BANS BACH

Knowing you.

BANSBACH INFORMIERT

Grundsteuerreform | 07.03.2022

IM ÜBERBLICK

- Gründe für die Reform
- Bewertungsmodelle
  - Bundesmodell
  - Ländermodelle
- Was ist zu tun?
- Zeitplan

GRUNDSTEUERREFORM

GRÜNDE FÜR DIE REFORM

Die Parameter zur Berechnung der Grundsteuer sind Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz. Als Bemessungsgrundlage für die Grundstückswerte wurden bisher jahrzehntealte Einheitswerte verwendet (Werte Westdeutschland aus 1964, Werte Ostdeutschland aus 1935).

Das hatte zur Folge, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern festgesetzt wurden, was gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoßen hat.

Im Jahr 2018 wurden daher die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Angewendet wird nun der neue Grundsteuerwert. Darüber hinaus wurden die Steuermesszahlen geändert und die Hebesätze werden sehr wahrscheinlich von den Gemeinden auch noch angepasst werden.

Das aus 3 Stufen bestehende Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer bleibt unverändert:

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

Die Berechnungsformel lautet wie folgt:

$$\underbrace{\text{Grundsteuerwert x Steuermesszahl}}_{\text{Grundsteuermessbetrag}} \text{ x Hebesatz = Grundsteuer}$$

Zentrales Ziel der Reform ist, die Grundsteuer im Einklang mit dem Grundgesetz neu zu regeln. Die Grundsteuerreform soll neben ihrer Verfassungskonformität „aufkommensneutral“ sein. Hierfür werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Die erste Hauptveranlagung nach neuem Recht, findet auf den 01.01.2022 statt. Anschließend erfolgen Hauptveranlagungen im 7-Jahres-Rhythmus. Die Grundsteuer nach dem neuen Recht wird aber erst ab dem 01.01.2025 erhoben.

BEWERTUNGSMODELLE

Für die Berechnung der neuen Grundsteuerwerte wurde das sogenannte Bundesmodell entwickelt. Die meisten Bundesländer haben das Bundesmodell übernommen. Das Saarland und Sachsen allerdings mit modifizierter Steuermesszahl. Einige Bundesländer haben eigene Bewertungsmodelle für Grundvermögen entwickelt. Hierzu gehören: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden alle Länder im Wesentlichen das Bundesmodell übernehmen. Es ist als sogenanntes „typisierendes Ertragswertverfahren" ausgestaltet.

Bundesmodell - Grundvermögen

Abhängig davon, welche Grundstücksart vorliegt, gibt es im Bundesmodell zwei Bewertungsverfahren für den Grundsteuerwert:

- **Ertragswertverfahren:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.
- **Sachwertverfahren:** Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum.

Die **unbebauten Grundstücke** werden anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert bewertet.

Basisparameter Ertragswertverfahren: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes, Wohnfläche, Mietniveaustufe, monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm.

Basisparameter Sachwertverfahren: Herstellungskosten Gebäude, Bruttogrundfläche Gebäude, Alter des Gebäudes, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert.

Auf den Grundsteuerwert wird dann die Steuermesszahl angewendet, die beim Bundesmodell 0,31‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34‰ für alle anderen Grundstücksarten beträgt. Dadurch ergibt sich der Grundsteuermessbetrag.

Der Grundsteuerbescheid wird wie bisher von der Gemeinde erlassen. Die endgültige Höhe der Grundsteuer hängt weiter von den Hebesätzen ab, die von den Gemeinden noch neu festzulegen sind.

Ländermodelle

Baden-Württemberg : Modifiziertes Bodenwertmodell
Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem modifizierten Bodenwertmodell kommt es auf drei Faktoren an: die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert und die Nutzung.

Der aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert ermittelte Bodenwert ergibt den Grundsteuerwert. Dieser wird mit der Steuermesszahl von 1,3‰ (ggf. Abschläge in Abhängigkeit der Nutzung) multipliziert (= Grundsteuermessbetrag). Unter Anwendung des Hebesatzes ergibt sich die Grundsteuer.

Durch ein qualifiziertes Gutachten kann ein anderer Grundsteuerwert zugrunde gelegt werden, wenn die Wertminderung mehr als 30% beträgt.

Bayern: Äquivalenzmodell (auch: Flächenmodell genannt)
Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Äquivalenzmodell kommt es auf drei Faktoren an: die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes und die Nutzung der Immobilie.

Auf die Flächen werden die jeweiligen Äquivalenzzahlen angewendet. Die Äquivalenzzahlen betragen für das Grundstück 0,04 Euro/qm (mögl. Abschläge in Abhängigkeit von Nutzung, Bebauung, Größe) und für Gebäude 0,50 Euro/qm. Auf die jeweiligen Äquivalenzbeträge werden die Steuermesszahlen angewendet (= Grundsteuermessbetrag). Unter Anwendung des Hebesatzes ergibt sich die Grundsteuer.

Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 100%. Für die Gebäude sind bestimmte Ermäßigungen je nach Nutzung zu berücksichtigen.

Niedersachsen: Flächen-Lage-Modell
Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Lage-Modell kommt es auf fünf Faktoren an: die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes, die Nutzung der Immobilie, den Bodenrichtwert des Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Es entspricht dem bayrischen Modell bis auf die zusätzliche Berücksichtigung eines Lage-Faktors:
Lage-Faktor = (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}
Dieser wird bei der Ermittlung der jeweiligen Äquivalenzbeträge als weiterer Multiplikator angewendet.

Hessen: Flächen-Faktor-Verfahren
Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Faktor-Verfahren kommt es auf die gleichen Faktoren an wie beim Modell Niedersachsen.

Es entspricht ebenfalls dem bayrischen Modell. Auch hier wird der Lage-Faktor für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags angewendet. Allerdings im Gegensatz zum Modell Niedersachsen erst auf die bereits mit den jeweiligen Steuermesszahlen ermittelten Flächenbeträge und nicht bereits bei der Ermittlung der Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden und der Gebäude.

Hamburg: Wohnlagenmodell
Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Wohnlagenmodell kommt es auf vier Faktoren an: die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes, die Nutzung der Immobilie und die Wohnlage. Die Berechnung erfolgt entsprechend des bayrischen Äquivalenzmodells. Für die Ermäßigung der Steuermesszahl für Wohngebäude erfolgt eine weitere Differenzierung in Abhängigkeit von der Wohnqualität.

Bundesmodell: Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe - typisierendes Ertragswertverfahren

Das typisierende Ertragswertverfahren gilt nur für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen und für die Hofstellen (neue Nutzungsart). Die wirtschaftliche Einheit „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ erstreckt sich nicht mehr auf die Wohnteile. Sie werden als Grundvermögen erfasst.

Eine Unterscheidung in selbstbewirtschaftete Flächen, Verpachtung und Stückländereien wie bisher entfällt. Die Steuermesszahl beträgt 0,55‰.

Zunächst erfolgt eine Einteilung nach Nutzung (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch (weitere Unterteilungen)) bzw. nach Nutzungsart (Abbauland, Geringstland, Unland, Hofstelle, Nebenbetrieb).

Durch die Einteilung ergeben sich nach den Anlagen des Bewertungsgesetzes bestimmte Bewertungsfaktoren, die

auf die jeweilige Fläche angewendet werden. Daraus ergeben sich die Flächenwerte. Die Summe der Flächenwerte ergeben den Reinertrag je Nutzung/Nutzungsart. Die Summe aller Reinerträge wird unter Berücksichtigung von möglichen Zuschlägen kapitalisiert (Faktor 18,6). Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert.

Auf den Grundsteuerwert wird die Steuermesszahl von 0,55‰ und sodann der Hebesatz angewendet. Das ergibt die festzusetzende Grundsteuer.

WAS IST ZU TUN?

Hinweise für Grundstückseigentümer

Zur Durchführung der Neubewertung wird für jedes Grundstück eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts benötigt, die elektronisch per ELSTER eingereicht werden muss. Diese Erklärung müssen alle Grundstückseigentümer im Zeitraum vom **01.07.2022 bis zum 31.10.2022** abgeben.

Die Aufforderung zur Abgabe dieser Feststellungserklärung wird in der Regel durch **öffentliche Bekanntmachung** erfolgen. Das bedeutet, dass Sie, als Steuerpflichtiger, voraussichtlich kein Schreiben diesbezüglich vom Finanzamt bekommen.

Für die Erklärung erforderliche Unterlagen

Für jedes Objekt werden für die Feststellungserklärung insbesondere folgende 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
- Nutzung bzw. Nutzungsart
- ggf. Abbruchverpflichtung
- Für land- und forstwirtschaftliche Flächen zusätzlich Ertragsmesszahl und ggf. weitere Detailangaben

Diese Daten finden Sie vor allem im Kaufvertrag, in der Flurkarte, Katasterauszug, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

ZEITPLAN

01. Januar 2022
Bewertungsstichtag

Ab März 2022
Vorbereitung und Deklaration sobald programmseitige Unterstützung vorliegt

01. Juli 2022
ELSTER steht für Übermittlung der Erklärungen zur Verfügung

31. Oktober 2022
Frist Abgabe Steuererklärung

01. Januar 2025
Inkrafttreten

Gerne übernehmen wir für Sie die Erstellung und Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte.