

Die Reform der Grundsteuer aus Sicht einer Katasterbehörde

The Reformed German Property Tax from the Perspective of a Real Estate Cadastre Office

Tobias Grüterich | Nils Springer

Zusammenfassung

Mit dem Versand der Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden wurden die Auswirkungen der reformierten Grundsteuer spürbar. Viele Eigentümer fragten nach – auch in den Katasterbehörden. Immerhin fließen die Angaben des Liegenschaftskatasters in die Berechnung ein. Unter Umständen ist es empfehlenswert, Grundstücke vereinigen zu lassen. Auch der Nachweis der tatsächlichen Nutzung und ihre Modellierung erweisen sich als Stellschrauben der Besteuerung. Dieser Erfahrungsbericht aus einer nordrhein-westfälischen Katasterbehörde versteht sich als Beitrag, der die ressortübergreifende Fachdiskussion fortsetzt.

Schlüsselwörter: Grundsteuer, Bewertungsgesetz, Massenbewertungsverfahren, tatsächliche Nutzung, Grundstückszuschnitt

Summary

Through the mailing of property tax bills by municipalities, the effects of the reformed German property tax became perceptible. Many owners had questions – some of them were addressed directly to the cadastral offices. This is all the more understandable as cadastral data are used to calculate the tax. Sometimes it might be recommendable to combine land parcels. Furthermore, the land use entry and its modelling have a strong influence on the taxation. This field report from a real estate cadastre office in North Rhine-Westphalia intends to enrich the cross-departmental expert discussion.

Keywords: real estate tax, German Valuation Act, mass appraisal method, land use, shape of property boundaries

1 Einleitung und Themenabgrenzung

Am 10. April 2018 verwarf das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung zu Grundsteuerzwecken als verfassungswidrig (BVerfG 2018). Seither erfährt diese Realsteuer (§ 3 Abs. 2 Abgabenordnung) eine Aufmerksamkeit, die weit über die Fachkreise hinausgeht. Zunächst stand bis Ende 2019 die Novellierung der Vorschriften an. Nach mehreren Anläufen (Kriese 2019) war am 26. November 2019 die größte Hürde genommen: Das Grund-

steuer-Reformgesetz (GrStRefG) lag endlich vor, welches dem Bewertungsgesetz (BewG) einen Siebenten Abschnitt (§§ 218–263 BewG) hinzufügte. Auch das Grundsteuergesetz (GrStG) musste überarbeitet werden. Zwei detaillierte Erlasse flankieren die Gesetze: zum einen die Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AEBewGrSt) und zum anderen die Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 01.01.2025 (AEGrStG). In den meisten Bundesländern mussten die Eigentümer bis zum 31. Januar 2023 ihre Feststellungserklärungen abgeben. Teils schon Ende 2024, überwiegend erst 2025 versandten die Gemeinden die neuen Grundsteuerbescheide.

Häufig suchten die Grundsteuerpflichtigen das Gespräch – nicht nur mit den Finanzämtern oder den Gemeinden. Der folgende Beitrag schildert entsprechende Erfahrungen aus dem Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann (Nordrhein-Westfalen). Bezweifelt ein Eigentümer die Richtigkeit des Nutzungsartennachweises, weil dieser ihm – vermeintlich oder tatsächlich – eine ungerechtfertigt hohe Abgabenlast bescherte, liegt eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Katasterbehörde vor (rote Pfeile in Abb. 1).

Nordrhein-Westfalen orientiert sich am Bundesmodell der Grundsteuer. Die landesrechtlichen Abweichungen von den oben genannten Vorschriften haben nur einen geringen Umfang (Kap. 3). Auf die Verhältnisse in Ländern mit ausgeprägter Distanzierung vom Bundesmodell (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) können die Autoren nicht näher eingehen.

Das Auseinanderdriften von geometrischer und amtlicher Fläche (A 234 Abs. 3 S. 1 AEBewGrSt) stellt trotz potenzieller Relevanz für die Grundsteuer (Hillebrand et al. 2022, S. 18; Gadge et al. 2022, S. 114) eine eigenständige Thematik dar, für deren Erörterung hier kein Raum ist.

2 Charakteristika der Grundsteuer

2.1 Begriffe und Definitionen

Zentraler Begriff des Bewertungsgesetzes (Kap. 1) ist die wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG). Dabei handelt es sich um ein oder mehrere zusammengehörige Wirtschaftsgüter,

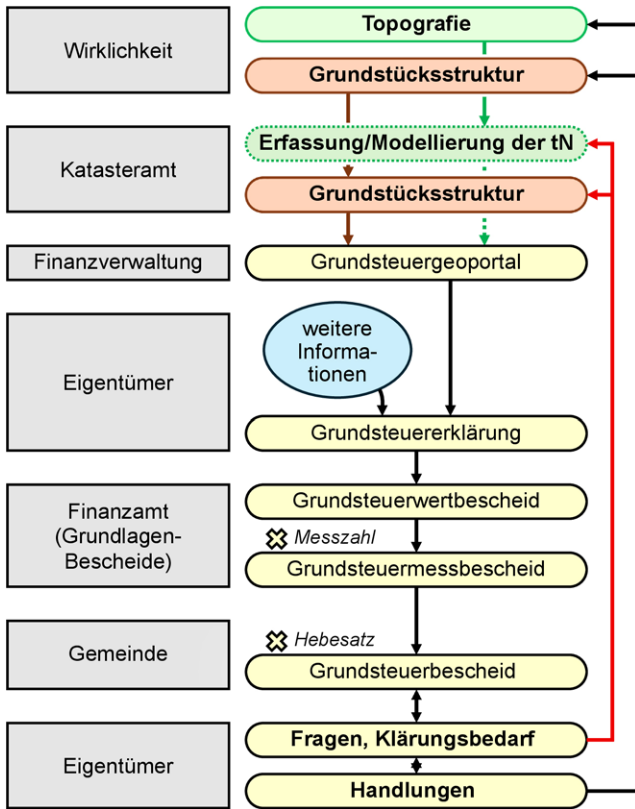


Abb. 1: Informationsfluss von der Wirklichkeit bis zum Grundsteuerbescheid und mögliche Rückwirkungen

deren Zweck, Eigentümer und Vermögensart übereinstimmen (Kreutziger 2024, § 2 BewG Rn. 23).

Für die Grundsteuer unterscheidet man gemäß § 218 BewG zwei Vermögensarten (Tab. 1).

Der Begriff »Betrieb« der Land- und Forstwirtschaft (§ 232 Abs. 2 BewG), im Folgenden kurz LuF, ist »irreführend« (Stephany 2024, § 33 BewG a.F. Rn. 45). Land- und forstwirtschaftliche Gebäude oder Maschinen setzt dieser nicht voraus. Selbst eine einzelne kleine Acker-, Grünland-, Obstbau- oder Waldfläche (§ 234 BewG) gilt gemäß A 232.2 Abs. 2 S. 2 AEBewGrSt als Betrieb der LuF (Stephany 2024, § 234 BewG Rn. 3; Gurn 2024, Rn. 632 u. 717).

Ein »Grundstück« des Grundvermögens (§ 244 BewG) kann »mehrere Flurstücke« (A 244.1 Abs. 1 S. 4 AEBewGrSt) umfassen, aber abweichend vom grundbuchlichen Begriff auch »mehrere grundbuchmäßig selbstständige Grundstücke« (Schaffner 2024, § 70 BewG a.F. Rn. 3, § 244 BewG

Tab. 1: Vermögensarten gemäß § 218 BewG (Zahlen aus Deutscher Bundestag 2019, S. 107)

Wirtschaftliche Einheit		Vermögensart	Grundsteuer
Anzahl	Bezeichnung		
4 Mio.	Betriebe	Land- und Forstwirtschaft (LuF)	A
32 Mio.	Grundstücke	Grundvermögen	B

Rn. 2), Flurstücksteilflächen (Bock 2025, § 244 BewG Rn. 19; Kap. 5.1), Anteilseigentum an »gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen« (§ 244 Abs. 2 S. 1 BewG) und grundstücksgleiche Rechte (§ 244 Abs. 3 BewG).

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG 2018), die daraufhin notwendig gewordene Reform (Kap. 2.4) und die Unterscheidung von Grundstücksarten (Kap. 3) betreffen allein die Grundsteuer B. Diese steht im Fokus dieses Aufsatzes. Gleichwohl ist die Grundsteuer A in Abgrenzungsfällen bedeutsam, was die Kap. 5.1, 6.1, 6.2 und 6.3 an praktischen Beispielen illustrieren.

Die wiedereingeführte Baulandsteuer (§ 25 Abs. 5 GrStG), auch als Grundsteuer C bezeichnet, ist umstritten (Winkler 2023, S. 265–281; Grootens 2025, § 25 GrStG Rnn. 124, 128 u. 151). Da sie in Nordrhein-Westfalen bislang nur von drei Gemeinden erhoben wird (NRW Landtag 2025), soll hier eine beiläufige Erwähnung genügen.

2.2 Bedeutung für die öffentlichen und privaten Haushalte

Bund, Länder und Gemeinden vereinnahmten 2024 insgesamt 947,7 Mrd. Euro Steuern. Daran hatte die Grundsteuer mit 16,1 Mrd. Euro nur einen Anteil von 1,7 % (Statistisches Bundesamt 2025). Dies erscheint sehr wenig. Nimmt man jedoch allein die Gemeindesteuern in den Blick, relativiert sich dieser Eindruck. Die Steuer, die als eine der ältesten gilt (Brands et al. 2001, S. 50; Seer 2024, Rn. 16.1), steht hier immerhin an dritter Stelle – nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (Deutscher Bundestag 2019, S. 80). Im Gegensatz zu diesen unterliegt sie keinen konjunkturellen Schwankungen (Wolf 2025, S. 1513; Seer 2024, Rn. 16.4).

Häufig ist für ein Wohngrundstück (Grundsteuer B) jährlich ein dreistelliger Eurobetrag zu zahlen (Winkler 2023, S. 162; Kühnold 2011, S. 37). Eine typische LuF-Fläche müsste mehrere Hektar groß sein, um eine Grundsteuer A ähnlicher Höhe auszulösen (Beispiele: Nießing 2024, S. 9–11; Gurn 2024, Rn. 708 u. 714). Diese Relation spiegelt sich im Aufkommen wider: Mit zuletzt nur 0,4 Mrd. Euro (Statistisches Bundesamt 2025) ist die Grundsteuer A »zu vernachlässigen« (Seer 2024, Rn. 16.5). Oder mit anderen Worten: Sie macht weniger als 3 % der gesamten Grundsteuereinnahmen aus. An diesem Verhältnis wird die Reform (Kap. 2.4), welche Aufkommensneutralität anstrebt (Deutscher Bundestag 2019, S. 83), nichts ändern, wie Prognosen für 2025 und 2026 zeigen (BMF 2025b, S. 136).

2.3 Massenverfahren und Typisierung

Angesichts der schieren Menge an wirtschaftlichen Einheiten (Kap. 2.1) ist die Erhebung der Grundsteuer ein Massenverfahren (Deutscher Bundestag 2019, S. 81; Winkler 2023, S. 23, 66, passim). Viele wertbestimmende

Merkmale, die in der Verkehrswertermittlung maßgebend sind, werden ausgeklammert oder nur in typisierter, d. h. in vergrößerter Weise berücksichtigt (Seer 2024, Rn. 16.15; Winkler 2023, S. 129 f., 192–232, passim).

2.4 Systemwechsel und Modernisierung

Zur Ablösung der veralteten Einheitswerte setzen die reformierten Vorschriften einen neuen Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1. Januar 2022 (§ 266 Abs. 1 BewG). Damit und mit der angeordneten Aktualisierung im 7-Jahres-Rhythmus (§ 221 Abs. 1 BewG) orientiert sich die Grundsteuer ab dem Veranlagungsjahr 2025 enger an den aktuellen Wertverhältnissen. Dies forderten Geodäten und Verkehrswertermittler seit langem, etwa Drosdzol (2000, S. 8), Dieterich (2004), Schaar (2008, S. 6), Debus (in Schaar 2009, S. 26), Liebig et al. (2010), Kühnold (2011, S. 36) und Brauer (mehrfach, u. a. 2015 und 2018). Der DVW e. V. begrüßte die Novellierung und betonte, dass Investitionen in digitale Infrastrukturen und Prozessoptimierungen anstehen (DVW 2019).

2.5 Grundsteuergoportale und -formulare

In Kooperation mit den Vermessungsverwaltungen haben die Finanzverwaltungen Grundsteuergoportale eingerichtet (Ehlers 2021, S. 8; Gadge et al. 2022, S. 111 f.). Einen Überblick bietet die Arbeitsgruppe Immobilienwertermittlung der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AG ImmoWert 2025). In Nordrhein-Westfalen handelt es sich um die Website <https://grundsteuer-geodaten.nrw.de>. Darin finden die Grundsteuerpflichtigen viele flurstücksbezogene Informationen, die sie für ihre Steuererklärungen (Abb. 1) benötigen – sei es zu den Hauptfeststellungszeitpunkten (Kap. 2.4) oder für zwischenzeitliche Änderungen (§§ 222–224 BewG).

Um das Ausfüllen der Online-Formulare auf www.elster.de zu erleichtern, stellen das Bundesfinanzministerium für Finanzen (BMF 2025a) und die Landesfinanzbehörden Anleitungen zur Verfügung.

3 Unterscheidung von Grundstücksarten

Innerhalb des Grundvermögens unterscheidet das Bewertungsgesetz zwischen mehreren Grundstücksarten (§§ 246, 249 BewG) und zugehörigen Bewertungsverfahren (§§ 247, 250 BewG). Viele Länder nutzten ihre neue Abweichungskompetenz (Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7, Art. 125b Abs. 3 GG) dazu, um genau hier anzusetzen: Sie erließen modifizierende Regelungen zu Wohngrundstücken (§ 249 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BewG), um diese steuerlich zu privilegieren, und zu

sonstigen Grundstücken (unbebaute Grundstücke gemäß § 246 BewG und Nichtwohngrundstücke gemäß § 249 Abs. 1 Nrn. 5 bis 8 BewG). Zwei Differenzierungsmethoden kristallisierten sich heraus: die nach den Messzahlen (Kap. 3.1) und die nach den Hebesätzen (Kap. 3.2).

