

Web-Seminar

Die Grundsteuerreform – Handlungsbedarf in 2022

24. Mai 2022



Die Basics (1)

- Die Grundsteuer fließt in vollem Umfang den Kommunen zu und ist mit einem Aufkommen von mehr als 14 Milliarden Euro für diese eine zentrale Einnahmequelle.
- Ab dem 1. Januar 2025 wird eine reformierte Grundsteuer erhoben, trotzdem besteht aber schon im Jahr 2022 erheblicher Handlungsbedarf: **Grundstückseigentümer müssen für jedes ihrer in Deutschland belegenen Grundstücke in der Zeit vom 1. Juli 2022 bis spätestens zum 31. Oktober 2022 auf digitalem Weg eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen.**
- In Deutschland sind rund 36 Mio. Grundstücke zu bewerten.

Die Basics (2)

- Nicht nur die schiere Masse der zu bewertenden Grundstücke und der Zeitdruck machen die Aufgabe schwer, sondern dies tun auch die übrigen Rahmenbedingungen:
 - Es kommen **verschiedene Grundsteuergesetze** und damit Bewertungsmodelle zum Einsatz:
 - In sieben Bundesländern (darunter auch Bayern) kommen spezielle **Landes-Grundsteuergesetze** zur Anwendung.
 - Nur die restlichen Bundesländer wenden das **Grundsteuergesetz des Bundes** an.
 - Die Landesgesetze wurden z.T. **erst im Dezember 2021** beschlossen.
 - Eine Vielzahl von Softwareanbietern arbeitet derzeit mit Hochdruck an digitalen Lösungen, aber keines dieser Programme ist derzeit schon einsatzbereit.
 - Auch die Finanzverwaltung und die Länder arbeiten noch an der **digitalen Umsetzung**.

FAQ und unsere Antworten darauf

1. Warum war die Grundsteuerreform nötig?
2. Was sind die Rechtsgrundlagen für die neue Grundsteuer?
3. Wie wird die neue Grundsteuer ermittelt?
4. Erhöht sich durch die Grundsteuerreform die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer?
5. Wer muss wofür eine Feststellungserklärung einreichen?
6. Bis wann ist die Feststellungserklärung abzugeben?
7. Was passiert bei einer verspäteten Abgabe der Feststellungserklärung?
8. Wie ermittelt sich der Grundsteuerwert?
9. Ist der Grundsteuerwert mit dem Verkehrswert vergleichbar?
10. Welche Daten sind zur Ermittlung des Grundsteuerwertes nötig?
11. Aus welchen Quellen und Unterlagen kann sich der Grundstückseigentümer die nötigen Daten beschaffen?
12. Wie hoch ist die Steuermesszahl?
13. Wie hoch sind die Hebesätze der Kommunen?

1. Warum war die Grundsteuerreform nötig?

- Derzeit basiert die Grundsteuer auf den sog. **Einheitswerten**, welche auf den 1. Januar 1964 bzw. in den neuen Bundesländern auf den 1. Januar 1935 ermittelt wurden.
- Ursprünglich war vorgesehen, die Einheitswerte alle sechs Jahre zu aktualisieren. Hierauf wurde jedoch aufgrund des hohen Verwaltungsaufwands verzichtet.
- Da die seit Jahrzehnten unverändert geltenden Einheitswerte naturgemäß stark **veraltet** waren, erklärte das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer für verfassungswidrig und gab dem Gesetzgeber auf, spätestens bis zum 1. Januar 2025 eine Neuregelung zu schaffen.

2. Was sind die Rechtsgrundlagen für die neue Grundsteuer?

- Bereits Ende 2019 wurde von Bundesrat und Bundestag das neue **Grundsteuergesetz (GrStG)** beschlossen.
- Im Grundgesetz wurde zudem den Ländern durch eine Öffnungsklausel die Möglichkeit gegeben, eigene, vom Bundesgesetz abweichende Regelungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit haben sieben Bundesländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen) Gebrauch gemacht und eigene **Landesgesetze** beschlossen.

3. Wie wird die neue Grundsteuer ermittelt?

- Auch nach der Grundsteuerreform wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt.
- In der **ersten Stufe** stellt das Finanzamt den neuen Grundsteuerwert fest; dieser ersetzt den bisherigen Einheitswert. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl ermittelt das Finanzamt in der **zweiten Stufe** den Grundsteuermessbetrag. In der **dritten Stufe** setzt die Gemeinde durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem kommunalen Hebesatz die Grundsteuer fest.



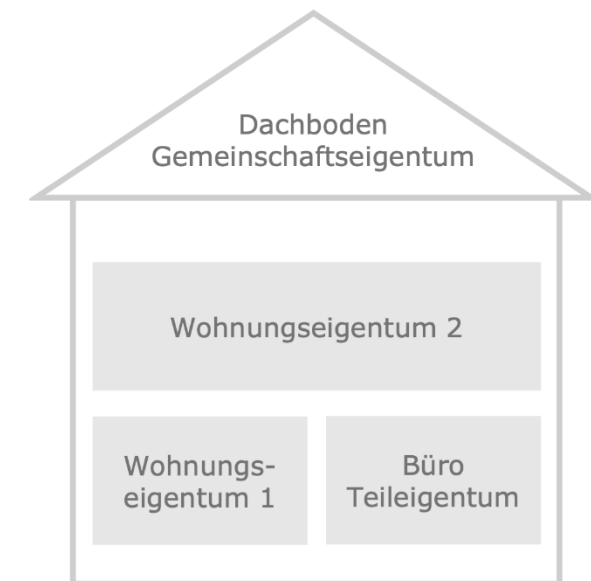
4. Erhöht sich die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer?

- Nach dem Wunsch des Gesetzgebers soll die Grundsteuerreform **aufkommensneutral** sein, d.h. jeder einzelnen Gemeinde soll nach der Reform genauso viel Grundsteuer zufließen wie vor der Reform. Die neue Bemessungsgrundlage der Grundsteuer soll allerdings dazu führen, dass die Werte der in einer Gemeinde belegenen Grundstücke in ein realistisches Verhältnis zueinander gesetzt werden und damit das Grundsteueraufkommen der Gemeinde **fairer** auf die einzelnen Grundstückseigentümer **verteilt** wird. Damit wird es zwangsläufig zu **individuellen Belastungsverschiebungen** kommen.
- Da jedoch die Gemeinden über die Höhe ihres Hebesatzes selbst entscheiden können, ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gemeinden ihren Hebesatz künftig so bemessen werden, dass ihre Einnahmen aus der Grundsteuer steigen.

5. Wer muss wofür eine Feststellungserklärung einreichen?

- **Wer:** Eine Feststellungserklärung muss derjenige abgeben, der zum 1. Januar 2022 der Eigentümer eines Grundstücks ist (z.B. natürliche Personen, Erbengemeinschaften, Personen- und Kapitalgesellschaften)
- **Wofür:** Steuerobjekt ist der inländische Grundbesitz. Hierzu gehören v.a.
 - bebaute und unbebaute Grundstücke
 - Erbbaurechte (zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück)
 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden (zusammen mit dem Grund und Boden)
 - Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Aufteilung eines Hauses in Gemeinschafts-, Wohnungs- und Teileigentum



Kaum Änderung gegenüber dem altem Recht → Faustregel: Wofür früher ein Einheitswert- oder Grundsteuer-Bescheid existierte, ist auch jetzt eine Feststellungserklärung abzugeben.

6. Bis wann ist die Feststellungserklärung abzugeben?

- Zwar wird die neue Grundsteuer erst ab dem 1. Januar 2025 erhoben. Damit den Kommunen genügend Zeit bleibt, ihre Hebesätze (zur Gewährung der Aufkommensneutralität) anzupassen, ist die Feststellungserklärung in der Zeit **vom 1. Juli 2022 bis spätestens bis zum 31. Oktober 2022** digital einzureichen.
- Es ergibt sich damit folgende Zeitschiene:

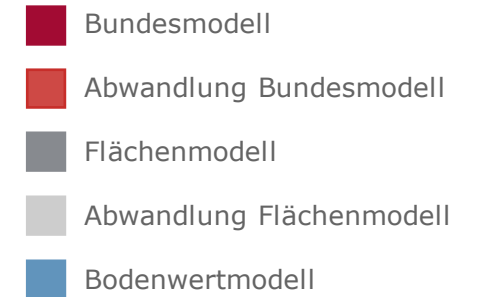


7. Was passiert bei einer verspäteten Abgabe der Feststellungserklärung?

- Geht die Feststellungserklärung verspätet (also nach dem 31. Oktober 2022) beim Finanzamt ein, muss der Steuerpflichtige mit der Festsetzung eines **Verspätungszuschlages** rechnen.
- Unter Umständen wird das Finanzamt zudem den Grundsteuerwert **schätzen**, was regelmäßig für den Steuerpflichtigen von Nachteil sein dürfte.

8. Wie ermittelt sich der Grundsteuerwert? (1)

- Die Ermittlung des Grundsteuerwerts hängt davon ab, in **welchem Bundesland** das zu bewertende Grundstück belegen ist und ob folglich das sog. Bundesmodell oder die länderspezifischen Modelle heranzuziehen sind.
- Allen Modellen ist gemeinsam, dass sie den Grundsteuerwert recht **pauschal** ermitteln.



