



Stand: 1. September 2022

A12 Grundsteuerrechner Fact Sheet

- Der A12 Grundsteuerrechner ist eine praxisnahe Demonstration von A12 und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und stellt keine betriebswirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Die von Ihnen eingegebenen Daten werden nicht gespeichert, analysiert oder weiterverarbeitet. Ggf. werden die von Ihnen eingegebenen Daten durch Ihren Browser gespeichert. Insbesondere durch Löschen des Browserverlaufs sollten die von Ihnen eingegebenen Daten auch im Browser gelöscht sein.
- Der A12 Grundsteuerrechner kann grundsätzlich bei der grundsteuerlichen Bewertung sämtlicher Vermögensarten auf den 1.1.2022 und gleichwohl bei der Ermittlung der Grundsteuermessbeträge und der Grundsteuer ab 2025 unterstützen.
- Folgende Gesetze und Verwaltungsverlautbarungen wurden im Rahmen der modellbasierten Entwicklung berücksichtigt:
 - Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019, BGBl. I 2019, 1546
 - Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019, BGBl. I 2019, 1794
 - Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019, BGBl. I 2019, 1875
 - Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz – GrStRefUG) vom 16.7.2021, BGBl. I 2021, 2931
 - Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) vom 4. November 2020, GBl. vom 13.11.2020, 974
 - Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland (ÄndGLGrStG) vom 26.10.2021, BW-Drucksache 17/1076, 18
 - Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021, GVBl. 638, BayRS 611-7-2-F

- Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24.8.2021, HmbGVBl. 2021, 600
 - Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15.12.2021, Hes. GVBl. 2021, 906
 - Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7.7.2021, Nds. GVBl. 2021, 502
 - Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar) vom 15.9.2021, Amtsblatt I 2021, 2372
 - Sächsisches Gesetz zur Umsetzung der Grundsteuerreform vom 3.2.2021, SächsGVBl. 2021 Nr. 9, 242
 - Verordnung zur Neufassung der Anlagen 27 bis 33 des Bewertungsgesetzes vom 29.6.2021, BGBl. I 2021, 2290)
 - Verordnung zur Einstufung der Gemeinden in eine Mietniveaustufe im Sinne des § 254 des Bewertungsgesetzes (Mietniveau-Einstufungsverordnung – MietNEinV) vom 18.8.2021, BGBl. I 2021, 3738
 - Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG; Baupreisindizes zur Anpassung der Regelherstellungskosten aus der Anlage 24 BewG für Bewertungsstichtage im Kalenderjahr 2022 vom 11.2.2022, IV C 7 -S 3225/20/10001 :003
 - Koordinierter Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AEBewGrSt)
 - Niedersächsisches Finanzministerium, Runderlass vom 22.2.2022 – G 1003-6 –, Anwendung des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) zur Bewertung des Grundvermögens für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (AENGrStG), Nds. MBl. Nr. 11/2022, 326.
 - Hessisches Ministerium der Finanzen, Anwendungserlass zum Hessischen Grundsteuergesetz (AE HGrStG), Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.6.2022, 642.
 - Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Erlass vom 8.7.2022, FB5.G1200-2022/001-53, Anwendung des Hamburgischen Grundsteuergesetzes (HmbGrStG) vom 24.8.2021 sowie zur teilweisen Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) sowie für die Grundsteuer ab 1.1.2022 und des Grundsteuergesetzes ab 1.1.2025 (AEHmbGrStG).
- Nicht unterstützt bzw. berücksichtigt werden insbesondere:
 - für das Bundesmodell
 - die Bewertungen für Zeiträume nach dem 1. Hauptfeststellungszeitraum
 - die Bewertung von Grundstücken mit mehreren Gebäuden
 - die Bewertung von Grundstücken mit mehr als einer Bodenrichtwertzone
 - Etwaige Besonderheiten bei der Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten im Rahmen der Ermittlung des Bodenwerts eines Grundstücks
 - die Grundsätze der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5.9.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
 - die Anwendung des Umrechnungsschlüssels für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf (Anlage 34 zu § 241 Abs. 5 BewG) für die grundsteuerliche Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft
 - Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungen nach dem 1.1.2022
 - Prüfung von Anzeigepflichten
 - Entwurf eines Anwendungserlasses für das Bayerische Grundsteuergesetz