3.1 Messzahldifferenzierung

In den Ländern ohne eigenes Landesgesetz (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen) gelten die bundesrechtlichen Messzahlen von 0,31 und 0,34 Promille (§ 15 Abs. 1 GrStG) unmittelbar. Dieser Abstand dient nur der Aufkommensneutralität, nicht schon einer steuerlichen Begünstigung der Wohngrundstücke (Bock 2025, § 15 GrStG Rn. 9; Lampert und Hummel 2024, S. 34). Zum Zweck einer solchen Privilegierung spreizten vier Länder den Unterschied weiter auf (Tab. 2).

Tab. 2: Vom Bundesmodell abweichende Grundsteuermesszahlen in Promille

	Wohngrundstücke	Sonstige Grundstücke	
		Unbebaute Grundstücke	Nichtwohngrundstücke
Bund: § 15 Abs. 1 GrStG	0,31	0,34	
Berlin: § 1 BlnGrStMG	0,31	0,45	
Saarland: § 1 GrStG-Saar	0,34	0,64	
Sachsen: SächsGrStMG		0,36	0,72
Bremen: § 1 BremGrStMG	0,31	0,75	

3.2 Hebesatzdifferenzierung

Nordrhein-Westfalen beließ die bundesgesetzlichen Grundsteuermesszahlen, eröffnete aber den Gemeinden die Möglichkeit, einen niedrigen Hebesatz (B1) für Wohngrundstücke festzulegen und einen höheren (B2), der für unbebaute Grundstücke und Nichtwohngrundstücke gleichermaßen gilt. Dies ist der wesentliche Inhalt in Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz (§ 1 Abs. 1 S. 1 NWGrStHsG). Die hier und im Folgenden gebrauchten Kurzbezeichnungen »B1« und »B2« sind nicht im Gesetz zu finden, aber in einigen Hebesatzsatzungen. Ein Rechtsgutachten im Auftrag des Städtetags NRW (Lampert und Hummel 2024) kritisierte diese lokale Differenzierungsbefugnis. 70 Prozent der nordrhein-westfälischen Gemeinden (276 von 396) beschlossen 2025 einheitliche

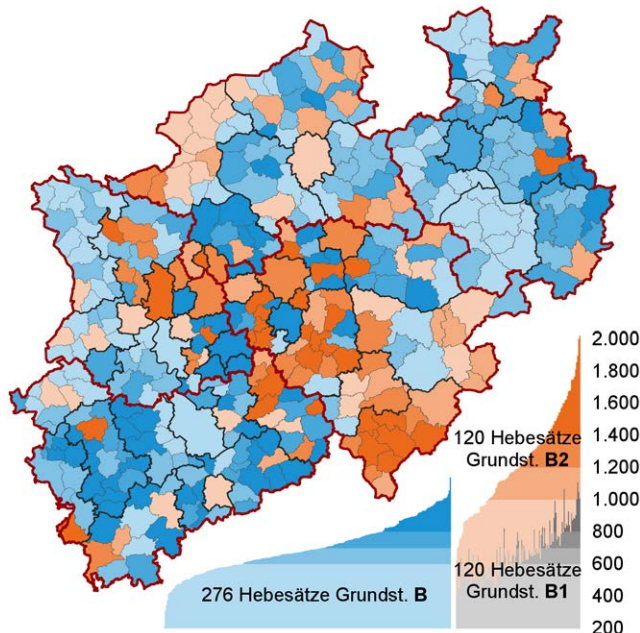


Abb. 2: Grundsteuerhebesätze 2025 in Nordrhein-Westfalen

Hebesätze. Die betreffenden Gemeindegebiete hebt Abb. 2 in Blautönen hervor, wobei helle Farbwerte einen niedrigen und dunkle einen hohen Hebesatz symbolisieren. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass immerhin 30 Prozent (120 von 396) von einem Hebesatzsplitting Gebrauch machten. Die betreffenden Gemeindegebiete sind in Orangetönen ausgefüllt. Das Verhältnis von B1 zu B2 (grau-oranges Diagramm in Abb. 2) sollte 1:2 nicht übertreffen, da sonst die Verhältnismäßigkeitsprüfung aufwendiger wird (Drüen und Krumm 2025, S. 186). Landesrechtlich definierbare Höchsthebesätze (§ 26 GrStG) existieren bislang nirgends (Grootens 2025, § 26 GrStG Rn. 1).

Dem nordrhein-westfälischen Vorbild folgten Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz), Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt) und Rheinland-Pfalz. Rheinland-pfälzische Gemeinden können für unbebaute, Wohn- und Nichtwohngrundstücke sogar drei verschiedene Hebesätze einführen (§ 1 Abs. 1 S. 2 Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz). Hiervon machten, soweit ersichtlich, nur wenige Kommunen Gebrauch (u. a. Speyer).

4 Grundsteuerliche Problemfelder aus der Sicht des Liegenschaftskatasters

Gemäß Abb. 1 fließen die Topografie und die Grundstücksstruktur in einen Prozess ein, der mit dem Grundsteuerbescheid endet.

- Zunächst untersuchen die Autoren das Spannungsfeld zwischen beiden Einflussgrößen (Kap. 5).
- Unabhängig von der Grundstücksstruktur wirft der Pfad von der Topografie über die tatsächliche Nutzung (tN) bis hin zur grundsteuerlichen Bewertung Fragen auf (Kap. 6). Zu beachten ist, dass die aktuelle Modellie-

rungsvorschrift für die Daten des Liegenschaftskatasters GeoInfoDok7 (OK NRW 7.1.2 2025) zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 1. Januar 2022 (Kap. 2.4) noch nicht galt, sodass stets ein vergleichender Blick in die damalige GeoInfoDok6 (OK NRW 6.0.1 2009) geboten ist.

5 Einfluss der Grundstücksstruktur

5.1 Verschiedene Vermögensarten auf einem Flurstück

Im einfachsten Fall existiert auf jedem Flurstück nur eine Nutzungsart – wie einst im historischen Grundsteuerkataster (Wagner 1860, S. 37; Olejnik 2005, S. 105). Unkritisch sind auch mehrere Nutzungsarten derselben Vermögens- und Grundsteuerart (Kap. 2.1). In Abb. 3 dürften die Acker- (a), Grünland- (b) und Gehölzflächen (c) der Grundsteuer A, die Wohnbaufläche (d) jedoch der Grundsteuer B unterliegen. Letzteres gilt möglicherweise auch für den Teich (e), sofern dieser nicht Fischzucht oder -fang dient (A 237.13 Abs. 4 S. 3 AEBewGrSt). Die Bewertung des durchgängigen Weges (f) ist schwierig (FG Berlin-Brandenburg 2025, FG Münster 2025). Das Fließgewässer (g) ist grundsteuerbefreit (A 4.6 Abs. 1 AEGrStG). Offenkundig liegt ein Mischfall vor, der die Abgrenzung der Vermögensarten erforderlich macht (Rötscher 2023, S. 398).

Wie gut gelingt dies in der Praxis? Die Autoren können die Wahrscheinlichkeit nicht beurteilen. Die folgenden zwei Beispiele deuten auf gelegentliche Schwierigkeiten hin.

