

# GRUNDSTEUERREFORM

## Wir beantworten Ihre Fragen!

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Wie funktioniert das Bundesmodell?

Welche Bundesländer haben eigene Regelungen zur Grundsteuer?

Was müssen Eigentümer tun?

Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

Ihre Steuerberatung unterstützt Sie selbstverständlich bei der Beantwortung Ihrer Fragen!

### WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Deswegen 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. Es wird erwartet, dass die Hebesätze von den Gemeinden auch noch angepasst werden.

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. Erster Stichtag für die Neubewertung ist der 1.1.2022.

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz. Das bisherige **3-stufige Verfahren** zur Berechnung der Grundsteuer wurde auch nach der Reform 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 diese Berechnungsformel:

**Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer**



### 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:

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

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt ganz einfach 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 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 auch 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 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. Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell: **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“.

Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER 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. Sie erhalten also nicht unbedingt ein Schreiben vom Finanzamt per Post. Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

**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 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

- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Suchen Sie schon jetzt die oben genannten Angaben aus Ihren Objektunterlagen heraus. Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. Die Software „GrundsteuerDigital“ Ihres Steuerberaters unterstützt in allen Prozessschritten mit automatischer Datenaggregation aus diversen Quellen und verringert damit die manuelle Datenerfassung.

So können Dokumente wie der Grundbuchauszug über GrundsteuerDigital angefordert werden – sowohl von der Kanzlei als auch von Ihnen im Mandantenportal.



**Haben Sie noch Fragen oder benötigen Sie jetzt schon Unterstützung? Wenden Sie sich direkt an Ihre Steuerberatung!**

**Simba**  
**SOFTWARE**

**Simba Computer Systeme GmbH**  
info@simba.de | www.simba.de