



Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform

Steuerbüro Ines Witt-Rachuba, Hertener Straße 21, 45657 Recklinghausen
Telefon (0 23 61) 580 380
e-mail: info@stb-witt-rachuba.de, Internet: www.stb-witt-rachuba.de



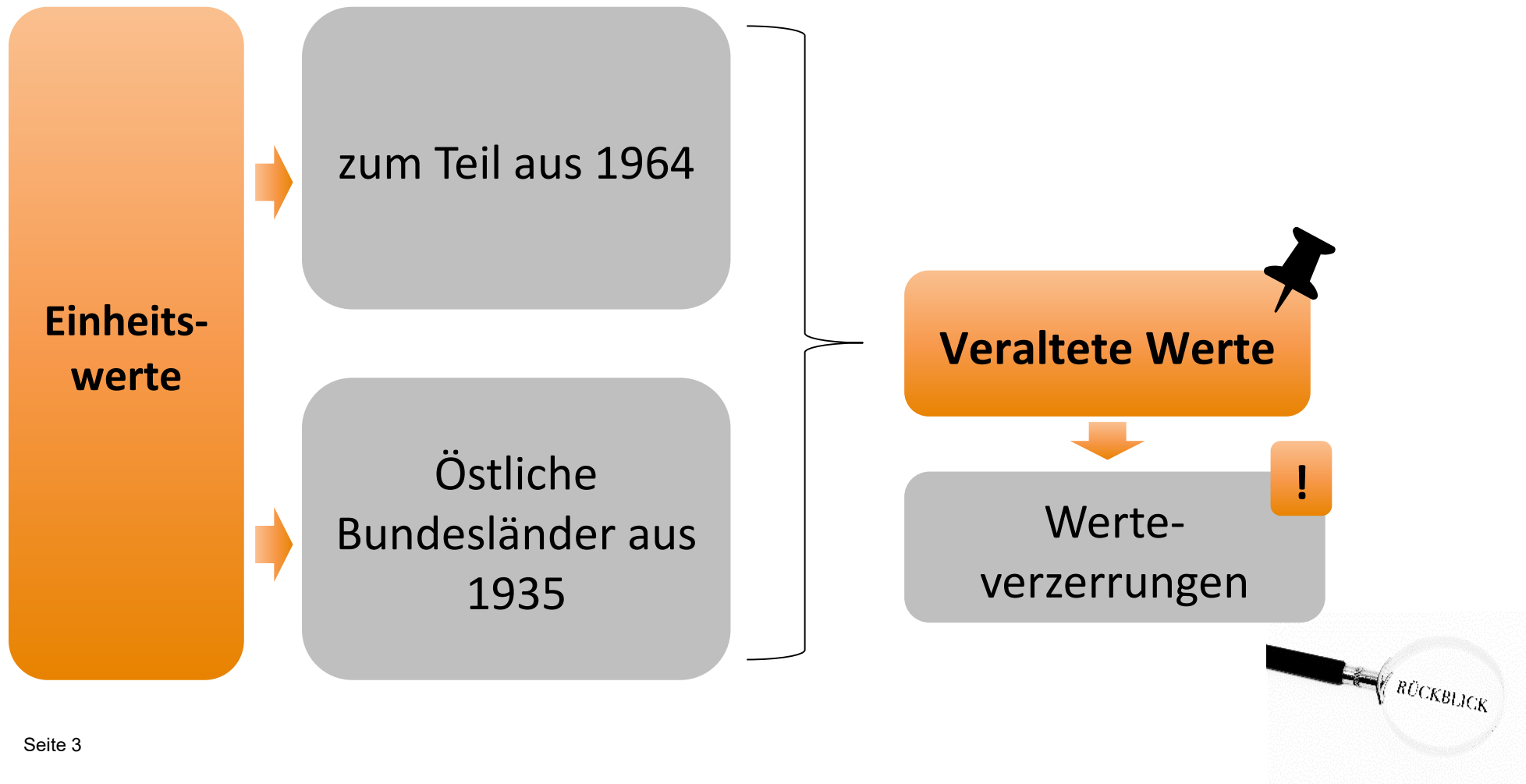
Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit



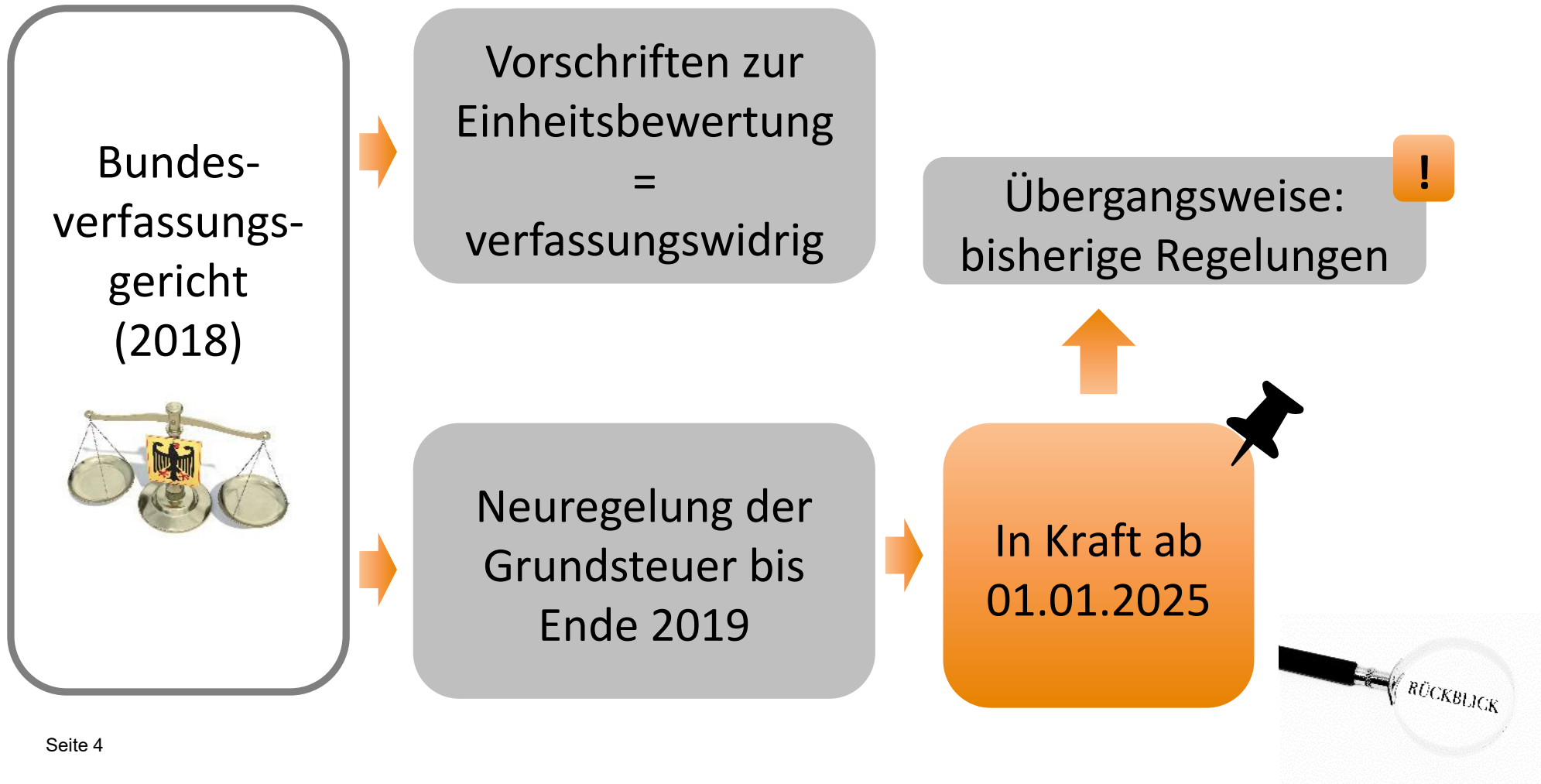


1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste





1