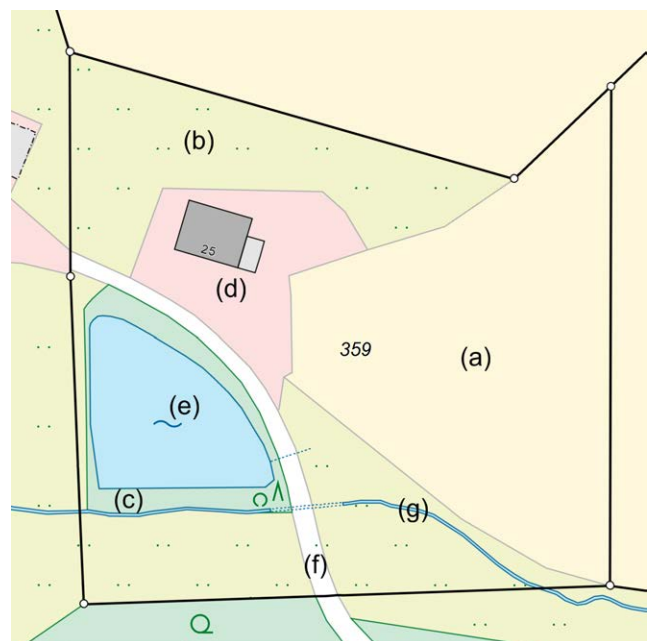


Abb. 3: Flurstück mit vielfältigen Nutzungsarten und beiden Vermögensarten

Beispiel 1: Ein Kiosk im Stadtpark

Die Autoren kennen eine Stadtverwaltung, auf deren weiträumigem Stadtparkflurstück ein kleiner Kiosk steht. Das Finanzamt schlägt das gesamte Flurstück dem Grundvermögen zu. Diese Bewertung überrascht, denn gemäß § 8 Abs. 1 GrStG wäre zwischen zwei räumlich abgrenzbaren Gebieten zu unterscheiden: Nur das Kioskgebäude einschließlich einer kleinen Umgebungszone (vgl. (d) in Abb. 3) müsste der Grundsteuer B unterliegen. Hier würde sich die Stadt faktisch selbst besteuern. Für die restliche öffentliche Grünfläche wäre eine Befreiung zu erwarten (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrStG).

Beispiel 2: Hausnahe Grünflächen im Außenbereich

In zwei jüngeren Streitigkeiten ging es um die Bewertung von hausnahen Grünflächen. Die klagenden Eigentümer können diese nicht wie ihr jeweiliges Wohngrundstück nutzen, insbesondere nicht bebauen. In beiden Fällen gab das Finanzgericht Düsseldorf (2025a, 2025b) den Klägern recht. Es erkannte Entwicklungszustände an, die jeweils weit hinter baureifem Land zurückbleiben (A 247.2 Abs. 2 AEBewGrSt). Folglich wurden die Grundsteuerwerte jeweils in beträchtlicher Größenordnung reduziert.

5.2 Senkt eine Grundstücksvereinigung die Grundsteuer?

Die Abb. 4 illustriert einen Praxisfall, der seit Anfang 2025 in Gemeinden mit Hebesatzsplitting (Kap. 3.2) wiederholt auftrat. Der Eigentümer der Ringstraße 20 stellte fest, dass er mehr Grundsteuern zahlt als sein nördlicher Nachbar in Haus-Nr. 18. Könnte eine Grundstücksvereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB), häufig einhergehend mit einer Flurstücksverschmelzung, hier Abhilfe schaffen?

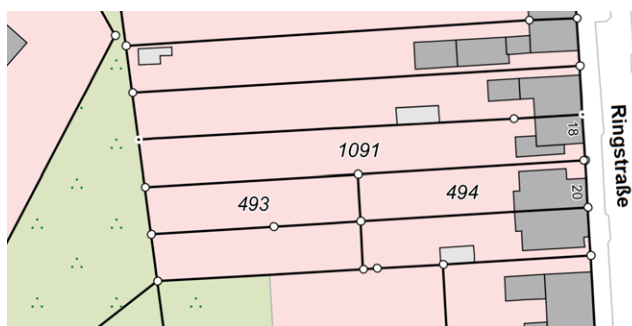


Abb. 4: Grundbesitz mit Vereinigungspotenzial (die Flurstücke 493 und 494 entsprechen jeweils einem Grundbuchgrundstück)

Der vordere Bereich (Flurstück 494) wurde als Einfamilienhausgrundstück (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 BewG) bewertet. Hierfür gilt der niedrige Hebesatz B1 – wie beim Nachbarflurstück 1091. Aber das rückwärtige gärtnerisch genutzte Areal (Flurstück 493) wurde als unbebautes Grundstück (§ 246 BewG) eingestuft und schlägt mit dem deutlich höheren Hebesatz B2 zu Buche.

Die Motivation liegt auf der Hand: Zwei wirtschaftliche Einheiten sollen zu einer fusioniert werden, welche schließlich geringer (B1) besteuert wird (Bock und Lapp 2025, § 1 NWGrStHsG Rn. 47). Drei weitere Argumente bekräftigen das Anliegen:

- Für unbebaute Grundstücke wird eine Steuermesszahl von 0,34 Promille angewandt, für Wohngrundstücke 0,31 (Kap. 3.1). Greift überall nur noch der niedrigere Wert, sinkt die Höhe der Steuer (Schaffner 2024, § 222 BewG Rn. 8).
- Bei Wohngrundstücken wird der Bodenwert abhängig vom Liegenschaftszins und von der Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Anlage 41 zum BewG abgezinst (§ 257 Abs. 2 BewG), was in der Folgezeit erstmalig auch dem rückwärtigen Bereich zugutekommt.
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BewG) profitieren davon, dass die Finanzverwaltung bei übergroßen Grundstücken ($\geq 550 \text{ m}^2$) mit Hilfe eines Faktors (Anlage 36 zum BewG) eine Reduktion vornimmt (§ 257 Abs. 1 S. 2 BewG) – ein Effekt, der zukünftig auf der Gesamtfläche *in verstärktem Maße* zum Tragen kommt.

Diese Motivationen bestehen ebenso, wenn in die wirtschaftliche Einheit des Wohngrundstücks ein bislang selbstständiges Garagengrundstück (A 249.9 S. 3 AEBewGrSt) einbezogen wird (Kurt 2025, § 224 BewG Rn. 73).

Mit Blick in das Kap. 2.1 wird man einwenden, dass ein Grundstück im bewertungsrechtlichen Sinne durchaus mehrere Flurstücke und auch mehrere Grundbuchgrundstücke umfassen kann. Der Eigentümer könnte in der ELSTER-Maske (Kap. 2.5) bzw. in den Zeilen 9 bis 21 des Hauptvordrucks (BMF 2025a, Anhang 2, GW-1) erklären, dass die wirtschaftliche Einheit aus mehreren Flurstücken gebildet wird. Was hielt ihn (womöglich) davon ab? Warum entstanden hier zwei wirtschaftliche Einheiten? Können diese auch ohne Grundstücksvereinigung zu einer zusammengeführt werden? Diese Fragen drängen sich auf.

