>- Parameter: nur Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Steuermesszahlen nach Nutzung, Grundsteuer C</p> <p>- Grundsteuer C (vor allem in Wohngebieten)</p> <p>- Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und mit der Steuermesszahl</p> <p>- Steuermesszahlen: -> für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gibt es einen Abschlag.</p>
Bayern	Eigenes Modell (reines „Flächenmodell“ (BayGrStG v. 10.12. 2021 GVBl 2021 S. 638).	<p>- Parameter: Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutz- und Wohnfläche</p> <p>- das Modell sollte ursprünglich Niedersachsen und den anderen Bundesländern als Vorbild dienen (Verhinderung eines Flickenteppichs)</p> <p>- COVID-19-Pandemie verzögert bisher konkrete Gesetzesvorschläge</p>
Berlin	Bundesmodell	- niedrigere Hebesätze geplant, um der drohenden Steuererhöhung entgegenzuwirken
Brandenburg	Bundesmodell	
Bremen	Bundesmodell	
Hamburg	„Wohnlagenmodell“ (HmbGrStG v. 24.8.2021 HmbGVBl 2021 S. 600)	<p>- Parameter: Gebäude- und Grundstücksfläche, Wohnlage, Grundsteuer C</p> <p>- Preise pro qm (unabhängig von der Nutzung): -> Grundstücksfläche: 0,02 € -> Gebäudefläche: 0,40 €</p> <p>- Wohnflächen: Begünstigung mit einem Wertabschlag von 50 %</p>

Grundsteuerberechnungsmodelle der Bundesländer: Stand 04.02.2022

		<p>- Wohnlage: -> Orientierung am Mietspiegel, der eine Einteilung in „normale“ und „gute“ Wohnlagen vornimmt.</p> <p>- „Gute“ Lagen: Faktor 1 - „Normale“ Lagen: Faktor 0,75</p> <p>- Grundsteuerhebesatz: - kann künftig über 1.000 % liegen (zur Aufkommensneutralität) - höherer Hebesatz bei baureifen, brachliegenden Grundstücken (Grundsteuer C)</p>
Hessen	„Flächen-Faktor Modell“ (HGrStG v. 15.12.2021 GVBl S. 906)	<p>- Parameter: Grundstücks- und Gebäudefläche, Lagefaktor</p> <p>- Lagefaktor: mehr Grundsteuer in guten Lagen als in Schlechten.</p> <p>- der Faktor wird mit der Flächenzahl multipliziert</p> <p>-> dadurch erhöht/vermindert sich das Ergebnis der Flächenwertberechnung, je nachdem wie sich das Verhältnis der Grundstückslage im Verhältnis zur durchschnittlichen Lage der Gemeinde darstellt.</p>
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell	
Niedersachsen	„Flächen-Lage-Modell“ (NGrStG v. 7.7.2021 Nds. GVBl 2021 S. 502)	<p>- Parameter: Grundstücks- und Gebäudefläche, wertbildender innerkommunaler Lagefaktoren</p> <p>- Multiplikation des Faktors mit der Flächenzahl</p> <p>-> das Modell soll den Bürokratieaufwand verringern</p>
NRW	Bundesmodell	
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell	

Grundsteuerberechnungsmodelle der Bundesländer: Stand 04.02.2022

Saarland	Bundesmodell mit der Abweichung, dass für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke abweichende Messzahlen gelten (GrStG-Saar v. 15.9.2021 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)	<p>- Parameter: Berechnung gleich wie im Bundesmodell (bei der Grundsteuer A und C)</p> <p>- Differenzierung nach Nutzungsart bei Steuermesszahl für die Grundsteuer B</p> <p>- Steuermesszahlen: -> Wohngrundstücke: 0,36 Promille -> Geschäftsgrundstücke: 0,72 Promille</p> <p>-> Sachsen hofft, dass seine Kommunen ihre Hebesätze entsprechend anpassen, um die drohende Kostenerhöhung (vor allem in Großstädten) zu vermeiden</p>
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell	
Schleswig-Holstein	Bundesmodell	
Thüringen	Bundesmodell	