Sonderinformation:

Kurz-Zusammenfassung
Grundsteuerreform 2022 / 2025

ECKHARD HÖFTMANN
VEREIDIGTER BUCHPRÜFER
STEUERBERATER

DR. BJÖRN HÖFTMANN
WIRTSCHAFTSPRÜFER
STEUERBERATER
REGISTRIERTER PRÜFER FÜR QUALITÄTSKONTROLLE
(§ 57A ABS. 3 WPO)

Erhoben wird die **Grundsteuer** auf den Grundbesitz, also Grundstücke und Gebäude. Gezahlt wird sie grundsätzlich von demjenigen, der im Zeitpunkt der Feststellung des Grundsteuerwerts Eigentümer ist. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu und sind deren wichtigste Einnahmequelle.

Das **Bundesverfassungsgericht** hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandele und so gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden muss. Diese ist mit dem Grundsteuer-Reformgesetz erfolgt. Damit kann die bisherige Grundsteuer noch bis zum 31.12.2024 nach bisherigem Recht weiter erhoben werden. Ab dem 01.01.2025 gilt dann die Neuregelung. Bisherige Grundsteuerbescheide werden zum 31.12.2024 per Gesetz aufgehoben.

Ab Juli 2022 wird damit begonnen, alle mehr als 35 Mio Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten, damit auf dieser Grundlage seitens der Kommunen geprüft werden kann, wie die kommunalen Hebesätze festzulegen sind. Hierzu fordern die Finanzämter spätestens ab Mitte 2022 per öffentlicher Bekanntmachung zur Abgabe einer **Grundsteuererklärung** zur Bewertung des Grundbesitzes („Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“) nach den neuen Grundbesitzwerten auf den 01.01.2022 auf, welche die bisherigen Einheitswerte aus 1964 bzw. 1935 ablösen. Die zwingend elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab Juli 2022 eingereicht werden. Die dabei jeweils gesetzte Frist zur Einreichung der Erklärungen beträgt einen Monat. Fristverlängerungen sind nur in begründeten seltenen Einzelfällen möglich. Die Abgabefrist läuft bis zum 31.10.2022. Danach werden Verspätungszuschläge festgesetzt. Diese betragen für jeden angefangenen Monat 0,25% der festgesetzten Steuer, mindestens EUR 25,00.

Das bisher bereits aus 205 Paragrafen bestehende Bewertungsgesetz wurde durch die Grundsteuerreform um 48 weitere Paragrafen und diverse Anlagen erweitert, während das Grundsteuergesetz des Bundes überwiegend nur

HAMBURG:
ADMIRALITÄTSTRASSE 4
20459 HAMBURG

TELEFON:
040 / 29 80 08 - 0
TELEFAX:
040 / 29 80 08 - 29

SCHWERIN:
KIELER STRASSE 31
19057 SCHWERIN

TELEFON:
0385 / 489 59 - 0
TELEFAX:
0385/ 489 59 - 14
STB ECKHARD HÖFTMANN

INTERNET:
WWW.WP-HOEFTMANN.DE

RECHTSVERHÄLTNISSE:
PARTNERSCHAFT MBB
AMTSGERICHT HAMBURG
PR 252

überarbeitet und neugefasst wurde. Dazu kommen die Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländer, die dem Bundesmodell nicht folgen. Allein der Umfang der Gesetzeslage macht deutlich, was für ein zeitaufwändiges Verfahren in den vier Monaten zu bewältigen ist.

Erster Stichtag für die (neue) Hauptveranlagung ist der 01.01.2025. Ab 2026 werden die ersten Steuerbescheide nach neuem Recht ergehen. Später sind alle sieben Jahre neue Bewertungen vorzunehmen. Bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist innerhalb eines Monats unabhängig vom üblichen Bewertungsturnus eine Anzeige beim Finanzamt auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres erforderlich.

Die **neue Grundsteuer** ergibt sich aus dem Grundstückswert, der Grundsteuermesszahl und dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde.