Festzuhalten ist, dass sich Eigentümer wegen der Grundsteuer veranlasst sehen, ihre Grundstücke zu vereinigen. Das ist ihnen, sofern keine unterschiedlichen Belastungen (§ 5 Abs. 1 GBO) entgegenstehen, nicht zu verwehren.

6 Einfluss der tatsächlichen Nutzung**6.1 Reiterhöfe und die Rolle der ALKIS-Modellierung**

Reiterhöfe benötigen große Areale im Außenbereich (Abb. 5). Unproblematisch sind die Weiden (a). Diese waren und sind im Liegenschaftskataster als Grünland zu erfassen, d. h. als Objekt *AX_Landwirtschaft* (43001) mit dem Vegetationsmerkmal *Grünland* (1020) – ein typisches Beispiel für die Grundsteuer A.

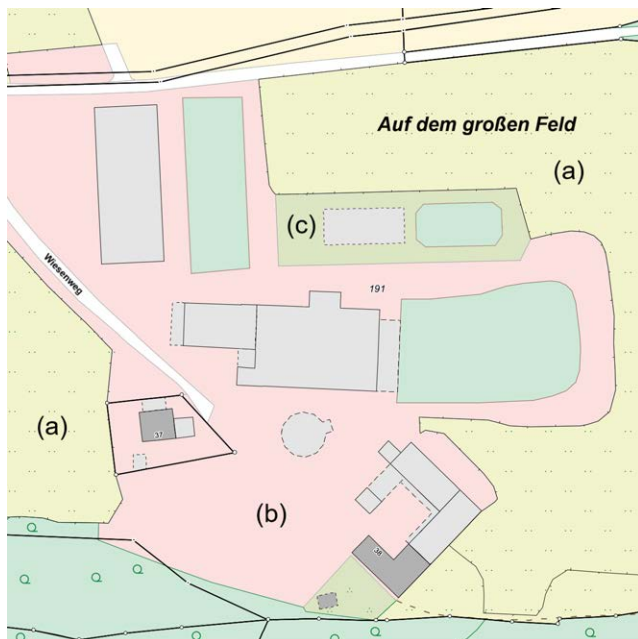


Abb. 5: Reiterhof mit typischer Topografie

Noch ungeklärt sind die Modellierung des inneren Bereichs und deren grundsteuerliche Konsequenz. In Betracht kommt das Objekt *AX_FlaecheGemischterNutzung* (41006) mit der Funktion *Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft* (2700), was den Bereich in Abb. 5 rosa ausfüllt (b). Dieses Objekt ist vorgesehen für bebaute und nicht bebaute »insbesondere ländlich-dörflich geprägte Flächen mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben«, die, so die Funktionsdefinition, »vorwiegend der Land- und Forstwirtschaft« dienen. Die andere naheliegende Modellierung mit dem Objekt *AX_SportFreizeitUndErholungsflaeche* (41008) und der Funktion *Reitsport* (4140) füllt den Kartenausschnitt in Abb. 5 hellgrün (c). Die Funktionsdefinition zielt auf »Bauwerke[] und Einrichtungen, die zur Ausübung des Reitsports« dienen. Reitanlagen gehören zur LuF-Nutzung (Gurn 2024, Rn. 370). Aber dies gilt nicht uneingeschränkt. Unter den folgenden Umständen (Müller 2025, § 241 BewG Rn. 43; Stephany 2024, § 33 BewG a. F. Rn. 39, § 241 BewG Rnn. 38–41) fällt für eine Pensionspferdehaltung die deutlich höhere Grundsteuer B an:

- zu viele Pferde pro Fläche (mehr als in § 241 Abs. 1 BewG),
- keine ausreichende Futtergrundlage,
- Angebot sonstiger Dienstleistungen (Reitunterricht).

All diese Merkmale gehen aus den katasterbehördlichen Erfassungsgrundlagen (insbesondere Luftbilder, z. T. topografischer Feldvergleich) nicht hervor. Das schwächt die Indizwirkung, die den ALKIS-Nutzungsarten in A 234 Abs. 3 S. 6 AEBewGrSt für die Grundsteuer A zugedacht wird. Gleichwohl fällt die grundsteuerliche Einstufung wegen des eingangs erwähnten Platzbedarfs ins Gewicht. Je nach Professionalität und Anforderungen der Reiter sollte beispielsweise das Dressurviereck mindestens 800 bis 1.200 m² und der Außenspringplatz mindestens 2.800 bis 4.000 m² groß sein (HypZert 2025, S. 25 f.). Auch die Stall-

anlagen und Lager für Stroh erreichen beachtliche Dimensionen. Nach allgemeiner Auffassung rentiert sich ein Pensionsbetrieb erst ab ca. 30 bis 40 Pferden (HypZert 2025, S. 32).

Den Autoren ist ein Reiterhof bekannt, der zu einem beträchtlichen Teil der Grundsteuer B unterworfen wurde. Zu Recht? Welche Rolle spielte hierbei die ALKIS-Modellierung? Diese Fragen müssen hier offenbleiben.

6.2 Garten oder wertloses Gestrüpp?

Wünsche der Eigentümer, eine nachgewiesene Nutzungsart zu ändern, lehnt das Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann in der Regel ab. Oft stehen Erfassungskriterien entgegen, die eine Mindestgröße voraussetzen. Beispielsweise sind ein Dutzend Kiefern im rückwärtigen Bereich eines Wohngrundstücks kein Wald (Nr. 8.3.5 S. 1 lit. c ErhE NRW). Der folgende Fall ist jedoch anders gelagert. Hierbei handelt es sich um ein mehrere Hektar großes unbebautes Grundstück. Überwiegend besteht dieses aus Grünland- und Ackerflächen (Abb. 6, links). Im geringeren Umfang, der jedoch fast einen halben Hektar ausmacht, sind im Luftbild Büsche und Bäume, aber auch lichte Stellen zu erkennen (Abb. 6, rechts).



Abb. 6: Verschiedene Bodenbedeckungen im Luftbild (03/2022)

Die Siedlungsnähe dieses diffus bewachsenen Gebietes gab unter anderem den Ausschlag, es als Garten zu erfassen (*AX_SportFreizeitUndErholungsflaeche* 41008, mit Funktion 4460). Dies löste, so die nachvollziehbare Vermutung des Eigentümers, die Grundsteuer B aus. Der vermeintliche Garten, der zudem ein beträchtliches Gefälle aufweist, hat praktisch keinen Wert. Somit erschien es plausibel, eine Umklassifizierung in *AX_UnlandVegetationsloseFlaeche* (43007) vorzunehmen, also in eine »Fläche, die nicht dauerhaft landwirtschaftlich genutzt wird«. Die unter GeoInfoDok7 neu eingeführte Funktion *Naturnahe Fläche* (1300), definitionsgemäß eine »nicht zum Anbau von Kulturpflanzen genutzte Fläche, die mit Pflanzen bewachsen ist«, passte am besten.

Ob die geänderte Modellierung die steuerliche Wirkung entfalten wird, die der Eigentümer sich erhofft, wissen die Autoren nicht.