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

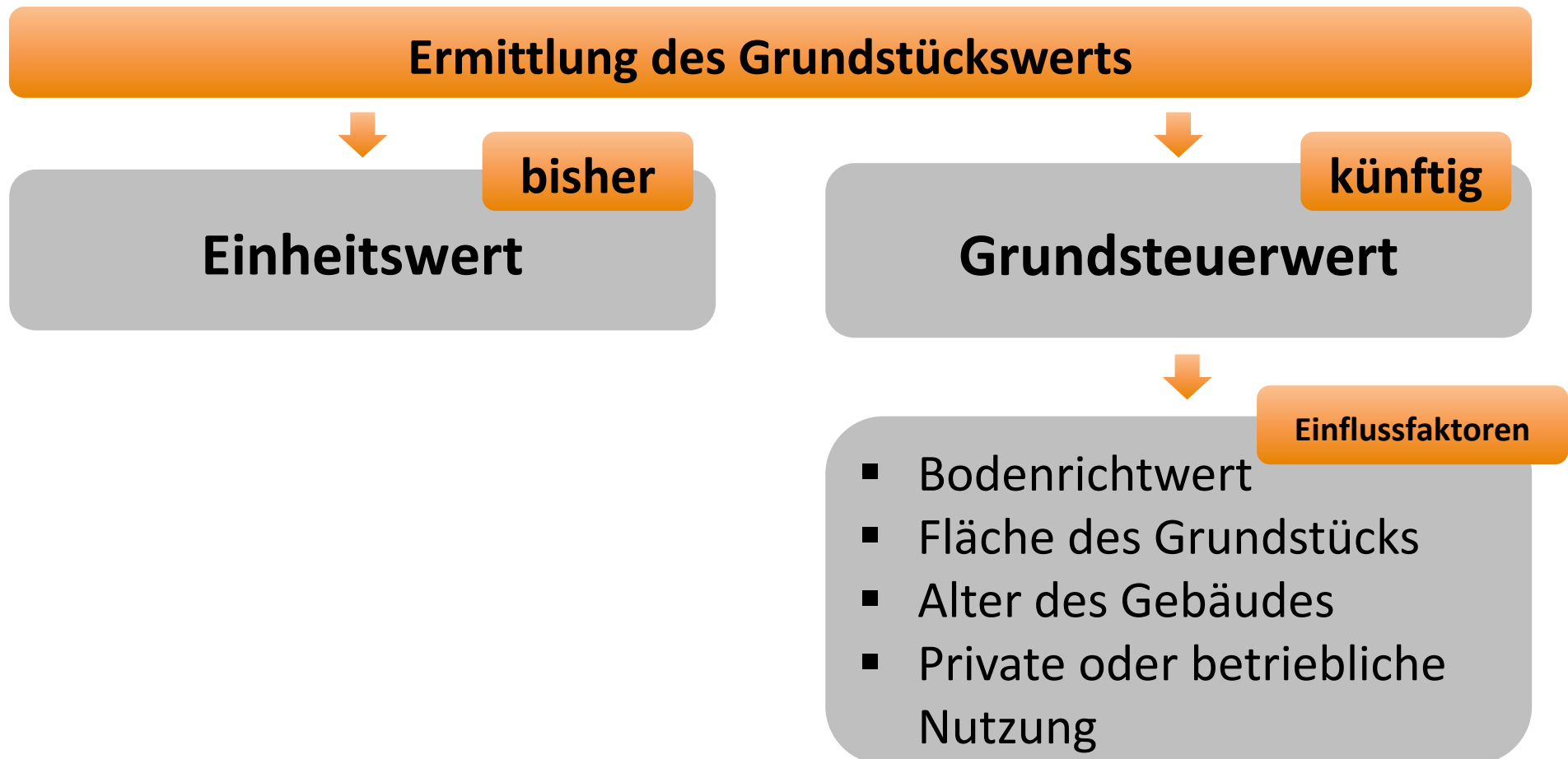
2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

2.2 Einige Bundesländer rechnen anders





2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung





2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

Änderung bei unbebauten Grundstücken



Gebäude von untergeordneter Bedeutung



bisher

Keine Bebauung



künftig

Bebauung



Höherer Grundsteuerwert





2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

Bundesweite Gültigkeit des neuen Systems der Grundsteuer



Abweichende Regeln vom Bundesmodell



Öffnungsklausel



Baden-Württemberg



Bayern



Hamburg



Hessen



Niedersachsen



Saarland



Sachsen



Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





Inhaltsübersicht

3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)

3.1 Das dreistufige System

3.2 Grundsteuerwert

3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

3.4 Hebesatz

3.5 Beispiele





3.1 Das dreistufige System

1. Stufe

Ermittlung des Grundsteuerwertes

2. Stufe

Anwendung Steuermesszahl u. Berechnung des Steuermessbetrags

3. Stufe

Anwendung des Hebesatzes

Berechnungsformel

Grundsteuer = Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz



3.2 Grundsteuerwert

1. Stufe Berechnung bei bebauten Grundstücken

Ertragswertverfahren

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Sachwertverfahren

- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- sonstige bebauten Grundstücke



3.2 Grundsteuerwert

1. Stufe Berechnung bei bebauten Grundstücken

Ertragswertverfahren

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

Sachwertverfahren

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche
- Herstellungskosten/
Gebäude



3.2 Grundsteuerwert

1. Stufe Berechnung bei unbebauten Grundstücken



Grundsteuerwert



Bodenrichtwert



Grundstücksfläche





3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

2. Stufe

Steuermesszahl



Steuermessbetrag



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



Wert ist abhängig
von Art der
Bebauung



3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Art der Bebauung	Steuermesszahl
Einfamilienhaus%	0,31 ‰
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 ‰



Beispiel:

Einfamilienhaus
Grundwert
100.000 €:

$$100.000 \text{ €} \times 0,31 \text{ ‰} \\ = 31 \text{ €}$$



3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

2. Stufe

Ermäßigung der Steuermesszahl



Sozialer Wohnungsbau

25 %



Denkmäler

10 %





3.4 Hebesatz

3. Stufe Grundsteuer = Steuermessbetrag x Hebesatz

Beispiele

Gemeinde A: 450 %

$$31 \text{ €} \times 450 \% = 139,50 \text{ €}$$

Gemeinde B: 400 %

$$31 \text{ €} \times 400 \% = 124,00 \text{ €}$$





3.4 Hebesatz

3. Stufe

3 unterschiedliche Hebesätze

Grundsteuer A:

Grundstücke der Land-
und Forstwirtschaft

Grundsteuer B:

alle anderen bebauten
und unbebauten
Grundstücke

Grundsteuer C:

darf die Gemeinde ab
2025 für unbebaute,
„baureife“
Grundstücke erheben

Baureife:

- unbaut
- sofort bebaubar

Voraussetzung:

- „baureife“
Grundstücke
- „städtebauliche
Gründe“



Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



3.5 Beispiele

Einfamilienhaus



Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	160 qm
monatliche Nettokaltmiete:	1.000 €
Mietniveaustufe	4
Grundstücksfläche:	650 qm
Bodenrichtwert:	380 €/qm
Hebesatz:	420 %





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



3.5 Beispiele



Berechnungsschema Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren			
monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	1.000 €		
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von Mietniveaustufe	+ 10 %		
× 12	× 12		
= jährlicher Rohertrag	13.200 €	jährlicher Rohertrag	13.200 €
		- Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	- 21 %
		= jährlicher Reinertrag	10.428 €
		× Vervielfältiger (Anlagen 37 und 38 zum BewG)	× 27,77
		= Barwert des Reinertrags	289.585,56
Grundstücksfläche	650 qm		
× Bodenrichtwert	380 €/qm		
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäuser	0,94		
= Bodenwert	232.180 €		
× Abzinsungsfaktor	0,3057		
= abgezinster Bodenwert	70.977,43	+ abgezinster Bodenwert	
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	360.500 €





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



3.5 Beispiele

Einfamilienhaus

Bundesland:
Baujahr:
Wohnfläche:
monatliche Nettokalt
Mietniveaustufe
Grundstücksfläche:
Bodenrichtwert:
Hebesatz:

Rheinland-Pfalz
1960

Ergebnis

Grundsteuer =
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

$$360.500 \text{ €} \times 0,31 \text{ ‰} \times 420 \% = 469,37 \text{ €}$$





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform

3.5 Beispiele

Geschäftsgrundstück

Art:	Verbrauchermarkt
Baujahr:	2017
Brutto-Grundfläche:	1.200 qm
Grundstück:	4.000 qm
Bodenrichtwert:	150 €/qm
Hebesatz:	550 %





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform

3.5 Beispiele



Berechnungsschema Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren			
Normalherstellungskosten in €/qm	896 €/qm		
× Baupreisindex	× 106,8 %		
× Brutto-Grundfläche/Gebäude	× 1.200 qm		
= Gebäudenormalherstellungswert	1.148.313,60 €		
- Alterswertminderung (5/30)	- 191.385,60 €		
= Gebäudesachwert	956.928 €	Gebäudesachwert	956.928 €
Grundstücksfläche	4.000 qm		
× Bodenrichtwert	× 150 €/qm		
= Bodenwert	600.000 €	+ Bodenwert	+ 600.000 €
		= vorläufiger Sachwert	1.556.928 €
		× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)	× 0,70
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	1.089.800 €





3.5 Beispiele

Geschäftsgrundstück



Art:

Verbrauchermarkt

Baujahr:

Brutto-Grundfläche:

Grundstück:

Bodenrichtwert:

Hebesatz:

Ergebnis

Grundsteuer =
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

$$1.089.800 \text{ €} \times 0,34 \text{ ‰} \times 550 \% = 2.037,93 \text{ €}$$





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

Ziel:

Aufkommens-
neutrale
Grundsteuer-
reform



Veränderte individuelle Steuerzahlungen:
Einige zahlen mehr, andere weniger!



Tatsächliche Höhe 2025:
Abhängig von Hebesätzen der Gemeinden





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



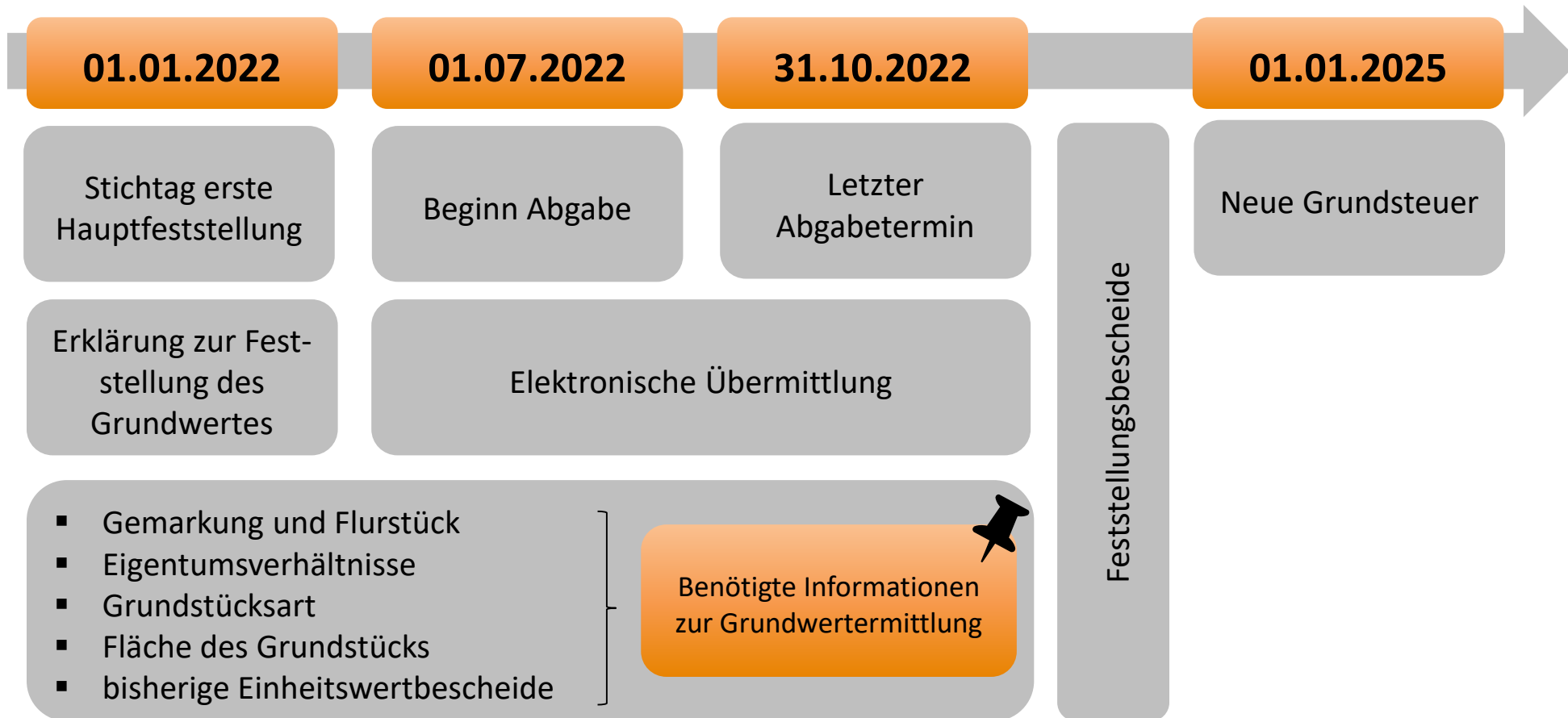
Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. **Ausblick: Was müssen Sie wann tun?**
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform

Inhaltsübersicht

6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen

6.1 Baden-Württemberg



6.2 Bayern



6.3 Hamburg



6.4 Hessen



6.5 Niedersachsen



6.6 Saarland



6.7 Sachsen





6.1 Baden-Württemberg

Modifiziertes Bodenwertmodell

Rechenmodell



Grundstücksfläche



Bodenrichtwert

Steuermesszahl 1,3 ‰
30 % Abschlag für Wohngebäude





6.2 Bayern

„Reines Flächenmodell“

Werte von Grundstück und Gebäude nicht relevant



Grundstück
0,04 €/qm



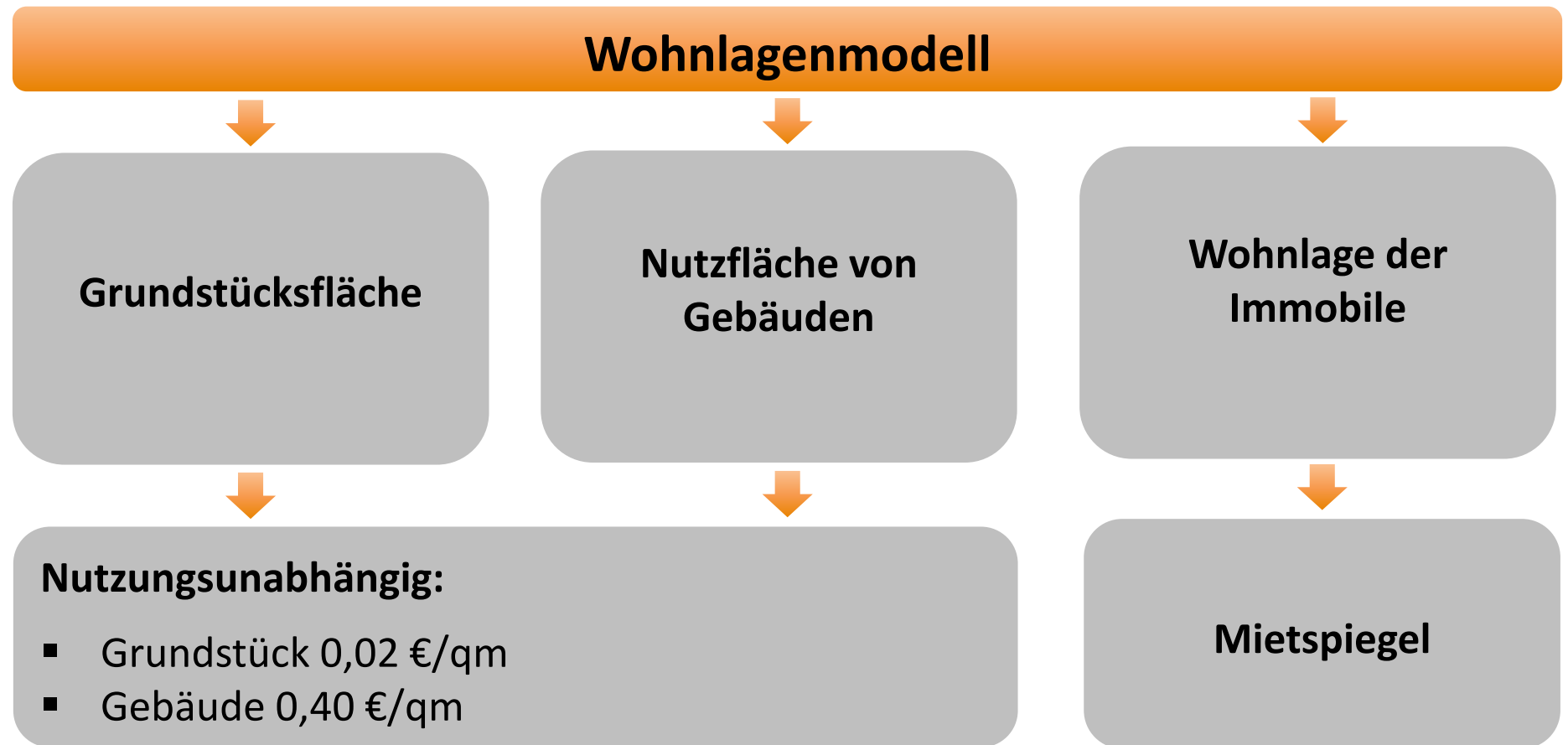
Gebäude 0,50 €/qm

Wohngebäude 0,35 €/qm
(30 % Abschlag)





6.3 Hamburg





6.4 Hessen

Flächen-Faktor-Modell



Flächenzahl

- Grundstück 0,04 €/qm
- Gebäude 0,50 €/qm



Lagebezogener Faktor

- Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks
- durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde





6.5 Niedersachsen

Flächen-Lage-Modell (vgl. Hessen)

Äquivalenzzahlen (Flächenzahlen)

- Grundstück 0,04 €/qm
- Gebäude 0,50 €/qm

Wertbildende „innerkommunale Lagefaktoren“

- Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks
- durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde





6.6 Saarland

Leicht modifiziertes Bundesmodell



Modifizierung: Steuermesszahl nach Grundstücksart



Steuermesszahl 0,34 ‰

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mitwohngrundstücke
- Wohneigentum



