

Reform des Grundsteuergesetzes (GrStG)
Gesetzesvergleich GrStG alt vs. GrStG neu (Bundesmodell)
Stand 3. Januar 2020

Gesetzesmerkmale	GrStG alt bis zum 31.12.2024 anwendbar	GrStG neu ab dem 1.1.2025 anwendbar	Anmerkungen/Hinweise
Berechnungsmethodik	1.) Einheitswert Grundvermögen per 1.1.1964 (West) und 1.1.1935 (Ost)	1.) Verkehrswertnahe Bewertung per 1.1.2022 und danach alle 7 Jahre (1.1.2029ff)	Verkehrswertprinzip 1.1.2022
	2.) GrSt-Meßzahl 3,5/1.000	2.) GrSt-Meßzahl 0,34/1.000	die neue GrSt-Meßzahl = 1/10 der alten GrSt-Meßzahl (Äquivalent zur verkehrswertnahen Bewertung)
	3.) GrSt-Meßbetrag in €	3.) GrSt-Meßbetrag in €	
	4.) GrSt-Hebesatz der Lagegemeinde in %	4.) GrSt-Hebesatz der Lagegemeinde in %	Souveränität einer jeden Gemeinde
	5.) GrSt in €	5.) GrSt in €	
Klassifikation der Grundstücke	1.) unbebaute Grundstücke	1.) unbebaute Grundstücke	
	2.) bebaute Grundstücke	2.) bebaute Grundstücke	
Klassifikation der bebauten Grundstücke	1.) Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohn- und Teileigentum (jeweils mit Vergleichswerten)	1.) Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohneigentum (sog. Wohngrundstücke)	nicht mehr Teileigentum
	2.) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (mit "üblichen Mieten")	2.) Geschäftsgrundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke (sog. Nichtwohngrundstücke)	lediglich 2 Grundstücksklassen
	3.) Grundstücke gemäß Tz. 1 ohne Vergleichswerte, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ohne "übliche Mieten", sonstige Grundstücke		
Bewertungsverfahren gemäß der Klassifikation der Grundstücke	1. Unbebaute Grundstücke: Fläche in qm * Bodenrichtwert in €/qm per 1.1.1964/1.1.1935 = Einheitswert, abgerundet	1. Unbebaute Grundstücke Fläche in qm * Bodenrichtwert in €/qm per 1.1.2022 = Einheitswert, abgerundet	Verkehrswertprinzip 1.1.2022
	2. bebauten Grundstücke	2. bebaute Grundstücke	
	2.1.) Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohn- und Teileigentum (jeweils mit Vergleichswerten): sog. Vergleichswertverfahren	2.1) Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohneigentum (sog. Wohngrundstücke)	
	2.2) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (mit "üblichen Mieten"): sog. Ertragswertverfahren	a) Bodenwert : Fläche in qm * Bodenrichtwert in €/qm per 1.1.2022 zuzüglich b) Gebäudeertragswert: Rohertrag des Gebäudes nach typisierter Soll-Kaltmiete <u>abzgl. (typ.) Bewirtschaftungskosten</u> = Reinertrag des Grundstücks <u>abzgl. Verzinsung des Bodenwerts</u> = Gebäudereinertrag * (typ.) Vervielfältiger = Gebäudeertragswert	bisher galt die vertragliche Kaltmiete, jetzt ist die typisierte Soll-Kaltmiete maßgeblich; Wertverhältnisse per 1.1.2022
	2.3) Grundstücke gemäß Tz. 2.1 ohne Vergleichswerte, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke ohne "übliche Mieten", sonstige Grundstücke: sog. Sachwertverfahren	c) Bodenwert + Gebäudeertragswert =neue Bewertung (Ertragswertverfahren)	Verkehrswertprinzip 1.1.2022
	2.2) Geschäftsgrundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke (sog. Nichtwohngrundstücke)		
	a) Bodenwert : Fläche in qm * Bodenrichtwert in €/qm per 1.1.2022 zuzüglich b) Gebäudesachwert: Nutzfläche in qm * (typ.) Regelherstellungskosten per 1.1.2022 = neue Bewertung quasi Sachwertverfahren	Verkehrswertprinzip 1.1.2022	