Der Grundsteuerwert ergibt sich aus dem Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete, wobei die Fläche des Grundstücks, die Art der Immobilie, und das Alter und die Fläche des Gebäudes eine Rolle spielen.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung ergibt sich der Grundsteuerwert, der mittels Grundsteuerwertbescheid auf den 01.01.2022 festgestellt wird. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und erlässt einen Grundsteuermessbescheid auf den 01.01.2025.

Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind lediglich Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlichen Daten elektronisch zur Verfügung.

Ist der Feststellungsbescheid des Finanzamts fehlerhaft, kann innerhalb eines Monats Einspruch eingelegt werden. Ist der Grundsteuerbescheid der Gemeinde fehlerhaft, ist ein Widerspruch möglich, der jedoch je nach Ausgang des Verfahrens kostenpflichtig ist.

Anhand des Grundsteuermessbetrags und des Hebesatzes setzt die Stadt bzw. Gemeinde dann die Grundsteuer fest und erlässt einen Grundsteuerbescheid, mit dem die ab dem Jahr 2025 zu zahlende neu berechnete Grundsteuer festgesetzt wird.

Die Grundsteuermesszahl soll einen Abschlag von 25% für soziales Wohnen ermöglichen.

Der jeweilige kommunale Hebesatz wird durch die Kommunen erst festgelegt, wenn feststeht, wie hoch das Aufkommen nach dem neuen Gesetz sein wird. Daher kann die künftige Höhe der individuellen Grundsteuer heute noch nicht abgeschätzt werden. Fest steht jedenfalls, dass die Grundsteuer für wertvollere Immobilien deutlich steigen wird.

Um die Spekulation mit Bauland zu verhindern, können die Gemeinden ab 2025 eine neue Grundsteuer C mit einem höheren Hebesatz auf baureife, aber unbebaute Grundstücke festlegen, welche jedoch an konfliktträchtige Auflagen gebunden ist.

Das neue Grundsteuergesetz sieht eine **Öffnungsklausel** zugunsten der einzelnen Bundesländer vor, so dass die Bewertung zukünftig nicht mehr nach einem bundeseinheitlichen Modell erfolgen wird, sondern in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich sein wird.

Die Bundesländer gehen dabei teilweise unterschiedliche Wege. Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde.

Während das aufwändige Bundesmodell eine wertabhängige Bewertung nach dem tatsächlichen Wert der Immobilie auf der Grundlage der Ertragswerts vorsieht, sehen die deutlich weniger aufwändigen Landesmodelle grundsätzlich unterschiedliche Formen einer wertunabhängigen Bewertung vor, bei denen sich der Grundbesitzwert unabhängig vom Wert und der Lage des Grundstücks im Wesentlichen aus der Fläche des Grundstücks und Gebäudes bestimmt, indem die Flächen mit einem Äquivalenzfaktor multipliziert werden.

Bewertung nach dem Bundesmodell

Folgende Bundesländer werden das **Bundesmodell** anwenden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Saarland (mit angepasster Länder-Steuermesszahl bei der Grundsteuer B)
- Sachsen (mit angepasster Länder-Steuermesszahl bei der Grundsteuer B)

Zur Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts nach dem Bundesmodell sind vor allem folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks (Adresse, Bundesland)
- Aktenzeichen des Grundstücks (bisheriger Einheitswertbescheid oder Anforderungsschreiben Finanzamt)
- Zuständiges Finanzamt (Anforderungsschreiben bisheriges Einheitswertbescheid oder Abruf aus Behördenfinder)
- Flurdaten (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück; aus Grundbuchauszug, Bestandsnachweis oder wenn verfügbar digitaler Abruf der Flurdaten)
- Eigentumsverhältnisse (Grundbuchauszug, z.B. Alleineigentum, Miteigentumsanteil)
- Grundstücksart (z.B. unbebaut, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Wohneigentum, gewerbliche Nutzung)
- Grundstücksfläche (Grundbuchauszug des Amtsgerichts, Flurkarte des Vermessungsamts, Liegenschaftskataster)
- Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes (Bauunterlagen oder Kaufvertrag)
- Anzahl der Garagenstellplätze (Bauunterlagen oder Kaufvertrag)
- Alter bzw. Baujahr des Gebäudes (Bauunterlagen oder Kaufvertrag)