6.3 In spe versus de facto: § 233 Abs. 2 BewG aus katasterbehördlicher Sicht

Die Kap. 6.1 und 6.2 zeigten, dass die Grundsteuer auf tatsächlichen Gegebenheiten fußt, die im Liegenschaftskataster dokumentiert sind. Diese empirische Rückbindung gilt auch bei Änderungen. Neue Nutzungsarten, die nicht mehr der Bodenschätzung unterliegen (z. B. Wohnen oder Industrie), sind *erst dann* ins Liegenschaftskataster einzutragen, »sobald die Fläche tatsächlich bebaut wurde« (Nr. 7.1 S. 1 lit. a und b Bodenschätzungserlass NRW). Folglich informiert das Katasteramt *erst dann* das Finanzamt über die Fortführung (Nr. 7.1 S. 4 BodSchätzErl. NRW, § 13 Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster NRW).

Im Kontrast dazu stehen die Absätze 2 und 3 des § 233 BewG. Beide greifen der Zeit voraus. § 233 Abs. 3 BewG stellt hierfür strenge Voraussetzungen auf und wird im Folgenden nicht näher betrachtet. Aber bei § 233 Abs. 2 BewG lohnt sich eine Analyse. Darin geht es um die Prognose, dass sich die LuF-Fläche innerhalb von sieben Jahren in eine Bau-, Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsfläche verändert. Als Anhaltspunkt genügt bereits »die Möglichkeit einer künftigen Verwendung als Bauland« (A 233 Abs. 5 S. 3 Nr. 1 AEBewGrSt), wobei es auf den Willen des Eigentümers nicht ankommt (A 233 Abs. 5 S. 4 AEBewGrSt).

Der Vorteil dieser Regelung liegt auf der Hand: Sie sichert der Gemeinde schon früh höhere Steuereinnahmen (Rechenbeispiel: Gurn 2024, Rn. 791). Der Nachteil sind die vielen Rechtsstreitigkeiten – in jüngerer Vergangenheit (Müller 2025, § 233 BewG Rn. 25 zu § 69 Abs. 1 BewG a. F.) genauso wie vor 100 Jahren. Ein Erlass warnte 1929 »vor übereilter Anwendung« des § 36 Abs. 1 RBewG 1925, nach wenigen Jahren war die hierzu ergangene Rechtsprechung des Reichsfinanzhofs (RFH) »umfangreich« (Dziegalowski und Thümen 1931, S. 435).

Die Verwunderung betroffener Eigentümer, warum am Siedlungsrand die tatsächliche LuF-Nutzung »nicht mehr gilt«, ist verständlich. Immerhin geht diese weiterhin aus dem Grundsteuergeoportal (Kap. 2.5) hervor. Gegebenenfalls kann der Grundsteuerwert vergleichbar dem Beispiel 2 des Kap. 5.1 gesenkt werden, indem ein minderer Entwicklungszustand wie etwa Bauerwartungs- oder Rohbauland anerkannt wird (Bock 2025, § 243 BewG Rn. 10). Der konkrete Fall betraf eine Grünfläche, für die der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet vorsieht, was die Grundsteuer B2 zur Folge hat. Ein Bebauungsplan existiert noch nicht.

Zudem berichteten mehrere Presseartikel (statt vieler: Laske 2025) über Eigentümer in einer ähnlichen Situation.

7 Ausblick

Die Grundsteuerreform 2019 (Kap. 2.4) brachte wesentliche Verbesserungen. Berechnungsgrundlage der Grundsteuer B sind nicht länger veraltete Einheitswerte, sondern aktuelle Bodenrichtwerte. Auch die Ungleichbehandlung von alten und neuen Ländern (§§ 125–137 BewG a. F.) konnte überwunden werden.

Zwei spätere Novellen waren nötig, um überhöhten Steuern entgegenzuwirken: Seit dem 01.07.2021 werden in § 247 Abs. 1 S. 2 BewG Entwicklungszustände (vgl. Beispiel 2 in Kap. 5.1) berücksichtigt (Deutscher Bundestag 2021, S. 112 f.), und seit dem 06.12.2024 können die Eigentümer mit einem Verkehrswertgutachten den Grundsteuerwert bei extremer Diskrepanz herabsetzen lassen (§ 220 Abs. 2 BewG).

Aber es gibt noch viel zu tun. Überregionale Arbeitsgemeinschaften der Katasterverwaltung diskutieren uneindeutige Erfassungsvorschriften für die tN im Liegenschaftskataster und versehen sie mit ergänzenden Hinweisen. Wichtig bleibt der fachliche Austausch zwischen Kataster- und Finanzverwaltung. Wie lassen sich die Nutzungsarten des Liegenschaftskatasters denen der Finanzverwaltung zuordnen (Hillebrand et al. 2022, S. 17; Stephany 2024, § 234 BewG Rnn. 8 f.)? Oder mit Blick auf den Reiterhof (Kap. 6.1) und den Gestrüppfall (Kap. 6.2) gefragt: Welche ALKIS-Modellierung hat welche grundsteuerliche Konsequenz? Könnte die grundsteuerspezifische Objektart *AX_Bewertung* (A 234 Abs. 3 S. 4 AEBewGrSt) in Thüringen (Rötscher 2023) ein Vorbild für andere Länder sein?

All diese Überlegungen und Handlungsappelle stehen in einem großen Rahmen. Dieser kann zum Teil vom Gesetzgeber gestaltet werden. Möchte man am Unruheherd des § 233 Abs. 2 BewG (Kap. 6.3) festhalten? Kann die ertragsschwache (Kap. 2.2) Grundsteuer A, wie Ökonomen vorschlagen (Graf 2024, S. 275 f.; Junkernheinrich 2010, S. 298), abgeschafft werden? Letzteres würde nicht nur Ressourcen in den überlasteten Finanzämtern entfesseln, sondern auch die ressortübergreifenden Abstimmungen, soweit sie LuF-Nutzungen zum Thema haben, erübrigen. Zum großen Rahmen gehören ferner Umstände, die als gegeben hinzunehmen sind. So fließen nicht nur Katasterangaben in die Grundsteuerberechnung ein, sondern weitere Informationen (Abb. 1) wie Bodenrichtwerte und etwaig eingeholte Bauamtsauskünfte über den Entwicklungszustand. Außerdem dient das Liegenschaftskataster vielfältigen Zwecken. Die Absicht, bestimmte Objekte und Attribute im Sinne einer bürgerfreundlichen und automatisierbaren Grundsteuererhebung fortzuentwickeln, ist mit den Anforderungen der vertikalen Integration von Liegenschaftskataster und Landesvermessung sowie der amtlichen Flächenstatistik zu harmonisieren.

Dieser Aufsatz versteht sich daher als Beitrag zu einer vielstimmigen Fachdiskussion.

