

Sonderausgabe zur großen Reform der Grundsteuer

Für alle Steuerpflichtigen

Die Reform der Grundsteuer im Überblick

In diesem Jahr steht ein Megaprojekt der Finanzverwaltung auf dem Plan: Die **Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken** in Deutschland auf den 1.1.2022. Die Reform der Grundsteuer hat somit erhebliche Breitenwirkung und betrifft insbesondere die Eigentümer, die für jedes Grundstück eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** einreichen müssen. Die Sonderausgabe bringt die wichtigsten Aspekte auf den Punkt. |

1. Hintergrund und Vorbemerkungen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer für **verfassungswidrig** befunden. Gleichwohl hat es das Bundesverfassungsgericht zugelassen, die Regelungen **noch bis zum 31.12.2024** anzuwenden. Da der Gesetzgeber diese Frist vollständig ausgenutzt hat, ist das neue Grundsteuerrecht also ab dem 1.1.2025 anzuwenden. Das bedeutet: **Erst ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen nach neuen Regeln erhoben.

Dennoch besteht schon kurzfristig Handlungsbedarf. Denn die **neuen Grundsteuerwerte** werden **bereits auf den 1.1.2022** in einem förmlichen Hauptfeststellungsverfahren durch die Finanzverwaltung festgestellt (**Hauptfeststellungszeitpunkt**).

Beachten Sie | Die folgenden Hauptfeststellungen sollen dann in einem **7-Jahresrhythmus** erfolgen.

2. Überblick über das Verfahren

2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022

Um eine Berechnung der neuen Grundsteuer zu ermöglichen, müssen **alle Grundstückseigentümer** in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt die hierfür erforderlichen Angaben machen. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der **Stand zum Stichtag 1.1.2022**.

Die Erklärung ist **elektronisch** abzugeben. Die entsprechenden Formulare sollen **ab 1.7.2022 insbesondere im Portal „Mein ELSTER“** (www.elster.de) bereitgestellt werden.

MERKE | Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ ist ein ELSTER-Benutzerkonto erforderlich. Ist noch kein Benutzerkonto vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.

Die **elektronische Erklärung ist bis zum 31.10.2022** zu übermitteln. Die einzelnen Bundesländer sollen die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen (vgl. hierzu das Bundesfinanzministerium: „Reform der Grundsteuer“ mit Stand vom 20.12.2021).

2.2 Ablauf des Verfahrens

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt **den Grundsteuerwert** und stellt einen **Grundsteuerwertbescheid** aus.

Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen **Steermesszahl** den Grundsteuerermessbetrag und stellt einen **Grundsteuerermessbescheid** aus.

Beachten Sie | Beide Bescheide sind **keine Zahlungsaufforderungen**. Sie sind – wie bisher bei der Einheitsbe-

Inhaltsübersicht

1. Hintergrund und Vorbemerkungen	Seite 1
2. Überblick über das Verfahren	Seite 1
2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022	Seite 1
2.2 Ablauf des Verfahrens	Seite 1
2.3 Die Modelle der Bundesländer	Seite 2
3. Grundsteuer im Bundesmodell	Seite 2
3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen	Seite 2
3.2 Unbebaute Grundstücke	Seite 2
3.3 Bebaute Grundstücke	Seite 3
4. Länderöffnungsklausel (abweichendes Landesrecht)	Seite 4
4.1 Baden-Württemberg	Seite 4
4.2 Bayern	Seite 4
4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg	Seite 4

wertung – die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die **Stadt oder Gemeinde**.

Da die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte zum 1.1.2022 erstmalig nach der neuen Rechtslage erfolgt, **bedarf der Grundsteuerwertbescheid auf den 1.1.2022** im Hinblick auf seine Richtigkeit allerdings einer **besonders genauen Prüfung**.

Den **Städten und Gemeinden** stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die **für die Berechnung der Grundsteuer** erforderlich sind. Anhand dieser Daten ermitteln die Städte und Gemeinden dann abschließend (wie bisher) die zu **zahlende Grundsteuer**. Dazu multiplizieren sie den Grundsteuerermessbetrag mit dem **Hebesatz**, der von

der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an die Eigentümer gesendet wird.

Beachten Sie | Der Hebesatz soll nach den politischen Vorstellungen durch die Städte und Gemeinden möglichst so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde gegenüber der bisherigen Rechtslage aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern. Ob und um wie viel sich die Grundsteuer erhöht oder ermäßigt, hängt letztlich vom Einzelfall ab.

Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem Jahr 2025 auf der Grundlage des Grundsteuerbescheids der Städte und Gemeinden zu zahlen.

2.3 Die Modelle der Bundesländer

Nach dem Bundesmodell werden die Grundstücke nach einem wertabhängigen Modell bewertet, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

Beachten Sie | Durch eine Länderöffnungsklausel im Grundgesetz wurde den Bundesländern allerdings die Möglichkeit eröffnet, eigenständige Grundsteuergesetze mit vom Bundesrecht abweichenden Bewertungsregeln zu verabschieden.

Folgende Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen/Saarland (mit einer Abweichung hinsichtlich nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Von der Öffnungsklausel haben auf der Ebene der Bewertung der Grundstücke fünf Bundesländer Gebrauch gemacht:

■ Bundesländer mit Öffnungsklausel

- Baden-Württemberg: Flächenmodell/Bodenwertsteuer
- Bayern: Flächenmodell
- Hessen, Niedersachsen: Flächen-Lage-Modelle
- Hamburg: Flächen-Wohnlage-Modell

3. Grundsteuer im Bundesmodell

Für die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten werden gemäß § 218 Bewertungsgesetz (BewG) die Vermögensarten land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232 BewG) und Grundvermögen (§ 243 BewG) unterschieden.

■ Grundsätzliches zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren bewertet, und zwar bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip.

Die land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude werden aber – anders als bisher – im Grundvermögen erfasst und nicht mehr der Grundsteuer A (agrarisches), sondern der Grundsteuer B (baulich) unterworfen.

Inzwischen wurden die für die Erklärung im Bundesmodell erforderlichen Vordrucke mit Ausfüllanleitungen veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 1.12.2021, Az. IV C 7 - S 3001/19/10003 :011):

■ Vordrucke und Anleitungen

- GW-1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)
- GW-1A Anlage Feststellungsbeteiligte
- GW-2 Anlage Grundstück
- GW-2A Einlageblatt zur Anlage Grundstück
- GW-3 Anlage Land- und Forstwirtschaft
- GW-3A Anlage Tierbestand
- GW-4 Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Ausfüllanleitung zum/zur

- Hauptvordruck
- Anlage Grundstück
- Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Anlage Tierbestand
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen

Zum Grundvermögen gehören nach § 243 Abs. 1 BewG:

- der Grund und Boden, die Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Feststellungserklärung ist bei dem Finanzamt abzugeben, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Erklärung ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist grundsätzlich der Eigentümer (auf etwaige Besonderheiten, z. B. für Erbbauberechtigte, wird hier nicht eingegangen).

Folgende Angaben werden je nach Grundstücksart erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Grundstücke (unbebaut)	Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Aktenzeichen Einheitswert (Finanzamt)	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angaben zu Steuerbefreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart	-	✓	✓
Baujahr des Gebäudes	-	✓	✓
Modernisierungen	-	✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude	-	✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude	-	-	✓
Anzahl Garagen/Tiefgaragenplätze	-	✓	✓
Selbstständig nutzbare Flächen	-	✓	✓

3.2 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (Fläche x Bodenrichtwert).

PRAXISTIPP | Die Flächengröße kann in der Regel den bisherigen Einheitswertbescheiden oder den Grundbuchblättern entnommen werden. Die Bodenrichtwerte werden im Regelfall von den Gutachterausschüssen ermittelt, veröffentlicht und an die Finanzbehörden übermittelt. Für die Abgabe der Feststellungserklärung kann der Bodenrichtwert auch über das Internet ermittelt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken sind folgende Grundstücksarten (§ 249 BewG) und nach § 250 BewG folgende Bewertungsverfahren zu unterscheiden:

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

Beachten Sie | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75 % des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

■ Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren

jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./ nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
= jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
× Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG)
= Barwert des Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)
+ abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
= Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Im Sachwertverfahren ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG).

Die Finanzämter werden die Ermittlung in einem automatisierten Verfahren auf Basis der Angaben im Feststellungsverfahren und den zur Verfügung stehenden Daten vornehmen. Auf eine Erläuterung der Regelungen des BewG soll daher verzichtet werden. Vielmehr soll ein Beispiel die generelle Ermittlung zeigen:

■ Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren

Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:			
• Grundstückslage:	Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...		
• Grundstücksgröße:	850 qm		
• Bodenrichtwert:	450 EUR/qm		
• Grundstücksart:	Wohngrundstück		
• Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1		
• Baujahr:	1996		
• Wohnfläche:	120 qm		
Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveaustufe 3 gilt. Der aktuelle Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau“ ist ausgeschlossen.			
Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:			
Barwert des Reinertrags			
Nettokaltmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38) Alter des Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt (2022 - 1996) Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Mindest-RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre - 26 Jahre Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40) Abzugsbetrag	80 Jahre 26 Jahre 54 Jahre 21 %	- 1.859,76 EUR
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG, Vervielfältiger [Anlage 37])	29,46	
= Barwert des Reinertrags			206.109,23 EUR
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 zum BewG	0,87	
= Bodenwert		332.775 EUR	
× Abzinsungsfaktor	Anlage 41 zum BewG	0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			87.719,49 EUR
Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert		332.775 EUR	
Prozentsatz für Mindestwert		75 %	
Mindestwert		249.581 EUR	
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			293.800,00 EUR
× Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91,07 EUR
× Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			382,49 EUR