



GRUNDSTEUERREFORM: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

- ◆ WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE
- ◆ SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL
- ◆ WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?
- ◆ WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN
- ◆ WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen **Grundsteuerwert** gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden.

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde aber beibehalten:

1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuer-Messbetrags**
3. Stufe: Anwendung des **Hebesatzes** und Festsetzung der **Grundsteuer**

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Erster Stichtag für die Neubewertung ist der **1.1.2022**.





SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. Bundesmodell. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

- ◆ **Ertragswertverfahren:** Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.
- ◆ **Sachwertverfahren:** Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Die Bewertung **unbebauter Grundstücke** erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter. Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- ◆ **Grundstücksfläche**
- ◆ **Bodenrichtwert**
- ◆ **Immobilienart**
- ◆ **Alter des Gebäudes**
- ◆ **Wohnfläche**
- ◆ **Mietniveaustufe**
- ◆ **monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm**

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u.a. an diesen Werten:

- ◆ **Herstellungskosten Gebäude**
- ◆ **Grundfläche Gebäude**
- ◆ **Alter des Gebäudes**
- ◆ **Grundstücksfläche**
- ◆ **Bodenrichtwert**

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31% für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34% für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt.

Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?

Das Bundesmodell findet jedoch nicht in allen Bundesländern Anwendung. Eine sog. Öffnungsklausel macht dies möglich. So haben **Baden-Württemberg**, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen **eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu ermitteln**. Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben es aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert. Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell: Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem **1.1.2025**.



WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt **für jedes Grundstück** eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Darunter fallen **sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen**.

Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Dies wird ab **1.7.2022** möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der **31.10.2022**.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Einige Bundesländer haben jedoch bereits angekündigt, ein separates Informationsschreiben durch die Finanzämter zu versenden.

Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- ◆ **Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**
- ◆ **Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens**
- ◆ **Eigentumsverhältnisse**
- ◆ **Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)**
- ◆ **Fläche des Grundstücks**
- ◆ **ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes**
- ◆ **mehrere Gemeinden [ja/nein]**
- ◆ **Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]**
- ◆ **Nutzungsart**
- ◆ **Baudenkmal [ja/nein]**
- ◆ **ggf. Abbruchverpflichtung**

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung. Geben Sie die Daten in die beigefügte **Vorerfassungs-Excel-Tabelle** ein. Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.

NOCH FRAGEN?

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung? Auf der nachfolgenden Seite sind bereits einige wichtige Begriffe erläutert. Zudem steht Ihnen das Team von HWS jederzeit zur Verfügung.

DEFINITIONEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR BEARBEITUNG DER VORERFASSUNGSBÖGEN:

WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT

Unter der wirtschaftlichen Einheit wird der **Grund und Boden** verstanden sofern es sich um ein *unbebautes Grundstück* handelt.

Für *bebaute Grundstücke* besteht die wirtschaftliche Einheit aus dem **Grund und Boden** einschließlich **der Bestandteile** (d.h. inklusive dem Gebäude und dem Zubehör).

Für die Begriffsbestimmung wird auf die allgemeine Verkehrsanschauung abgestellt. Werden etwa zwei Grundstücke durch eine dauerhafte, flurstücksübergreifende Nutzung so eng miteinander verknüpft, sodass eine isolierte Betrachtung der Grundstücke nicht angezeigt ist, muss von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden. Das bedeutet, dass mehrere Flurstücke oder teilweise auch mehrere Grundstücke i.S. des Grundbuches eine wirtschaftliche Einheit bilden können. Umgekehrt kann auch ein Flurstück mehrere wirtschaftliche Einheiten bilden.

WANN LIEGT EINE BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT UND WANN EINE GRUNDSTÜCKSGEMEINSCHAFT VOR?

Ausschlaggebend hierfür ist grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch.

Bruchteilseigentum liegt beispielsweise dann vor, wenn im Grundbuch zwei Personen mit dem Vermerk „- Anteil 1/2 -“ genannt sind.

Unter **einer Grundstücksgemeinschaft im Sinne der Vorerfassungsbögen** werden Gemeinschaften / Gesellschaften verstanden, wenn die Gemeinschaft/Gesellschaft inklusive den Gesellschaftern im Grundbuch eingetragen ist (z.B. eine Grundstücks-GbR). In diesem Fall handelt es sich um sog. Gesamthandseigentum.

GEMARKUNG

Die Gemarkung ist dem Grundbuch zu entnehmen und bezieht sich auf die Lage des Grundstücks. In großen Gemeinden tragen die Gemarkungen oft den Namen des jeweiligen Stadtteils oder Gemeindebezirks. Sofern keine Gemarkung genannt wird, entspricht die Gemarkung der Stadt, in dem sich das Grundstück befindet.

FLUR

Im Grundbuch ist **nicht in allen Fällen** ein Flur aufgeführt. Sofern kein Eintrag ersichtlich ist, können Sie dieses Feld ignorieren.

FLURSTÜCK

Ist grundsätzlich dem Grundbuchauszug zu entnehmen und ist **für jedes Grundstück vorhanden**.

ERBBAUVERPFLICHTETER

Hiermit wird auf den tatsächlichen Eigentümer des **Erbbaugrundstücks** abgestellt. Das bedeutet, nicht auf die Person, die auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet.