

## **Mandanten-Information:**

# **Grundsteuerreform - jetzt besteht Handlungsbedarf für jeden Grundbesitzer!**

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

wenn Sie Grundstücke besitzen, egal ob unbebaut oder mit aufstehenden Gebäuden, ist die Grundsteuer ein Thema für Sie. Dies gilt sowohl für privaten Grundbesitz in Eigennutzung als auch für vermietete Flächen und betriebliche Grundstücke.

Die entsprechenden Wertansätze für die Grundsteuer, die sog. **Einheitswerte**, sind bei Bestandsgrundstücken schon längst berechnet worden. Gerade bei überschaubarem privaten Grundbesitz hielt sich die steuerliche Belastung durch die Grundsteuer bislang in Grenzen. Wenn die grundlegenden Besteuerungswerte einmal vom Finanzamt festgestellt waren, mussten, abgesehen von Änderungen, keine weiteren Erklärungen abgegeben werden. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat im Jahr 2018 entschieden, dass die bisherige Ermittlung der Einheitswerte verfassungswidrig ist. Dem Gesetzgeber

wurde deshalb vom BVerfG aufgetragen, bis 2025 eine Lösung zu finden. Inzwischen haben die meisten Bundesländer entsprechende Regelungen erlassen.

Grundsteuer nach dem neuen Recht ist zwar erst ab 2025 zu zahlen, aber der Neubewertungsprozess der Grundstücke startet bereits dieses Jahr! Da die Neuregelung aufkommensneutral gestaltet werden soll, ist eine frühzeitige Neuermittlung der Grundsteuerwerte bezogen auf den 01.01.2022 vorgesehen, um den Kommunen genügend Zeit für die Anpassung der Hebesätze einzuräumen. Deshalb müssen Sie als Grundbesitzer bereits in diesem Jahr sog. Feststellungserklärungen abgeben, wobei die Abgabe ab Juli 2022 startet; als letztmöglicher Abgabzeitpunkt gilt der 31.10.2022. Wann hierzu die Aufforderung von staatlicher Seite erfolgen wird, steht derzeit noch nicht fest, laut dem Bundesministerium der Finanzen wird Ende März anvisiert. Wir empfehlen Ihnen jedoch, sich schon frühzeitig vorzubereiten, denn es müssen Informationen und Nachweise aus verschiedenen Quellen beschafft werden. Und nur mit zutreffenden Grundinformationen können Sie sicherstellen, dass künftig nur die Grundsteuer gezahlt wird, die tatsächlich geschuldet wird.

Im Folgenden bieten wir Ihnen einen Überblick über die Eckpunkte der neuen Grundsteuerberechnung und geben praktische Hinweise, welche Aufgaben für Sie als Grundbesitzer nun anstehen.

### **Inhaltsverzeichnis**

1	So wird die neue Grundsteuer berechnet .....	2
2	Ermittlung des Grundsteuerwerts.....	2
3	Steuermesszahl, Steuermessbetrag u. Hebesatz .	3
4	Ablauf und Fristen bei der Feststellungserklärung	3
5	Ländermodelle .....	4

## 1 So wird die neue Grundsteuer berechnet

Die neuen Vorschriften zur Grundsteuer sehen für die Berechnung ein Bundesmodell vor. Über eine Öffnungsklausel können die Länder eigene Modelle festlegen, die mehr oder weniger stark vom Bundesmodell abweichen (s. Punkt 5).

Das Bundesmodell folgt einem dreistufigen Verfahren:

- 1. Stufe:** Ermittlung des Grundsteuerwerts
- 2. Stufe:** Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags
- 3. Stufe:** Anwendung des Hebesatzes

## 2 Ermittlung des Grundsteuerwerts

Der Grundsteuerwert löst den bisherigen Einheitswert ab. Ziel ist, einen standardisierten Wert zu ermitteln, der aber möglichst den tatsächlichen Wert des Grundstücks abbildet. Dieser Grundsteuerwert orientiert sich unter anderem am Bodenrichtwert, an der Fläche des Grundstücks, am Alter des Gebäudes sowie daran, ob das Gebäude privat oder betrieblich genutzt wird.

Bei **unbebauten Grundstücken** errechnet sich der Grundsteuerwert aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte können von örtlichen Gutachterausschüssen oder über Bodenrichtwertkarten (auch online) bezogen werden. Der Bodenrichtwert pro Quadratmeter wird mit den Quadratmetern des Grundstücks multipliziert, das Ergebnis ist der Grundsteuerwert.

**Hinweis:** Eine Orientierung zu aktuellen Bodenrichtwerten kann das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-D bieten, in dem viele Werte hinterlegt sind und das noch weiter ausgebaut werden soll:

[www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de)

**Neu** ist, dass nun auch Gebäude von untergeordneter Bedeutung dazu führen können, dass ein Grundstück als bebaut anzusehen ist (dazu zählen z.B. Carports, Schuppen oder Gartenhäuser). Deshalb kann der Grundsteuerwert hier zukünftig höher ausfallen.

Bei **bebauten Grundstücken** ist die Ermittlung des Grundsteuerwerts schwieriger. Hier gibt es je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren, und zwar **das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren**.

**Hinweis:** Beide Verfahren erfordern einige Daten und Rechenschritte und werden im Folgenden nur in ihrer groben Struktur dargestellt. Insbesondere bei größeren Immobilienbeständen sollte im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerwerts steuerlicher Rat eingeholt werden. Gerne stehen wir für Hilfestellungen zur Verfügung.

### 2.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet Anwendung bei (teils) betrieblichen Grundstücken, Teileigentum sowie Spezialbauten. Bei diesem Verfahren muss zunächst der Gebäudesachwert ermittelt werden. Hierzu werden verschiedene Daten benötigt wie die Normalherstellungskosten, der Baupreisindex und das Alter des Gebäudes. Schematisch sieht die Berechnung wie folgt aus:

Normalherstellungskosten in €/qm
× Baupreisindex
× Brutto-Grundfläche des Gebäudes
= Gebäudenormalherstellungswert
– Alterswertminderung (abhängig vom Alter des Gebäudes)
= Gebäudesachwert

Die entsprechenden Berechnungsgrößen wie z.B. der Baupreisindex sind den amtlichen Tabellen zum Bewertungsgesetz zu entnehmen. Zur Ermittlung des endgültigen Grundsteuerwerts ist dann noch der Bodenwert hinzuzurechnen (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) und das Ergebnis mit einer Wertzahl nach dem Bewertungsgesetz zu multiplizieren.

### 2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet im Schwerpunkt Anwendung auf Mietwohngrundstücke sowie auf Wohneigentum. Grundlage der Berechnung des Gebäudewerts ist der jährliche Rohertrag. Dieser wird anhand der Nettokaltmiete (ggf. anhand von Vergleichsmieten bei Eigennutzung) mit verschiedenen Modifikationen des Bewertungsgesetzes ermittelt. Je nach der sog. Mietniveaustufe kann es hier zu Zuschlägen kommen.

Vom Rohertrag werden dann die jährlichen Bewirtschaftungskosten abgezogen, die sich in Abhängigkeit vom Gebäudealter aus den Anlagen zum Bewertungsgesetz ergeben. Dies ergibt dann den Reinertrag als Grundlage für die weitere Berechnung. Unter Anwendung eines Vervielfältigers kommt man dann zum Zielwert „Barwert des Reinertrags“, siehe Berechnungsschema:

monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche sowie Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe
× 12 Monate
= jährlicher Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen zum Bewertungsgesetz (BewG))
= jährlicher Reinertrag
× Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen zum BewG)
= Barwert des Reinertrags

Auch hier ist zur Ermittlung des endgültigen Grundsteuerwerts noch der Bodenwert hinzuzurechnen (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) und das Ergebnis mit einer Wertzahl nach dem Bewertungsgesetz zu multiplizieren.

### 3 Steuermesszahl, Steuermessbetrag und Hebesatz

Mit Festsetzung des Grundsteuerwerts ist der aufwendigste Teil der Grundsteuerermittlung geschafft. Der Grundsteuerwert ist nun mit der gesetzlich vorgeschriebenen **Steuermesszahl (in Promille)** zu multiplizieren; hieraus ergibt sich dann der **Steuermessbetrag**. Der **Grundsteuerwert** wird hierbei immer **auf volle 100 € abgerundet**. Die Formel ist recht einfach:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Steuermessbetrag}$$

Die Steuermesszahl richtet sich nach der Art der Bebauung des Grundstücks:

Art der Bebauung	Steuermesszahl
Ein- und Zweifamilienhaus	0,31 ‰
Mietwohngrundstücke	0,31 ‰
Wohnungseigentum	0,31 ‰
Teileigentum	0,34 ‰
Geschäftsgrundstücke	0,34 ‰
gemischt genutzte Grundstücke	0,34 ‰
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰

Sozialer Wohnungsbau und nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen profitieren von einer Ermäßigung der Steuermesszahl um 25 %. Bei Baudenkmalern reduziert sich die Steuermesszahl um 10 %. Als letzter Schritt erfolgt dann die Multiplikation des Steuermessbetrags mit dem Hebesatz, das Ergebnis ist die Grundsteuerlast.

Der Grundsteuerhebesatz wird von den Gemeinden festgelegt. Unterschieden wird hierbei in **Grundsteuer A** (gilt für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) **und B** (gilt für alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke). Eine Besonderheit ist die **Grundsteuer C**, die für baureife Grundstücke gilt, bei denen städtebauliche Gründe für eine Erhebung der Steuer sprechen. Ob die Gemeinde die Grundsteuer C tatsächlich festsetzt, liegt in ihrem Ermessen, wenn die Kriterien erfüllt sind. Der Hebesatz der Grundsteuer C ist vergleichsweise höher und soll Grundstückseigentümer zum Bau von Wohnungen animieren bzw. den spekulativen Leerstand von Flächen unattraktiv machen.

#### Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer

Ein Einfamilienhaus in Köln, Nordrhein-Westfalen, in Eigennutzung hat einen Grundsteuerwert von 200.000 € nach dem Ertragswertverfahren. Das Gebäude steht außerdem unter Denkmalschutz. Für Einfamilienhäuser beträgt die Steuermesszahl grundsätzlich 0,31 ‰, wegen Denkmalschutz ist allerdings ein Abschlag von 10 % zu berücksichtigen.

Die Steuermesszahl beträgt somit 0,279 ‰. Der Steuermessbetrag beträgt somit:

$$200.000 \text{ €} \times 0,279 \text{ ‰} = 55,80 \text{ €}$$

Das Gebäude fällt in Köln unter die Grundsteuer B, der Hebesatz beträgt derzeit 515 %. Die jährliche Grundsteuer beträgt also:

$$\text{Messbetrag } 55,80 \text{ €} \times 515 \% = \mathbf{287,37 \text{ €}}$$

**Bitte beachten Sie:** Bis zur ersten Festsetzung der neuen Grundsteuer im Jahr 2025 können sich der Hebesatz und ggf. auch der Grundstückswert noch ändern.

### 4 Ablauf und Fristen bei der Feststellungserklärung

Erstes wichtiges Datum ist der **01.01.2022**. Auf diesen Stichtag müssen die Finanzämter alle Grundstücke nach den neuen Regelungen bewerten. Ab dem **01.07.2022** muss jeder Grundbesitzer eine „**Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts**“ abgeben. Per Gesetz beträgt die Abgabefrist der Feststellungserklärungen mindestens einen Monat ab dem Zeitpunkt der Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung. Nach derzeitigem Stand ist der **finale Abgabetermin für die Feststellungserklärung** der **31.10.2022**. Dieses Fristende gilt auch für steuerlich beratene Steuerpflichtige. Eine verlängerte Frist, wie etwa bei der Einkommensteuer, ist für sie derzeit nicht geplant.

Diese Regelungen gelten nach derzeitigem Stand unabhängig davon, ob ein Bundesland ein eigenes Ländermodell anwendet oder sich am Bundesmodell orientiert.

#### In welcher Form erfolgt die Abgabe der Feststellungserklärung?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts hat grundsätzlich elektronisch über das Elster-Portal der Finanzverwaltung zu erfolgen. Eine Abgabe per Papierformular besteht nur in Ausnahmefällen. Derzeit gibt es noch keine offiziellen Informationen darüber, wie das (elektronische) Formular aussehen wird. Wenn noch kein Elster-Benutzerkonto besteht, kann dieses unter folgendem Link erstellt werden:

<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl/>

Wenn Sie bei der Erstellung der Feststellungserklärung steuerliche Hilfe in Anspruch nehmen, kann die Erklärung auch über unsere Kanzleisysteme abgeschickt werden. Ebenso überprüfen wir dann auch gerne den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts auf seine Richtigkeit. Fehlerhafte Bescheide können im Zweifel über Jahre zu erhöhten Grundsteuerzahlungen führen.

#### Wer muss die Feststellungserklärung abgeben?

Zur Abgabe sind der oder die Eigentümer des Grundbesitzes verpflichtet. Bei Eigentumswohnungen ist der Eigentümer zuständig, nicht der Verwalter. Bei Grundstücken im Eigentum einer Kapital- oder Personengesellschaft muss die Feststellungserklärung von der Gesellschaft abgegeben werden, nicht etwa von den Gesellschaftern.

### Wie oft muss eine Feststellungserklärung abgegeben werden?

Künftig ist zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt eine Feststellungserklärung abzugeben. Die Hauptfeststellungen finden alle sieben Jahre statt. Dazwischen können Wertfortschreibungen und Nachfeststellungen stattfinden.

### Welche Unterlagen und Informationen werden für die Erstellung der Erklärung benötigt?

Unabhängig davon, ob die Erklärung vom Steuerpflichtigen selbst erstellt oder hierfür ein Steuerberater eingeschaltet wird, sollten zeitnah die voraussichtlich benötigten Informationen und Unterlagen zusammengetragen werden.

Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- Gemarkung und Flurstück des Grundstücks (ersichtlich aus dem Grundbuchauszug),
- Übersicht zu den Eigentumsverhältnissen,
- Bodenrichtwert,
- Art des Grundstücks: bebaut, unbebaut oder baureif. Bei bebauten Grundstücken sollten insbesondere das Alter des Gebäudes, die Größe der bebauten Fläche sowie etwaige Mieteinnahmen bekannt sein.

Gerade zum ersten neuen Feststellungstermin ist es wichtig, dass alle Informationen korrekt vorliegen, damit auch nur die wirklich geschuldete Steuer gezahlt wird.

### Ab wann ist die Steuer zu zahlen und wird sie höher sein als bisher?

Die Behörden werden für die Auswertung der Erklärungen und den Erlass neuer Bescheide einige Zeit benötigen, die neue Grundsteuer ist **erst ab dem 01.01.2025** zu zahlen. Bis dahin erfolgt die Festsetzung der Steuer nach dem bisherigen System und den jeweiligen Einheitswertbescheiden.

Ziel des Gesetzgebers war eine Grundsteuerreform ohne ein insgesamt höheres Steueraufkommen. Ob die Steuer ab 2025 dann für den einzelnen Steuerpflichtigen höher oder niedriger ausfallen wird, kann nicht eindeutig gesagt werden. Hier haben vor allem die Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze politischen Spielraum. Insbesondere bei Grundbesitz in Regionen, die in den letzten Jahren starke Zuwächse bei den Bodenrichtwerten hatten, besteht durchaus das Risiko für eine höhere Grundsteuer als bisher.

## 5 Ländermodelle

Die Bundesländer können eigene Gesetze zur Grundsteuer erlassen. Insgesamt sieben Bundesländer haben bisher von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Abweichungen zum Bundesmodell werden folgend kurz dargestellt.

- Baden-Württemberg: **Modifiziertes Bodenwertmodell**: Orientiert sich an Grundstücksfläche und Bodenrichtwert; die Steuermesszahl beträgt 1,3 ‰. Für Eigentümer von Wohngebäuden gilt ein 30%iger Abschlag auf die Steuermesszahl.
- Bayern: In Bayern wird es ein **reines Flächenmodell** geben; der tatsächliche Wert von Grundstück und Gebäude spielt dabei keine Rolle. Bei der Berechnung der Grundsteuer werden deshalb einheitlich für das Grundstück 0,04 €/qm angesetzt, für ein Gebäude grundsätzlich 0,50 €/qm. Für Wohngebäude gibt es einen Abschlag von 30 %. Bei sozialem Wohnungsbau sowie Denkmalschutz sind weitere Rabatte vorgesehen.
- Hamburg: Hier wird sich am **Wohnlagenmodell** orientiert. Für die Berechnung der Grundsteuer sind sowohl die Fläche des Grundstücks als auch die genutzte Fläche des Gebäudes und die Wohnlage der Immobilie im Rahmen des Mietspiegels entscheidend. Unabhängig von der Nutzung werden für ein Grundstück 0,02 €/qm angesetzt, für das Gebäude werden 0,40 €/qm angesetzt. Ermäßigungen gibt es für Wohnanlagen sowie Sozialwohnungen und Denkmalschutz.
- Hessen: Es gilt das **Flächen-Faktor-Modell**. Berücksichtigt wird neben der Grundstücksgröße auch die Lage. Hierbei wird sich am bayerischen Modell orientiert, ergänzt durch einen lagebezogenen Berechnungsfaktor.
- Niedersachsen: Das **Flächen-Lage-Modell** findet Anwendung. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist die Fläche ergänzt um wertbildende sog. „innerkommunale Lagefaktoren“. Die Ermittlung der Steuer erfolgt mit festen Berechnungsgrößen (sog. Äquivalenzzahlen). Diese betragen für das Grundstück 0,04 €/qm und für Gebäude 0,50 €/qm. Der Faktor ermittelt sich aus dem Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Im Kern entspricht das Modell dem hessischen.
- Saarland: Das Bundesmodell wird weitgehend übernommen, lediglich mit **Änderungen bei den Steuermesszahlen**. Gegenüber dem Bundesmodell werden diese erhöht, was rein rechnerisch zu höherer Grundsteuer führen kann.
- Sachsen: Hier gibt es im Rahmen des **Nutzungsartmodells** ein eigenes Grundsteuermodell mit vom Bundesmodell abweichenden Steuermesszahlen. Hierbei beträgt die Steuermesszahl für die Nutzungsart Wohnen 0,36 ‰, für gewerbliche Grundstücke 0,72 ‰ und für unbebaute Grundstücke 0,36 ‰.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Steuerberaterin  
*Ines Witt-Rachuba*

Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.