

# Mandanteninfo Grundsteuer

## Der Informationsbrief für Mandanten Sonderausgabe Januar 2022

### 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?
- ✓ Was sind die nächsten Schritte?

### **Warum die Grundsteuer reformiert wurde**

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch 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 auch noch angepasst werden, da im Ergebnis eine Aufkommensneutralität erreicht werden soll.

Nichtsdestotrotz wurde das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer beibehalten:

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

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform: 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 **01.01.2022**. Danach erfolgen regelmäßige Hauptfeststellungen in einem siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus.

## 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 nicht in allen Bundesländern Anwendung.

Durch eine sog. Öffnungsklausel 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.

Unabhängig davon, ob es sich um das Bundesmodell oder das Landesmodell handelt:

Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem **01.01.2025**.

## Was müssen Eigentümer tun?

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“.

Die Erklärung **muss** elektronisch per ELSTER eingereicht werden.

Dies wird **ab 1.7.2022** möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist nach jetzigem Stand der **31.10.2022**.

Achtung:

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Dementsprechend erhalten Sie kein Schreiben vom Finanzamt per Post. Damit wir für Sie tätig werden können, benötigen wir verschiedene Angaben und Unterlagen.

Auch müssen Sie uns eine gesonderte 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]
- ❖ Mieteigenschaftsanteil [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 oder in der Teilungserklärung.

Geben Sie die Daten in die elektronische Datenplattform, die wir Ihnen ab Ende Januar 2022 bereitstellen, ein. Wir erstellen dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

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

Die Beschaffung der o. g. Informationen/Unterlagen, die für die Erstellung der Feststellungserklärung erforderlich sind, können wir aus Kapazitätsgründen leider nicht für Sie übernehmen.

## Was sind die nächsten Schritte?

Die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ ist elektronisch bei der Finanzverwaltung einzureichen.

Aktuell ist für die Einreichung der bundesweit 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten ein Zeitraum von **vier Monaten** (01.07.2022 – 31.10.2022) vorgesehen.

Wir raten Ihnen, sich bereits jetzt mit der Thematik auseinanderzusetzen, um optimal vorbereitet zu sein. Denn spätestens dann, wenn das Finanzamt Sie zur Abgabe der Grundsteuererklärung(en) auffordert, müssen Sie als Grundstückseigentümer aktiv werden.

Nach Bekanntgabe des Aufforderungsschreibens haben Sie einen Monat Zeit, sämtliche Informationen und Unterlagen zusammenzustellen und Ihre Grundsteuererklärung beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Wer die Frist versäumt, läuft der Gefahr ein, Verspätungszuschläge zahlen zu müssen.


Um genau das zu vermeiden, möchten wir Ihnen unsere Unterstützung anbieten.

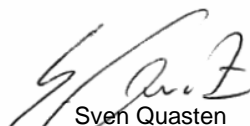
Mit den von Ihnen gemachten Angaben erstellen wir Ihre Grundsteuererklärung(en). Hierzu bieten wir ein zeitgemäßes **digitales Tool**, welches durch intelligente Hilfestellungen und nützliche Tipps einen schnellen und komfortablen Datenaustausch garantiert. So wird gewährleistet, dass Ihre Erklärung(en) vollständig, fristgerecht und vor allem durch Fachkräfte geprüft beim Finanzamt eingehen.

Damit der Mehraufwand und Personaleinsatz von unserer Seite eingeschätzt und geplant werden kann, werden wir Sie bereits Ende Januar 2022 näher über unser Angebot informieren. Dieser Information wird ein Antwortschreiben zur Beauftragung beiliegen, welches Sie uns bitte innerhalb von 14 Tagen wieder einreichen möchten.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine vollständige und fristgerechte Erstellung der Erklärungen aufgrund der zeitlichen Vorgaben von unserer Seite nur gewährleistet werden kann, wenn eine rechtzeitige Beauftragung erfolgt.

Eventuelle Rückfragen richten Sie bitte gerne per E-Mail an [grundsteuer@kuch-partner.de](mailto:grundsteuer@kuch-partner.de).

  
Werner Mäteling  
Steuerberater

  
Sven Quasten  
Dpl. Finw. / Steuerberater

  
Jörg Schalk  
Steuerberater