8. Wie ermittelt sich der Grundsteuerwert? (2)



Bundesmodell	Leistungsfähigkeitsprinzip	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebaute Grundstücke: vereinfachtes Ertrags- oder Sachwertverfahren ▪ Unbebaute Grundstücke: Bodenrichtwert.
Abwandlung		Für Nicht-Wohngrundstücke wird eine erhöhte Steuermesszahl verwendet (Sachsen, Saarland)
Flächenmodell	Äquivalenzprinzip	Bewertung der Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche mit Äquivalenzzahlen (Bayern).
Abwandlung		Berücksichtigung der Wohnlage (Hamburg, Hessen, Niedersachsen).
Bodenwertmodell		Abgestellt wird nur auf den Wert des Grund und Bodens (Baden-Württemberg).

9. Ist der Grundsteuerwert mit dem Verkehrswert vergleichbar?

- Allen Bewertungsmodellen ist gemeinsam, dass sie den Grundsteuerwert stark **pauschalierend** ermitteln.
- Eine **Vergleichbarkeit** mit dem Verkehrswert ist insofern nicht gegeben und auch nicht beabsichtigt.

10. Welche Daten sind zur Ermittlung des Grundsteuerwertes nötig? (1)

- Vereinfachender Überblick:

	Bundesmodell (inkl. Sachsen, Saarland)			Baden- Württemberg	Bayern	Hamburg	Hessen	Nieder- sachsen
	Unbebaute Grundstücke	Wohn- grundstücke	Nichtwohn- grundstücke					
Basisdaten*	X	X	X	X	X	X	X	X
Grundstücksfläche	X	X	X	X	X	X	X	X
Bodenrichtwert	X	X	X	X			X	X
Grundstücksart		X	X					
Gebäudeart			X					
Baujahr		X	X					
Kernsanierungsjahr		X	X					
Wohn-/Nutzfläche Gebäude		X			X	X	X	X
Bruttogrundfläche Gebäude			X					
Anzahl Garagenplätze		X						
Selbständig nutzbare Flächen		X						
Wohnlage bzw. Ø Bodenrichtwert						X	X	X

* z.B. Anschrift, Steuerschuldner, Grundbuchangaben (= Gemarkung, Flur, Flurstück), Einheitswert-Aktenzeichen

10. Welche Daten sind zur Ermittlung des Grundsteuerwertes nötig? (2)

▪ **Wohnfläche**

- Flächen, die Wohnbedürfnissen dienen.
- Ermittlung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Vereinfachend: Wohnflächen werden in Abhängigkeit von der lichten Höhe angesetzt
 - lichte Höhe von weniger als 1 m: kein Ansatz der Wohnfläche
 - lichte Höhe zwischen 1 m und weniger als 2 m: Ansatz von 50% der Wohnfläche
 - lichte Höhe von 2 m oder mehr: Ansatz von 100% der Wohnfläche
- Inkl. häuslichem Arbeitszimmer, ohne Nebenräume wie Keller, Waschküchen, Garagen (Ausnahme: z.B. in Bayern inkl. Garagen > 50 m²).

▪ **Nutzfläche**

- Flächen, die betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind (z.B. Büros, Verkaufsräume, Werkstätten etc.).
- Ermittlung nach DIN 277.

▪ **Bruttogrundfläche** (Nichtwohngrundstücke im Bundesmodell)

- Summe aller Grundflächen und aller Grundrissebenen eines Gebäudes; sie umfasst die gesamten Außenmaße inkl. Wände.
- Ermittlung nach DIN 277.

11. Aus welchen Quellen und Unterlagen kann man sich die nötigen Daten beschaffen?

	Einkommensteuer-Erklärung (Anlage VuV)	Feststellungs-erklärung zur ErbSt-/SchenkSt-Erklärung	Einheitswert-bescheid	Mitteilungs-schreiben des FA zur GrSt (nur für natürliche Personen)	Grund-buch-auszug	Voraus-sichtlich bundes-weiter Online-Abruf	Kauf-/Schenkungs-vertrag oder sonstige Verträge	Miet-vertrag	Bau-antrag	Bauplan, Anfrage beim Archi-tekten	Wert-gutachten	Unterlagen zur Brand-schutz-versiche-rung
Eigentumsverhältnisse	X	X	(X)	X	X		X					
Erbbaurecht		X			X		(X)				(X)	
Gebäude auf fremdem GuB		X					(X)				(X)	
Gemarkung, Flur, Flurstück		X		(X)	X	X	X				(X)	
Einheitswert-Aktenzeichen	(X)	(X)	X	X								
Grundstücksfläche		X			X	X	X				X	
Wohn-/Nutzfläche Gebäude	(X)	X	(X)				(X)	(X)	X	X	X	(X)
Bruttogrundfläche Gebäude		X					(X)			(X)	X	(X)
Bodenrichtwert 1.1.22						X						
Grundstücksart		X					(X)				X	
Gebäudeart		(X)	(X)								(X)	
Anzahl Garagenstellplätze	(X)	X					(X)	X	(X)	X	(X)	X
Baujahr	(X)	X	(X)				(X)		(X)	(X)	X	X
Kernsanierungsjahr		X					(X)		(X)	(X)	(X)	X
Abbruchverpflichtung		X					(X)				(X)	

X = regelmäßig aus dieser Quelle ableitbar

(X) = gegebenenfalls aus dieser Quelle ableitbar

grün = Daten, die für alle Modelle benötigt werden

12. Wie hoch ist die Steuermesszahl?

- Da die verschiedenen Bewertungsmodelle zu ganz erheblichen Unterschieden bei der ermittelten Bemessungsgrundlage führen, werden von den Bundesländern auch **unterschiedlich hohe Steuermesszahlen** angewendet:

	Bundesmodell	Saarland	Sachsen	Baden-Württemberg	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen
Unbebaute Grundstücke	0,034 %	0,064 %	0,036 %	0,13 %	100 %
Wohngrundstücke	0,031 %	0,034 %	0,036 %	0,091 %	70 %
Nichtwohngrundstücke	0,034 %	0,064 %	0,072 %	0,13 %	100 %

- In **Sonderfällen** (z.B. bei gefördertem Wohnraum oder bei Baudenkmälern) können sich die Steuermesszahlen reduzieren.

13. Wie hoch sind die Hebesätze der Kommunen?

- Die Hebesätze der Kommunen werden erst nach Übermittlung der Grundsteuermessbeträge durch die Finanzämter festgelegt. Die Höhe des derzeitigen Hebesatzes einer Kommune ist kein Hinweis darauf, welcher Hebesatz für die Kommune ab dem 1. Januar 2025 gelten wird.
- Zudem dürfen Gemeinden künftig für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen und damit einen finanziellen Anreiz schaffen, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen (Grundsteuer C, sog. „Baulandsteuer“, wird in Bayern nicht erhoben).

Fazit

- Aufgrund des pauschalierenden Charakters aller Bewertungsmodelle geht es bei der Grundsteuerreform zwar nicht um hochkomplexe einzelfallbezogene Grundstücksbewertungen. Dennoch stellt die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärungen bis zum 31. Oktober 2022 aufgrund der Vielzahl der zu bewertenden Grundstücke und der zum Teil recht aufwändig zu beschaffenden Daten eine echte Herausforderung für alle Beteiligten dar.
- Daher sind eine strukturierte Vorbereitung und eine frühzeitige Ermittlung der benötigten Daten unabdingbar.

Wir unterstützen Sie gerne rund um die neue Grundsteuer

- Folgende **Leistungen** bieten wir an:
 - Beantwortung Ihrer individuellen Fragen.
 - Unterstützung bei der Zusammenstellung der benötigten Daten/Unterlagen.
 - Erstellung und Übermittlung der Feststellungserklärung/en.
 - Prüfung der Steuerbescheide.
- Sie möchten, dass wir Sie unterstützen? **Kontaktieren** Sie einfach und zeitnah Ihren Ansprechpartner bei GKK PARTNERS oder schreiben Sie eine E-Mail an grundsteuer@gkkpartners.de.
- Sobald die Software einsatzbereit ist, werden wir ein **weiteres Web-Seminar** anbieten, damit wir Sie – sofern Sie es wünschen - mit der Software vertraut machen.



Wiebke Danesitz

Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Diplom-Kauffrau, Senior-Managerin



w.danesitz@gkkpartners.de



+49 (0) 89 / 38 99 78 -0



Florian Gah

Steuerberater



f.gah@gkkpartners.de



+49 (0) 89 / 38 99 78 -0

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.

GKK PARTNERS

Ohmstrasse 15
D-80802 München
Fon +49 (0)89 / 38 99 78 - 0
Fax +49 (0)89 / 38 99 78 - 78
www.gkkpartners.de

[Impressum](#)

Die in diesem Web-Seminar enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Die Ausführungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und können daher eine qualifizierte, fachliche Beratung im Einzelfall weder ganz noch teilweise ersetzen. GKK PARTNERS steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.