

## INFORMATION GRUNDSTEUERREFORM: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

### Inhalt

- (1) Die Grundsteuer wird reformiert
- (2) So funktioniert das Bundesmodell
- (3) Welche Bundesländer haben eigene Regelungen?
- (4) Was Eigentümer tun müssen
- (5) Wie Wilms & Partner Sie unterstützt

### **(1) DIE GRUNDSTEUER WIRD REFORMIERT**

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedeten. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Wert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte und nicht dem Gleichbehandlungsgebot entsprach.

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer bis zum **31.10.2022** eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung **in elektronischer Form** abgeben.

Als Basis für die Neubewertung werden die **Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022** zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

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.

### **(2) SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL**

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde 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 die Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Das Bundesmodell unterscheidet für die Berechnung des Grundsteuerwertes zwei Verfahren.

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

Beim Ertragswertverfahren werden insbesondere folgende Parameter herangezogen: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes, Wohnfläche, Mietniveaustufe, monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm.

Das Sachwertverfahren orientiert sich bei der Berechnung des Grundsteuerwerts u.a. an den 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 die Gemeinde, da sie die **Hebesätze** festlegt. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich deshalb jetzt noch nicht sagen.

### ***(3) WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN?***

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.

### ***(4) WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN***

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „**Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts**“. Diese Erklärung muss **elektronisch per ELSTER** eingereicht werden.

Die **Eingabe und Übermittlung der elektronischen Erklärung** wird ab dem **01.07.2022** möglich sein.

**ACHTUNG: Der letzte Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.**

Deshalb empfehlen wir, die Zeit bis zum 01.07.2022 zu nutzen, um die erforderlichen Angaben und Daten zusammenzutragen. Folgende Angaben können - abhängig vom Feststellungsmodell der Bundesländer und von der Grundstücksart - erforderlich sein:

Angaben Feststellungs- erklärung	Grund- stücke (un- bebaut)	Wohn- grund- stücke	Nicht- wohn- grund- stücke
Aktenzeichen Einheitswert (Finanzamt)	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angaben zu Steuer- befreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart	-	✓	✓
Baujahr des Gebäudes	-	✓	✓
Modernisierungen	-	✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude	-	✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude	-	-	✓
Anzahl Garagen/ Tiefgaragenplätze	-	✓	✓
Selbstständig nutzbare Flächen	-	✓	✓

Beim Bundesmodell erfolgt die Ermittlung des Grundbesitzwertes abhängig von der jeweiligen Grundstücksart.

Steuergegenstand ist grundsätzlich der Grundbesitz, der in land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) sowie Grundvermögen (Grundsteuer B) aufgliedert ist.

Beim Grundvermögen sind **unbebaute** und **bebaute Grundstücke** zu unterscheiden.

Zu der Gruppe der unbebauten Grundstücke zählen Grundstücke, auf denen sich keine nutzbaren Gebäude befinden. Dies umfasst auch Flächen mit Gebäuden, die dauerhaft nicht nutzbar, zerstört oder verfallen sind.

Bebaute Grundstücke werden unterschieden nach **Wohngrundstücken** und **nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken** („Nichtwohn-Grundstück“).

Unter **Wohngrundstücke** fallen Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke (das sind in der Regel Mehrfamilienhäuser).

Unter „**Nichtwohn-Grundstücke**“ fallen Geschäftsgrundstücke, Teileigentum (geschäftlich genutzt), gemischt genutzte Grundstücke sowie sonstige bebaute Grundstücke.

## EINIGE AUSGEWÄHLTE BEISPIELE FÜR SIE

### Ein- und Zweifamilienhaus



Sie geben **eine** Grundsteuererklärung für das Gebäude ab.

Es ist eine Gesamtfläche anzugeben, zu der auch die Nutzfläche (z.B. Laden) gehört, wobei die Nutzfläche weniger als 50% der Gesamtfläche betragen muss.

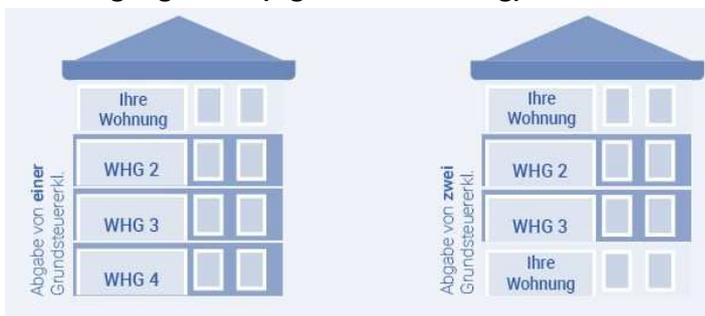
### Mietwohngrundstück (Mehrfamilienhaus)



Sie geben **eine** Grundsteuererklärung für das Gebäude ab.

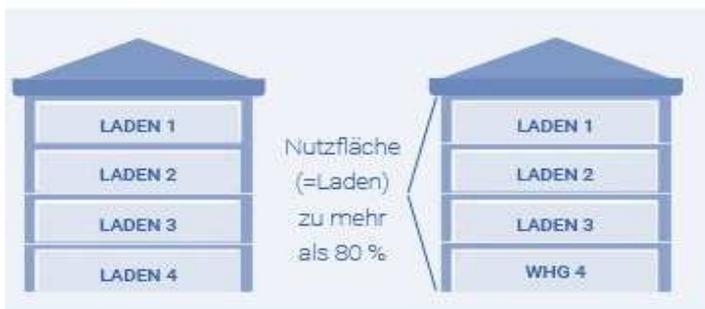
Die Wohnungen und die Nutzflächen (z.B. Läden) sind **getrennt** zu erfassen. Wohnzwecke müssen zu mehr als 80% gegeben sein, sonst handelt es sich um ein gemischt genutztes oder ein Geschäftsgrundstück.

### Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)



Sie geben für **jede Ihrer Wohnungen eine** Grundsteuererklärung ab.

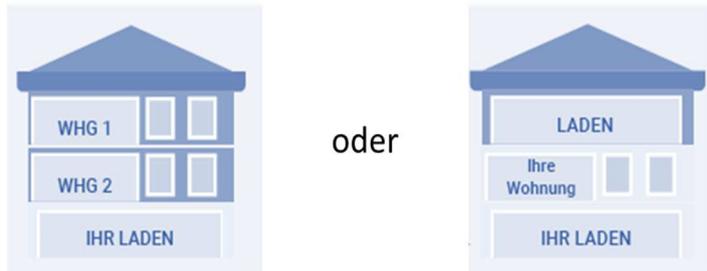
### Geschäftsgrundstück



Sie geben **eine** Grundsteuererklärung für das Geschäftsgrundstück ab.

Die Besonderheit bei „Nichtwohn-Grundstücken“ ist, dass hier die **Brutto-Grundfläche** angegeben werden muss.

### Teileigentum



Sind Sie Eigentümer von geschäftlich genutzten Räumlichkeiten in einem Mehrfamilienhaus, dann geben Sie hierfür **eine** Grundsteuererklärung ab - für eine eigene Wohnung in dem gleichen Haus eine **zweite** Erklärung.

### Gemischt genutztes Grundstück



Für ein gemischt genutztes Gebäude geben Sie **eine** Grundsteuererklärung ab – jede Wohnung und jede Nutzfläche ist getrennt anzugeben.

Weiterführende Informationen finden Sie beim Bundesfinanzministerium unter <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>.

### **(5) WIE WILMS & PARTNER SIE UNTERSTÜTZT**

Selbstverständlich stehen wir Ihnen wie gewohnt zur Seite und bieten Ihnen an, Sie bei der Erstellung der Grundsteuererklärung zu unterstützen.

Bitte senden Sie uns hierfür eine Nachricht unter

[grundsteuer@wilmsundpartner.de](mailto:grundsteuer@wilmsundpartner.de),

wir werden Sie dann umgehend kontaktieren und über die weiteren Abläufe sowie die initial benötigten Grundstücksangaben informieren.