

# GRUNDSTEUERREFORM: Das müssen Sie wissen

## SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL

Die Grundstückswerte der Grundsteuer 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.

Das Bundesverfassungsgericht hat 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 von den Gemeinden erst 2024 neu festgelegt.

Ziel der Grundsteuerreform ist es, dass Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke neu bewertet.

## 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 anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich 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

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wird beibehalten.

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. 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 davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

## WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben 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 möglicherweise kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Dazu erhalten unsere Mandanten in den nächsten Tagen Post von uns. Sollten Sie noch kein Mandant von uns sein, möchten aber trotzdem, dass wir für Sie tätig werden, sprechen Sie uns gerne an. Bitte sprechen Sie uns möglichst bis zum 30.04.2022 diesbezüglich an, damit wir entsprechend planen können.

## WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

- ✓ 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

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

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.