

Grundsteuerreform – wir benötigen Ihre Mithilfe!

Sehr geehrte Damen und Herren , liebe Mandantinnen und Mandanten!

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?

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die neue Grundsteuer wird mit folgenden Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Deshalb 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 im Anschluss von den Gemeinden angepasst.

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wird wie folgt 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:

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

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. Stichtag für die Neubewertung ist der 1.1.2022.

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:

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

Die Bewertung **unbebauter Grundstücke** erfolgt 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 Merkmalen:

- 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. **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 **1.1.2025**.

WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Die Erklärung muss elektronisch eingereicht werden. Dies wird ab **1.7.2022** möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der **31.10.2022**.

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

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
- 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]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart (Wohnzwecke, gewerbliche Nutzung)
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im alten Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung. Geben Sie die Daten in die beigefügte **Vorerfassungs-Excel-Tabelle** ein. Bitte lassen Sie uns auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen. Weitere Unterlagen/Informationen fordern wir nach Bedarf in einem 2. Schritt an.

Wenn Sie die Excel-Tabelle nicht nutzen möchten, informieren Sie uns bitte kurz. Wir melden uns dann telefonisch.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ihr Heimbrock Winkler Team!