



BRUNETT & KOLLEGEN

Vereidigter Buchprüfer · Steuerberater · Rechtsanwälte

# Wissenswertes zur Grundsteuerreform

---

UND PRAKTISCHE HILFEN

WIRGES, 28.06.2022

# Inhalt

---

- I. Historie
- II. Was ändert sich?
  - 1. bisher – künftig
  - 2. Länderöffnungsklausel
- III. Berechnung
  - 1. 3- stufiges System
  - 2. Grundsteuerwert
  - 3. Steuermesszahl / Steuermessbetrag
  - 4. Hebesatz
- IV. Beispielrechnung Einfamilienhaus
- V. Was kommt wann?

# Historie

---

- 14.04.2018 – BVerfG entscheidet, dass Bewertung der Grundsteuer mit dem Einheitswert verfassungswidrig ist
- Gründe:
  - Steuermessbeträge beruhen auf Wertverhältnissen (Einheitswerten) von 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer)
  - Wertentwicklung der Grundstücke in erheblichem Maße ausgeblieben
- Bestehende Regelungen sind bis zum 31.12.2024 anzuwenden
- Neue Regelungen ab dem 01.01.2025

# Was ändert sich?

# Bisher - Künftig

---

- Wie bisher wird die Berechnung in einem 3- stufigen Verfahren mit Grundstückswert, Steuermesszahl und dem Hebesatz durchgeführt
- Bisher Maßgebend für die Ermittlung des Grundstückswerts → der Einheitswert
- Dieser wird abgelöst vom **Grundsteuerwert**
- Grundsteuerwert richtet sich u.a. nach:
  - Bodenrichtwert
  - Fläche des Gebäudes
  - Alter
  - Private oder betriebliche Nutzung

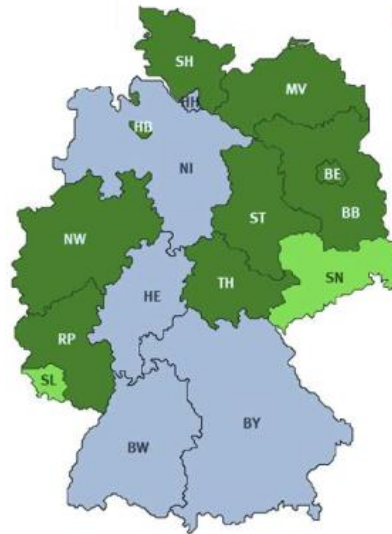
# Länderöffnungsklausel

---

- Länder können eigene abweichende Regelungen gegenüber dem Bundesmodell vornehmen
- Nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG eigenständige Bewertungsregelungen möglich
- Bundes- und Landesmodell kommen erst ab dem 01.01.2025 zur Anwendung
- Folgende Bundesländer folgen dem Bundesmodell:

# Länderöffnungsklausel

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen + Saarland (allerdings mit Abweichung bei Grundsteuermesszahl)



► **Bundesmodell** (Zweiter Teil Siebenter Abschnitt des BewG, §§ 218 ff BewG)

► **Sachsen** und das **Saarland** weichen mit Blick auf die Steuermesszahl (§ 15 GrStG) ab




► Eigene **Landesmodelle** in fünf Bundesländern

- Hamburg: Wohnlagenmodell
- Niedersachsen: Flächen-Lage-Modell
- Hessen: Flächen-Faktor-Verfahren
- Baden-Württemberg: Modifiziertes Bodenwertmodell
- Bayern: Flächenmodell

# Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)

---

## I. 3- stufiges Modell

- 1. Stufe:  Ermittlung des Grundsteuerwerts (§ 219 BewG)
- 2. Stufe:  Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags (§§ 13-15 GrStG)
- 3. Stufe:  Anwendung des Hebesatzes (§ 27 GrStG)

**Grundsteuer x Steuermesszahl = Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

§ 15 GrStG

§ 25 GrStG



# Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell bei bebauten Grundstücken)

---

## II. Grundsteuerwert

- Berechnung nach Ertrags- oder Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren greift bei:
  - Ein- und Zweifamilienhäusern
  - Mietwohngrundstücke
  - Wohnungseigentum
- Sachwertverfahren greift bei:
  - Geschäftsgrundstücken
  - Gemischt genutzten Grundstücken
  - Teileigentum
  - Sonstigen bebauten Grundstücken

# Berechnung Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren bei bebauten Grundstücken)

---

## Faktoren für Ertragswertverfahren

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- Monatliche Nettokaltmiete

# Berechnung Grundsteuerwert (Sachwertverfahren bei bebauten Grundstücken)

---

## Faktoren für Sachwertverfahren

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

# Berechnung Grundsteuerwert (unbebauten Grundstücken)

---

**Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert**

# Berechnung Steuermesszahl und Steuermessbetrag

---

## III. Steuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl

<u>Art der Bebauung</u>	<u>Steuermesszahl in %</u>
Einfamilienhaus	00,31
Zweifamilienhaus	00,31
Mietwohngrundstück	00,31
Wohnungseigentum	00,34
Teileigentum	00,34
Geschäftsgrundstück	00,34
Gemischt genutzte Grundstücke	00,34
Sonstige bebaute Grundstücke	00,34
Unbebaute Grundstücke	00,34

# Berechnung der neuen Grundsteuer (Hebesatz)

---

- Der Hebesatz wird von den Gemeinden bzw. Kommunen festgelegt
- 3 unterschiedliche Arten:
  - Grundsteuer A → Grundstücke Land- und Forstwirtschaft
  - Grundsteuer B → alle anderen Grundstücke (bebaut und unbebaut)
  - Grundsteuer C → ab 2025 für unbebaute baureife Grundstücke (Wahlrecht der Gemeinden)
- Intention des Gesetzgebers zur Grundsteuer C:
  - Wohnraum auf unbebauten Grundstücken schaffen durch höhere Grundsteuer
  - Verteuerung von Spekulationen mit Bauland
  - Entgegenwirken von Wohnungsmangel in Ballungsgebieten

# Beispielrechnung Einfamilienhaus

## Ertragswertverfahren

---



- BJ: 1996
- Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 850 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert:  
450,00€/m<sup>2</sup>
- Mietniveaustufe: 3 (+/-0%)
- Hebesatz: 420%
- Bundesland: RLP

Barwert des Reinertrags:

Nettokaltmiete pro Monat (Anlage 39 zum BewG)	6,15 € / m <sup>2</sup>
x Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
<hr/>	
= jährlicher Rohertrag	8.856,00€
<u>./. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 BewG)</u>	<u>21% ( 1.859,76€)</u>
= jährlicher Reinertrag	6.996,24
x Vervielfältiger (Anlage 37 BewG)	29,46
<hr/>	
= Barwert des Reinertrags	206.109,23€
+ abgezinster Bodenwert	



Übertrag 206.109,23€

Grundstücksfläche 850 m<sup>2</sup>

x Bodenrichtwert 450,00€

x Umrechnungskoeffizient (Anlage 36 BewG) 0,87

= Bodenwert 332.775,00€

x Abzinsungsfaktor (Anlage 41 BewG) 0,2636

= abgezinster Bodenwert 87.719,49€

= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100,00€) 293.800,00€

Übertrag	293.800,00€
x Steuermesszahl	0031%
= Steuermessbetrag	91,078€
x Hebesatz	420%
Grundsteuer	382,52€

# Was kommt wann?

---

- 01.01.2022: Hauptfeststellungszeitpunkt von Grundsteuerwerten
- Ende März 2022: Öffentliche Aufforderung durch BMF zur Abgabe einer Feststellungserklärung
- Mai – August 2022: Versandt von Informationsschreiben

Aktenzeichen [redacted]  
(Bitte bei Rückfragen angeben)

30407 Montabaur, den 10.05.2022  
Koblenzer Str. 15  
Zi.Nr. 326  
Telefon: 02602/121-27760  
Telefax: 02602/121-27099

1C 2FD2 3930 08 7000 984F  
DV 08 22 0,85 Deutsche Post



Informationen zur Grundsteuerreform und zur damit verbundenen Erklärungsabgabe



Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,  
zum Stichtag 1. Januar 2022 wird Ihr Grundbesitz (Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) für Zwecke der Grundsteuer neu bzw. erstmals bewertet. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Nach unseren Informationen waren Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin/ Eigentümer von Grundbesitz in [redacted]

Ihr Grundbesitz wird im Finanzamt unter folgendem Aktenzeichen geführt:

Bitte geben Sie dieses in Ihrer Feststellungserklärung an.

Hinweis: Der Grundbesitz kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Gegebenenfalls sind die zu diesem Aktenzeichen gehörenden Flurstücke aus technischen Gründen nicht vollständig aufgeführt.

Für den oben genannten Grundbesitz wurde durch öffentliche Bekanntmachung zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert. Danach ist die Erklärung bis zum 31.10.2022 elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Über "Mein ELSTER" steht Ihnen ab dem 1. Juli 2022 die kostenfreie Möglichkeit der elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung.

Sofern Sie noch kein Benutzerkonto für "Mein ELSTER" besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) erstellen. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu 2 Wochen dauern kann.

Auf Grundlage der von Ihnen übermittelten Daten erlässt das Finanzamt zwei Bescheide:  
- Grundsteuerwertbescheid auf den 1. Januar 2022  
- Grundsteuermessbescheid auf den 1. Januar 2025

Auf Basis des Grundsteuermessbescheides setzt die Stadt/Gemeinde die Grundsteuer fest. Erst dieser Grundsteuerbescheid begründet für Sie ab dem 1. Januar 2025 eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Stadt/Gemeinde.

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung in Erbbaurechtsfällen ist nur die/die Erbbauberechtigte verpflichtet. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (z.B. Garagen und Gartenlauben) ist nur die Eigentümerin/der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

Wenn sich der oben genannte Grundbesitz im Eigentum mehrerer Personen befindet (z. B. bei einer Grundstücksgemeinschaft), informieren Sie bitte auch die weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Benennen Sie in diesem Fall bitte in der Feststellungserklärung eine empfangsbefähigte Person. Dies ist auch erforderlich, wenn dem Finanzamt eine (ggf. elektronische) Generalvollmacht vorliegt. Diese Person nimmt alle mit dem Feststellungsverfahren in Zusammenhang stehenden Schreiben des Finanzamtes mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang. Steuerliche Vertretungen und/oder Empfangsbefähigte erhalten dieses

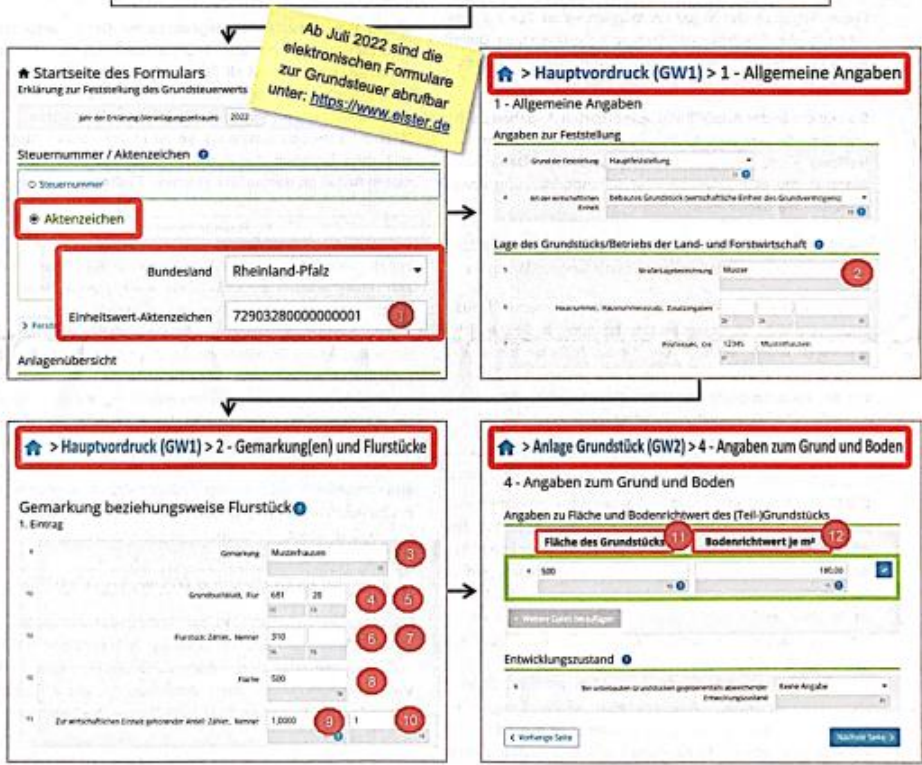
Datenstammblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1  
(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

**Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022**

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) <sup>1)</sup>

Lagebezeichnung: Muster  
Gemarkung: Musterhausen Grundbuchblatt: 681  
Flur: 20 Flurstück: Zähler: 310 Flurstück: Nenner:  
Amtliche Fläche in m²: 500  
Miteigentumsanteil am Grundstück: Zähler: 1,0000 Nenner: 1  
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

Teilfläche	Flächenanteil in m²	Wert in € je m²	Art der Wertzone <sup>2)</sup>	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500	180,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser



0000 / 202206\_1 / 13



# Was kommt wann?

---

- 01.01.2022: Hauptfeststellungszeitpunkt von Grundsteuerwerten
- Ende März 2022: Öffentliche Aufforderung durch BMF zur Abgabe einer Feststellungserklärung
- Mai – August 2022: Versandt von Informationsschreiben
- 01.07.2022: Beginn der Annahme der Feststellungserklärungen
- 31.10.2022: Ende der Abgabefrist
- 01.01.2025: Entstehung der reformierten Grundsteuer

# Zeitplan der Grundsteuerreform



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

---



Kontakt: Dr. jur. Wolfgang Kögler  
Tel.: +496435/9633-0  
E-Mail: [koegler-rechtsanwalt@brunnett-kollegen.de](mailto:koegler-rechtsanwalt@brunnett-kollegen.de)  
Post: Am Sportplatz 3, 56414 Wallmerod



Scannen für Kontaktdaten