Literatur

- AG ImmoWert (2025): Übersicht der Grundsteuerlösungen der Bundesländer. <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-d/grundsteueranwendungen.html>, letzter Zugriff 10/2025.
- BMF (2025a): Amtliches Handbuch Bewertung/Grundsteuer 2022/2025 – B. Anhänge (Anhang 2, Anhang 3). <https://esth.bundesfinanzministerium.de/grsth/2022-2025/B-Anhaenge/inhalt.html>, letzter Zugriff 10/2025.
- BMF (2025b): Finanzbericht 2026. Stand und voraussichtliche Entwicklung der Finanzwirtschaft im gesamtwirtschaftlichen Zusammenhang. Veröffentlichung 09/2025. https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/finanzbericht-2026.pdf, letzter Zugriff 10/2025.
- Bock, T. (2025): Bearbeiter in Grootens (2025).
- Bock, T., Lapp, W. (2025): Bearbeiter in Grootens (2025).
- Brands, C., Gradtko-Hanzsch, M., Olschewski, M. (2001): 140 Jahre Grundsteuerreform – Am 21. Mai 1861 wurde das Gesetz betreffend die anderweitige Regelung der Grundsteuer verkündet. In: Vermessung Brandenburg, Heft 2/2001, 6. Jg., 50–55.
- Brauer, H. (2015): Grundsteuerreform auf dem Scheiterhaufen der Politik. In: BDVI-Forum, Heft 2/2015, 41. Jg., 56–57.
- Brauer, H. (2018): Grundsteuer oder Bodensteuer? In: BDVI-Forum, Heft 1/2018, 44. Jg., 4–7.
- Dieterich, H. (2004): Reform der Grundsteuer – Wertbezogene Bemessungsgrundlage. In: Zeitschrift für Sozialökonomie (ZfSÖ), Heft 140, März 2004, 41. Jg., 12–21.
- Drosdzol, W.-D. (2000): Bodensteuer und Verkehrswert/Bodenrichtwert – ein Beitrag zur geplanten Grundsteuerreform. In: Vermessung Brandenburg, Heft 1/2000, 5. Jg., 3–8.
- Drüen, K., Krumm, M. (2025): Die kommunale Differenzierungsbefugnis beim grundsteuerlichen Hebesatz in Nordrhein-Westfalen. In: Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter (NWVBl.), Heft 5/2025, 39. Jg., 181–194.
- DVVW (2019): DVVW-Standpunkt zum Grundsteuer-Reformgesetz. November 2019. <https://dvw.de/publikationen/grundsteuer-reformgesetz>, letzter Zugriff 10/2025.
- Dziegalowski, E., Thümen, G. (1931): Das Reichsbewertungsgesetz – Kommentar. 3. Aufl., Carl Heymanns Verlag, Berlin 1931.
- Ehlers, B. (2021): Grundsteuerreform – neue Aufgaben für die Vermessungs- und Katasterverwaltung? In: Vermessung Brandenburg, Heft 2/2021, 26. Jg., 4–15.
- Gadge, C., Galle, V., Knaul, M. (2022): Der Grundsteuer-Viewer – ein Beitrag der Geoinformationsverwaltung zur Grundsteuerreform in Sachsen-Anhalt. In: LSA Verm, Heft 2/2022, 28. Jg., 111–122.
- Graf, G. (2024): Grundsteuer-Reform – auch für das Bundesmodell keine Verfassungskonformität. In: Wirtschaftsdienst, Heft 4/2024, 104. Jg., 275–279. <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2024/heft/4/beitrag/grundsteuer-reform-auch-fuer-das-bundesmodell-keine-verfassungskonformitaet.html>, letzter Zugriff 10/2025.
- Grootens, M. (2025): Grundsteuergesetz, Bewertungsgesetz. Kommentar. 3. Aufl., NWB Verlag, Herne 2025.
- Gurn, D. U. (2024): Land- und Forstwirtschaft im Steuerrecht. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2024.
- Hillebrand, H., Oestereich, M., Pieke, P. (2022): Die Grundsteuerreform 2025 – Bereitstellung von Geodaten für das NRW-Modell. Vortrag während der Veranstaltung »Vermessungswesen Aktuell« des DVV NRW e. V. am 17.11.2022 in Essen. https://dvw.de/api/assets/downloads/nordrhein-westfalen/vortragsarchiv/vermwesenakt22/08_hillebrand-oestereich-pieke.pdf, letzter Zugriff 10/2025.
- HypZert (2025): Bewertung von Pferdeimmobilien. Studie der HypZert-Fachgruppe Landwirtschaft (div. Autoren), Januar 2025.
- Junkernheinrich, M. (2010): Gemeindefinanzkrise und Gemeindefinanzreform – Eine unendliche Geschichte. In: Wirtschaftsdienst, Heft 5/2010, 90. Jg., 294–300. <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2010/heft/5/beitrag/kommunen-in-der-krise.html>, letzter Zugriff 10/2025.
- Kreutziger, S. (2024): Bearbeiter in Kreutziger et al. (2024).
- Kreutziger, S., Schaffner, M., Stephany, R. (2024): Bewertungsgesetz – Kommentar. 6. Aufl. 2024, C. H. Beck, München 2024.
- Kriese, U. (2019): Grundsteuerreform: 2019, das Jahr der Entscheidung. In: Zeitschrift für Sozialökonomie (ZfSÖ), Heft 200, Juni 2019, 56. Jg., 3–8.
- Kühnold, J. (2011): Aktuelle Entwicklung bei der Reform der Grundsteuer. In: Vermessung Brandenburg, Heft 2/2011, 16. Jg., 27–38.
- Kurt, G. (2025): Bearbeiterin in Grootens (2025).
- Lampert, S., Hummel, L. (2024): Rechtsgutachterliche Stellungnahme für den Städtetag Nordrhein-Westfalen betreffend Verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierender Grundsteuer-Hebesätze vom 24.09.2024. <https://www.staedtetag-nrw.de/presse/pressemeldungen/2024/grundsteuer-landesmodell-ist-hochriskant>, letzter Zugriff 10/2025.
- Laske, M. (2025): Grundsteuer-Ärger: Finanzamt sorgt bei Lucas erneut für Frust. In: Westdeutsche Allgemeine Zeitung vom 23.04.2025.
- Liebig, S., Krumbholz, R., Plenz, H., Troff, H. (2010): Grundsteuer auf der Basis verkehrswertnaher Werte? In: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NaVKV), Heft 2 und 3/2010, 60. Jg., 3–11.
- Müller, K. (2025): Bearbeiter in Grootens (2025).
- Nießing, N. (2024): Präsentation von Kämmerer Norbert Nießing zur Umsetzung der Grundsteuerreform in der Stadt Borken vom 04.12.2024. <https://www.borken.de/de-wAssets/docs/Rathaus/Steuern-und-Abgaben/Praesentation-zur-Grundsteuerreform-2025-Stand-04.12.2024.pdf>, letzter Zugriff 10/2025.
- Olejnik, K. (2005): Die Anfänge des Liegenschaftskatasters im Raum Trier (von 1720 bis 1934). In: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 2/2005, 48. Jg., 98–114.
- Rötscher, T. (2023): Bodenschätzung und gesetzliche Klassifizierung bei der Finanzverwaltung in Thüringen. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 6/2023, 148. Jg., 394–401. DOI: 10.12902/zfv-0451-2023.
- Schaar, H.-W. (2008): 40 Jahre Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. In: Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen (NÖV), Heft 1/2008, 41. Jg., 3–6.
- Schaar, H.-W. (2009): Die Zukunft der amtlichen Wertermittlung. Offene Podiumsdiskussion bei der Feier zum 40. Gründungsjubiläum der AGVGA.NRW. In: Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungswesen Nordrhein-Westfalen (NÖV), Heft 2/2009, 42. Jg., 20–34.
- Schaffner, M. (2024): Bearbeiterin in Kreutziger et al. (2024).
- Seer, R. (2024): Bearbeiter in Tipke und Lang (2024).
- Statistisches Bundesamt (2025): Steuereinnahmen: Deutschland, Jahre, Steuerarten vor der Steuerverteilung (Code: 71211-0001, Jahre: 2015–2024). <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/71211/table/71211-0001>, letzter Zugriff 10/2025.
- Stephany, R. (2024): Bearbeiter in Kreutziger et al. (2024).
- Tipke, K., Lang, J. (2024): Steuerrecht. 25. Aufl., Otto Schmidt Verlag, Köln 2024.
- Wagner, G. (1860): Das Entstehen und die Fortführung des rheinisch-westfälischen Grundsteuer-Katasters. In Commission der Schaub'schen Buchhandlung (C. Schöpping), Düsseldorf 1860, unveränderter Nachdruck 1964, hrsg. vom Ministerium des Innern Rheinland-Pfalz und mit einem Vorwort von Dr. von der Weiden.
- Winkler, J. (2023): Die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerreform. Eine freiheits- und gleichheitsrechtliche Analyse. Diss. an der Universität Münster 2023, Duncker & Humblot, Berlin 2024.
- Wolf, K. (2025): Redebeitrag von Finanzministerin Katja Wolf, Thüringer Landtag, 8. Wahlperiode, 21. Sitzung vom 20.06.2025, 1510–1514.

Rechtsquellen

Aus Platzgründen wird davon abgesehen, die einzelnen Hebesatzsatzen (Quellen für Abb. 2) wiederzugeben. Gesetzeskommentare sind vorgenannt unter Literatur aufgeführt.

Rechtsprechung (chronologisch)

BVerfG 2018: Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.04.2018, Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12.
 FG Düsseldorf 2025a: Finanzgericht Düsseldorf, Beschluss vom 09.01.2025, Az. 11 V 2128/24 A (BG).
 FG Münster 2025: Finanzgericht Münster, Urteil vom 09.01.2025, Az. 3 K 1444/24 Ew.
 FG Berlin-Brandenburg 2025: Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.02.2025, Az. 3 K 3107/24.
 FG Düsseldorf 2025b: Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 22.05.2025, Az. 11 K 2040/24 Gr.BG.

Rechts- und Verwaltungsvorschriften einschließlich Materialien (alphabetisch)**– Bund, Reich –**

Abgabenordnung (AO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2025 – BGBl. 2025 I Nr. 24.
 Anwendung des Grundsteuergesetzes ab 01.01.2025 (AEGrStG). Koordinierter Ländererlass vom 22.06.2022 – BStBl. I S. 1171.
 Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022 (AEBewGrSt). Koordinierte Ländererlasse vom 09.11.2021 – BStBl. 2021 I S. 2334 u. 2369 – zum BewG.
 Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 – BGBl. I S. 230, zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 02.12.2024 – BGBl. 2024 I Nr. 387.
 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 – BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 17.07.2025 – BGBl. 2025 I Nr. 163.
 Deutscher Bundestag (2019): Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) – BT-Drs. 19/11085 vom 25.06.2019.
 Deutscher Bundestag (2021): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz – FoStoG) – BT-Drs. 19/27631 vom 17.03.2021.
 Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1994 – BGBl. I S. 1114, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2025 – BGBl. 2025 I Nr. 63.
 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22.03.2025 – BGBl. 2025 I Nr. 94.
 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07.08.1973 – BGBl. I S. 965, zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 02.12.2024 – BGBl. 2024 I Nr. 387.
 Reichsbewertungsgesetz (RBewG) vom 10.08.1925 – RGBl. 1925 I S. 214.

– Berlin –

Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer Berlin (Berliner Grundsteuermesszahlengesetz – BlnGrStMG) vom 27.06.2024 – GVBl. 2024, 422.

– Bremen –

Bremisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Bremisches Grundsteuermesszahlengesetz – BremGrStMG) vom 18.09.2024 – Brem.GBl. 2024, S. 736.

– Nordrhein-Westfalen –

ALKIS-Objektartenkatalog NRW, Grunddatenbestand (Stand 31.05.2009) auf Basis AFIS-ALKIS-ATKIS Fachschema 6.0.1, Versionsnummer: 1.2.1 (OK NRW 6.0.1 2009). https://www.bscw.nrw.de/pub/bscw.cgi/d9822448/Anlage03/anlage_03_alkis_nrw_ok_gdb_v6_0_1.htm, letzter Zugriff 10/2025.
 ALKIS-Objektartenkatalog NRW (Stand: 31.07.2025) basierend auf dem AFIS-ALKIS-ATKIS®-Anwendungsschema 7.1.2 der GeoInfoDok der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (OK NRW 7.1.2 2025). <https://www.bscw.nrw.de/pub/bscw.cgi/9934778>, letzter Zugriff 10/2025.
 Erhebung der Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens in Nordrhein-Westfalen (Erhebungserlass, ErhE NRW). RdErl. des Ministeriums des Innern vom 15.09.2017 – MBl. NRW. 2017 S. 868, geändert durch RdErl. vom 10.12.2019 – MBl. NRW. 2019 S. 790.
 Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG) vom 05.07.2024 – GV. NRW. S. 490.
 NRW Landtag (2025): Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Ralf Witzel (FDP) – LT-Drs. 18/15301 vom 15.08.2025.
 Runderlass über die Zusammenarbeit der Finanzämter mit den Katasterämtern bei der Bodenschätzung und beim Datenaustausch (Bodenschätzungserlass, BodSchätzErl. NRW). Gem. RdErl. des Ministeriums der Finanzen (G 1030-3/2022-0006661 – VA6) und des Ministeriums des Innern (37-21.51.04.04) vom 16.08.2023 – MBl. NRW. 2023 S. 933.
 Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (DVOzVermKatG NRW) vom 25.10.2006 – GV. NRW. S. 462, zuletzt geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 01.02.2022 – GV. NRW. S. 122.

– Rheinland-Pfalz –

Landesgesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Rheinland-Pfalz (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz – GrStHsGRP) vom 25.02.2025 – GVBl. 2025, 25.

– Saarland –

Gesetz Nr. 2040 zur Einführung einer Landesgrundsteuer (Saarländisches Grundsteuergesetz – GrStG-Saar) vom 15.09.2021 – Amtsblatt I 2021, 2372.

– Sachsen –

Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz – SächsGrStMG) vom 21.12.2021 – SächsGVBl. 2022 S. 9.

– Sachsen-Anhalt –

Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt – GrStHsG LSA) vom 01.11.2024 – GVBl. LSA 2024, 312.

– Schleswig-Holstein –

Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Grundsteuerhebesatzgesetz – SHGrStHsG) vom 15.10.2024 – GVBl. 2024, 748.

Kontakt

Tobias Grüterich | Nils Springer
 Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt
 Goethestraße 23, 40822 Mettmann
 tobias.grueterich@kreis-mettmann.de
 nils.springer@kreis-mettmann.de