



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 m²
- Grundstücksgröße: 850 m²
- Bodenrichtwert:
450,00€/m²
- Mietniveaustufe: 3 (+/-0%)
- Hebesatz: 420%
- Bundesland: RLP

Barwert des Reinertrags:

| | |
|---|-------------------------|
| Nettokaltmiete pro Monat (Anlage 39 zum BewG) | 6,15 € / m ² |
| x Wohnfläche | 120 m ² |
| <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 m²

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 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) ¹⁾

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 ²⁾ | Entwicklungszustand | Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung |
|------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|--|
| 1 | 500 | 180,00 | Bodenrichtwert | Baureifes Land | Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser |

★ Startseite des Formulars
Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts
jahr der Erklärung (Berichtsjahr) 2022

Steuernummer / Aktenzeichen

Steuernummer

Aktenzeichen

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einheitswert-Aktenzeichen 7290328000000001

Anlagenübersicht

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 1 - Allgemeine Angaben

1 - Allgemeine Angaben

Angaben zur Feststellung

Grundsteuerfestsetzung Hauptfestsetzung

Art der Festsetzung

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuerfestsetzung Muster

🏠 > Hauptvordruck (GW1) > 2 - Gemarkung(en) und Flurstücke

Gemarkung beziehungsweise Flurstück

1. Eintrag

Gemarkung Musterhausen

Grundbuchblatt, Flur 681 20

Flurstück Zähler, Nenner 310

Fläche 500

Zur amtlichen Fläche gehörende Anteil Zähler, Nenner 1,0000 1

🏠 > Anlage Grundstück (GW2) > 4 - Angaben zum Grund und Boden

4 - Angaben zum Grund und Boden

Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche des Grundstücks 500

Bodenrichtwert je m² 180,00

Entwicklungszustand

Ab Juli 2022 sind die elektronischen Formulare zur Grundsteuer abrufbar unter: <https://www.elster.de>

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
Post: Am Sportplatz 3, 56414 Wallmerod



Scannen für Kontaktdaten