- Bodenrichtwert auf den 01.01.2022 (digital aus BORIS-Datenbankabfrage oder Beschaffung über örtlichen Gutachterausschuss)
- statistische monatliche Nettokaltmiete in EUR/qm; abgeleitet aus Anlage 39 zu § 249 BewG
- bei Nichtwohngrundstücken zusätzlich: Bruttogrundfläche aller Ebenen eines Bauwerks nach DIN277 (Bauunterlagen)
- Handelt es sich um ein Baudenkmal?
- Besteht eine Abbruchverpflichtung?

Bewertung nach den Landesmodellen

Folgende Bundesländer haben eigene **Landesmodelle** umgesetzt:

- Baden-Württemberg (Bodenwertmodell: (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x nutzungsartabhängige Steuermesszahl mit Abschlägen von Wohngebäude)
- Bayern (reines Flächenmodell mit ermäßigtem Äquivalenzfaktor für Wohngebäude)
- Hamburg (Flächen-Lage-Modell = Flächenmodell mit Abschlägen für Wohngebäude und mäßigere Wohnlagen)
- Hessen (Flächen-Faktor-Verfahren = Flächenmodell mit Regionalfaktor)
- Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell = Flächenmodell mit Erweiterung um Lagefaktoren)

Zur Ermittlung des neuen Grundsteuerwerts nach den Ländermodellen sind vor allem folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks (Adresse, Bundesland)
- Aktenzeichen des Grundstücks (bisheriger Einheitswertbescheid oder Anforderungsschreiben Finanzamt)
- Zuständiges Finanzamt (Anforderungsschreiben bisheriges Einheitswertbescheid oder Abruf aus Behördenfinder)
- Flurdaten (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück; aus Grundbuchauszug, Bestandsnachweis oder wenn verfügbar digitaler Abruf der Flurdaten)
- Eigentumsverhältnisse (Grundbuchauszug, z.B. Alleineigentum, Miteigentumsanteil)
- Grundstücksart (z.B. unbebaut, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Wohneigentum, gewerbliche Nutzung)
- Grundstücksfläche (Grundbuchauszug des Amtsgerichts, Flurkarte des Vermessungsamts, Liegenschaftskataster)
- Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes (Bauunterlagen oder Kaufvertrag)
- Bodenrichtwert auf den 01.01.2022 (digital aus BORIS-Datenbankabfrage oder Beschaffung über örtlichen Gutachterausschuss)
- in Hamburg: Wohnlagenkategorie (erfolgt automatisch gemäß Lage aus Wohnlagenverzeichnis)
- in Hessen: Regionalfaktor (erfolgt automatisch gemäß Lage aus Verhältnis des individuellen zum durchschnittlichen Bodenrichtwert)
- in Niedersachsen: Lagefaktor (durchschnittlicher Bodenrichtwert aus Grundsteuer-Viewer)

Zur Vollständigkeit gehört, dass teilweise umstritten ist, ob die wertunabhängigen Landesmodelle die Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts ausreichend umsetzen, so dass mit entsprechenden Klagen zu rechnen ist. Da es auch Rechtsgutachten gibt, die das Bundesmodell als verfassungswidrig ansehen, bleibt abzuwarten, ob die Grundsteuerreform dauerhaft Bestand haben wird oder ob weitere Nachbesserungen vorgenommen werden müssen. Die **weitere Entwicklung** bleibt abzuwarten.

(Stand: Mai 2022)
Alle Angaben nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr