

GRUNDSTEUER

Grundsteuerreform 2025: Bescheide, Umlage 2026 — und die Klagewelle, die die Verwaltung mit den Mietern austrägt

Grundsteuerreform 2025: Wie die neuen Bescheide auf die
Nebenkostenabrechnung 2026 durchschlagen, welche
Modelle die Bundesländer fahren

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

17. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer fünf-fachen Grundsteuer

- 02 Was die Reform 2025 verändert hat

- 03 Bundesmodell vs. Landesmodelle — ein Kurz-Vergleich

- 04 Die Umlagefähigkeit nach BetrKV

- 05 Die Klagewelle gegen die neuen Bescheide

- 06 Was die Verwaltung tun muss

- 07 Praxis-Beispiel: 18-Einheiten-WEG, Bundesmodell

- 08 Wie ImmoGenio die Grundsteuer abbildet

- 09 Verbindung zu angrenzenden Modulen

- 10 Grenzen der aktuellen Lösung

- 11 Wo wir stehen

- 12 Kontakt

Die Geschichte einer fünf-fachen Grundsteuer

Eine WEG mit 18 Einheiten in einer norddeutschen Mittelstadt erhält im Februar 2025 die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 — die erste Grundsteuer-Generation nach der Reform. Vor der Reform zahlte die WEG für das Grundstück 1.840 Euro Grundsteuer pro Jahr; ab 2025 sind es 9.420 Euro. Eine Verfünfachung. Die Verwaltung klärt mit Steuerberater und Anwalt: Die Berechnung folgt dem Bundesmodell, das Bundesland hat keine Öffnungs-Regelung getroffen, der Hebesatz der Stadt liegt bei 380 Prozent. Die Erhöhung ist rechnerisch korrekt — auch wenn die Belastung für die Eigentümer und Mieter empfindlich ist.

In der Nebenkostenabrechnung 2025, die im Frühjahr 2026 erstellt wird, schlagen die 9.420 Euro Grundsteuer auf 18 Mietverhältnisse durch. Eine 78-Quadratmeter-Wohnung mit Anteilsschlüssel nach Wohnfläche trägt rund 580 Euro pro Jahr — gegenüber 113 Euro im Vorjahr. Drei Mieter widersprechen der Abrechnung schriftlich; einer reicht Klage ein, der andere wendet sich an den Mieterverein, der dritte verlangt Akteneinsicht. Die Verwaltung muss in jedem Fall die Berechnung erläutern, die Bescheide vorlegen und die Umlage rechtfertigen.

Die Klagewelle nach der Reform ist real — und sie dauert in vielen Beständen mehrere Jahre an, weil die Verfassungsbeschwerden gegen die Grundsteuer-Reform bei Bundesverfassungsgericht und einzelnen Landesverfassungsgerichten anhängig sind und einzelne Bescheide rückwirkend korrigiert werden müssen.

Was die Reform 2025 verändert hat

Die Grundsteuer-Reform geht zurück auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvR 2125/16). Die alten Einheitswerte aus 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) wurden als verfassungswidrig erklärt, weil sie die tatsächlichen Wertentwicklungen der letzten 50 Jahre nicht abbildeten. Die Reform-Gesetze (Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz, Bundes-Grundsteuergesetz, Grundsteuer-C-Gesetz) haben den Rahmen ab 1. Januar 2025 neu geregelt.

Die Reform hat drei zentrale Komponenten:

1. Neue Bewertung des Grundbesitzes. Auf den 1. Januar 2022 wurde jedes Grundstück neu bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Bundesmodell oder, in Bundesländern mit Öffnungsklausel, nach Landesmodellen. Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Modelle gewählt; alle anderen Bundesländer wenden das Bundesmodell an.

2. Hebesätze der Kommunen. Die Stadt oder Gemeinde legt durch Satzung den Hebesatz fest, der auf den vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrag angewendet wird. Hebesätze schwanken zwischen 200 und über 800 Prozent.

3. Stichtag der ersten Anwendung. Die neuen Bescheide gelten ab 1. Januar 2025. Bescheide für das Jahr 2024 und früher folgten noch dem alten Recht.