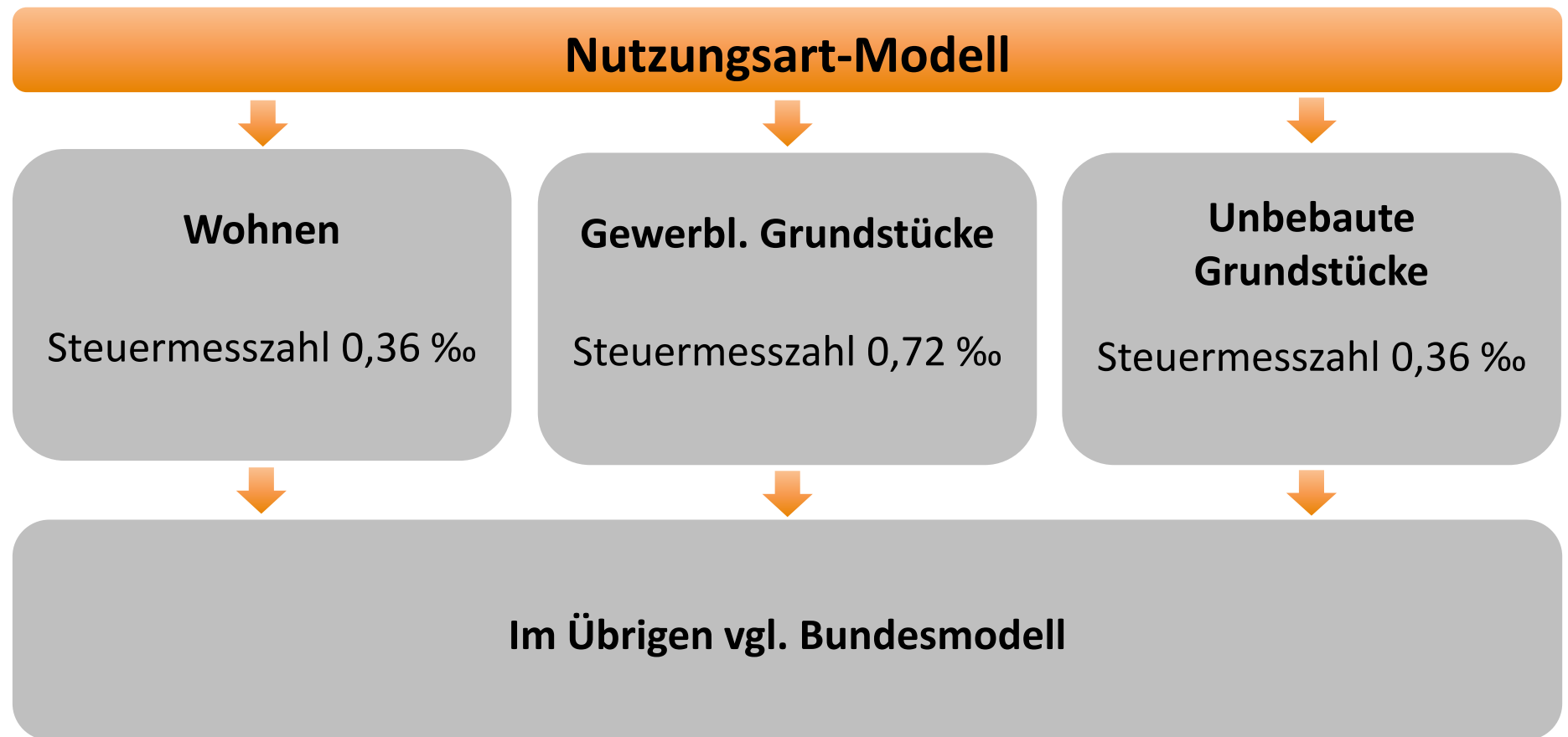
Steuermesszahl 0,64 ‰

- unbebaute Grundstücke
- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- sonstige bebaute Grundstücke





6.7 Sachsen





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit





7. Fazit

Zu beachten:

- Ab 01.07.2022 Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte
- komplexe Berechnungen im Einzelfall erfordern viele Informationen und Unterlagen
- Feststellungserklärung ist für jede Immobilie gesondert einzureichen

Hinweis

Zeitnahe Beschäftigung mit der Thematik sinnvoll





Mandanteninformationsveranstaltung zur Grundsteuerreform



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Steuerbüro Ines Witt-Rachuba, Hertener Straße 21, 45657 Recklinghausen
Telefon (0 23 61) 580 380
e-mail: info@stb-witt-rachuba.de, Internet: www.stb-witt-rachuba.de