

## 2.3 Die Modelle der Bundesländer

Nach dem **Bundesmodell** werden die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

**Beachten Sie** | Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz wurde den Bundesländern allerdings die Möglichkeit eröffnet, **eigenständige Grundsteuergesetze** mit vom Bundesrecht abweichenden Bewertungsregeln zu verabschieden.

Folgende Bundesländer haben sich **für das Bundesmodell** entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen/Saarland (mit einer Abweichung hinsichtlich nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Von der **Öffnungsklausel** haben auf der Ebene der Bewertung der Grundstücke **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht:

<b>Bundesländer mit Öffnungsklausel</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Baden-Württemberg:</b> Flächenmodell/Bodenwertsteuer</li><li>▪ <b>Bayern:</b> Flächenmodell</li><li>▪ <b>Hessen, Niedersachsen:</b> Flächen-Lage-Modelle</li><li>▪ <b>Hamburg:</b> Flächen-Wohnlage-Modell</li></ul>