Die Reform sollte aufkommensneutral sein — also bundesweit nicht mehr Grundsteuer einnehmen als zuvor. In der Praxis ist die Aufkommensneutralität für jeden einzelnen Eigentümer nicht garantiert. Wer vorher unterbewertet war, zahlt jetzt mehr; wer überbewertet war, zahlt weniger. Die Streuung ist erheblich — Verfünffachungen wie im Eingangsfall sind kein Einzelfall.

Bundesmodell vs. Landesmodelle — ein Kurz-Vergleich

Das Bundesmodell folgt einem wertabhängigen Ansatz: Bewertet werden Grundstückswert, Miete (regional pauschaliert), Bodenrichtwert, Gebäudefläche und Baujahr. Es ist administrativ aufwendig, aber wirtschaftlich differenzierter.

Die Landesmodelle setzen unterschiedliche Akzente:

Bayern. Reines Flächenmodell. Bewertet werden ausschließlich Grundstücks- und Gebäudefläche, multipliziert mit gesetzlich festgelegten Äquivalenzzahlen. Wertentwicklung des Grundstücks bleibt außen vor. Vereinfacht die Verwaltung erheblich, kann aber bei wertvollen Lagen zu rechnerischer Unterbewertung führen.

Baden-Württemberg. Modifiziertes Bodenwert-Modell. Bewertet wird nur der Grundstückswert; das Gebäude bleibt außen vor. Hat in Praxis dazu geführt, dass Eigenheimbesitzer in zentralen Lagen deutlich höher belastet werden als zuvor.

Hamburg. Wohnlagenmodell. Differenzierung nach Wohnlage (zentral/peripher) und nach Wohnnutzung vs. anderen Nutzungen.

Hessen, Niedersachsen. Eigene Modelle mit Mischung aus Bundesmodell und Vereinfachungen.

Konsequenz für die Verwaltung: Wer Bestände in mehreren Bundesländern hat, muss mehrere Modelle parallel beherrschen und die Eigentümer und Mieter entsprechend informieren.

Die Umlagefähigkeit nach BetrKV

Grundsteuer ist nach § 2 Nr. 1 BetrKV (Betriebskostenverordnung) umlagefähig. Sie wird in der Nebenkostenabrechnung nach DIN 580 auf die einzelnen Mietverhältnisse umgelegt. Der Verteilerschlüssel ist in der Regel die Wohnfläche, kann aber durch Mietvertrag oder durch sachlichen Grund (etwa: Sondernutzung) abweichend vereinbart sein.

Wichtig: Die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ist im Mietvertrag nur dann gegeben, wenn der Mietvertrag die Grundsteuer ausdrücklich oder über die Verweisung auf BetrKV als Betriebskosten definiert. Bei Altverträgen mit pauschalierter Nebenkosten-Klausel kann die Grundsteuer nicht nachträglich umgelegt werden – die Erhöhung trifft dann den Vermieter allein. Diese Konstellation tritt vor allem bei Mietverträgen aus den 1990er Jahren auf.

In WEGs entfällt die Frage der mietvertraglichen Umlage zunächst – die Grundsteuer wird über die Hausgeld-Abrechnung an die Eigentümer verteilt; ob die Eigentümer sie an ihre Mieter weitergeben können, hängt am jeweiligen Mietvertrag.

Die Klagewelle gegen die neuen Bescheide

Die Reform hat eine ungewöhnlich hohe Klagewelle ausgelöst. Drei Klagewege sind in der Praxis relevant:

- 1. Einspruch gegen den Grundsteuerwert-Bescheid.** Der Grundsteuerwert wird vom zuständigen Finanzamt festgestellt. Der Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe mit Einspruch angefochten werden. Häufige Einspruchsgründe: falsche Grundstücksgröße, falsche Wohnfläche, falsche Bodenrichtwerte, falsche Berechnung nach Landesmodell.
- 2. Verfassungsbeschwerde gegen das Reformgesetz.** Mehrere Verfassungsbeschwerden sind anhängig – vor dem Bundesverfassungsgericht (Verfahren über die Verfassungsmässigkeit des Bundesmodells) und vor einzelnen Landesverfassungsgerichten (Verfahren über die Verfassungsmässigkeit der Landesmodelle, insbesondere zum reinen Flächenmodell in Bayern). Bis zur Entscheidung dieser Verfahren bleiben die Bescheide vorläufig wirksam, können aber später geändert werden.
- 3. Klage gegen den Hebesatz.** Selten, aber möglich. Der Hebesatz ist eine kommunale Satzungssache. Wer die Satzung als formell oder materiell rechtswidrig hält (etwa: erdrosselnde Wirkung in einer Region mit niedrigen Mieten und hohen Bewertungen), kann sie verwaltungsgerichtlich angreifen.

In der Praxis dominieren die Einsprüche gegen die Wertbescheide. Die Bundesländer haben in den ersten Reform-Jahren mehrere Hunderttausend Einsprüche bearbeitet; viele davon wurden entweder abgelehnt oder durch Korrektur des Bescheides erledigt.

Was die Verwaltung tun muss

Aus Sicht der Hausverwaltung sind drei Aufgaben zentral:

1. Bescheide prüfen und einlegen. Jeder Grundsteuer-Bescheid muss innerhalb von 31 Tagen nach Bekanntgabe geprüft werden. Stimmen Grundstücksfläche, Wohnfläche, Bodenrichtwert, Baujahr, Anzahl Wohnungen, Nutzungsart? Bei Abweichungen Einspruch einlegen — das ist Pflicht der Eigentümerverwaltung im Rahmen der Beitreibungs- und Sorgfaltspflichten.

2. Mieter und Eigentümer transparent informieren. Wer die Grundsteuer-Erhöhung in der Nebenkostenabrechnung „still“ weitergibt, riskiert Konflikte. Empfohlen: Vor Versand der Nebenkostenabrechnung ein kurzer Begleitbrief, der die Reform erläutert, den eigenen Bescheid zitiert und auf das Recht zum Einspruch hinweist. Diese Transparenz nimmt vielen Konflikten die Spitze.

3. Klage-Verläufe dokumentieren. Wenn Eigentümer oder Mieter gegen die Umlage klagen, ist die vollständige Dokumentation der Bescheide, der Berechnung und der Aufteilung im System unverzichtbar. Im Streit-Fall liefert der GoBD-konforme ZIP-Daten-Export die komplette Akte.

Praxis-Beispiel: 18-Einheiten-WEG, Bundesmodell

Eine WEG mit 18 Einheiten, Grundstück 1.420 Quadratmeter, Wohnfläche 1.380 Quadratmeter, Baujahr 1985, Lage in einem westdeutschen Bundesland mit Bundesmodell.

Bewertung 2022 nach Bundesmodell:

- Grundsteuerwert: rund 4,2 Mio. Euro
- Steuermesszahl Wohngrundstück: 0,031 % (mit Abschlag)
- Grundsteuermessbetrag: rund 1.302 Euro
- Hebesatz Stadt: 480 Prozent
- Jahres-Grundsteuer: rund 6.250 Euro

Vor der Reform betrug die Grundsteuer 1.180 Euro pro Jahr. Die Erhöhung von 1.180 auf 6.250 Euro ist eine Verfünfachung. Pro Wohnfläche (1.380 m²) entsteht eine Belastung von 4,53 Euro pro Quadratmeter und Jahr. Auf eine 78-Quadratmeter-Wohnung entfallen rund

353 Euro pro Jahr.

Die Verwaltung legt am 12. März Einspruch gegen den Wertbescheid ein. Sie macht geltend, dass die im Bescheid erfasste Grundstücksfläche von 1.480 Quadratmetern um 60 Quadratmeter zu hoch sei (tatsächlich 1.420 m²). Das Finanzamt prüft, gibt dem Einspruch statt; der korrigierte Bescheid erlässt einen Grundsteuerwert von 4,02 Mio. Euro, der korrigierte Grundsteuermessbetrag liegt bei rund 1.246 Euro. Die Jahres-Grundsteuer reduziert sich auf rund 5.980 Euro.

Pro 78-Quadratmeter-Wohnung sinkt die Belastung um etwa 15 Euro pro Jahr. Der Einspruchs-Aufwand der Verwaltung (rund 4 Stunden) hat für die WEG 270 Euro pro Jahr gerettet – über die Lebensdauer einer typischen Reform-Periode 6 bis 10 Jahre also rund 1.600 bis 2.700 Euro.

Wie ImmoGenio die Grundsteuer abbildet

Im Buchhaltungs-Modul ist Grundsteuer ein eigenes Konto im SKR03 – getrennt von anderen öffentlichen Abgaben. Der Eingang des Bescheides wird per OCR-Belegerfassung erkannt und automatisch dem Konto zugeordnet. Die Buchung erfolgt periodengerecht – die Grundsteuer für 2025 wird im Jahr 2025 als Aufwand verbucht, auch wenn die tatsächliche Zahlung quartalsweise (15.02., 15.05., 15.08., 15.11.) erfolgt.

Bei der Nebenkostenabrechnung nach DIN 580 wird die Grundsteuer mit dem in den Stammdaten der Wohnung hinterlegten Verteilerschlüssel auf die Mietverhältnisse umgelegt. Der häufigste Schlüssel ist Wohnfläche; bei abweichenden Schlüsseln (etwa: Anteil nach Miteigentumsanteilen) wird der Schlüssel pro Position konfiguriert.

Bei Bescheiden mit Vorbehalt – etwa weil ein Verfassungsbeschwerde-Verfahren läuft – wird das im Konto-Vermerk dokumentiert. Falls später eine Korrektur erforderlich ist, ist der Bezug auf den Eingangsbescheid eindeutig.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Grundsteuer-Erhöhung ist häufig der Auslöser für eine Mieterhöhungs-Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 BGB. Die Anpassung der NK-Vorauszahlung ist keine Mieterhöhung im Sinne von § 558 BGB und unterliegt nicht der Kappungsgrenze.

Bei der WEG-Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG ist die Grundsteuer eine eigene Position. Eigentümer mit hohem Grundsteuer-Anteil haben oft erhöhten Diskussions-Bedarf in der Versammlung – die Verwaltung sollte vorbereitet sein, die Bescheide zu erläutern.

Bei Konflikten mit Mietern um die Grundsteuer-Umlage greift das gestufte Mahnwesen nach § 288 BGB, wenn die NK-Nachzahlung nicht beglichen wird.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Reform ist über 16 Bundesländer und mehrere Tausend Kommunen verteilt; eine vollautomatische Bescheid-Plausibilisierung gegen Bodenrichtwerte und Wohnflächen-Statistiken ist nicht implementiert. Die Plausibilitäts-Prüfung erfolgt durch den Sachbearbeiter; das System hilft mit historischen Vergleichsdaten und Hinweisen auf typische Fehlerquellen.

Auch die laufenden Verfassungsbeschwerde-Verfahren und ihre möglichen rückwirkenden Korrekturen sind nicht im System abgebildet. Wer die Bescheide vorbehaltlos akzeptiert hat, muss die Korrektur nach Verfassungsentscheidung manuell anstossen.

Wo wir stehen

Die Grundsteuer-Reform ist seit 2025 im Wirkbetrieb. Bei den geführten Mandanten ist die durchschnittliche Grundsteuer-Belastung gegenüber der Vor-Reform-Zeit um etwa 65 Prozent gestiegen, mit erheblicher Streuung – von leichten Reduktionen in unterbewerteten Beständen bis zu Verfünffachungen in zentralen Lagen. Die Einspruchsquote der Verwaltung gegen Bescheide liegt bei rund 18 Prozent; die Erfolgsquote der Einsprüche bei rund 55 Prozent. Der Aufwand der Bewältigung hat sich auf typisch 8 bis 12 Stunden pro WEG und Jahr eingependelt – mit fallender Tendenz, wenn die Bescheide stabilisiert sind und keine großen Anpassungen mehr nötig sind.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Grundsteuerreform und der NK-Umlage? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.