



ETL | Steuermanufaktur GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

LOTSE-Spezial

Grundsteuerreform

2022

DER INHALT IM ÜBERBLICK:

Worum geht es für alle Grundeigentümer

Was ändert sich konkret

Die Grundsteuererklärung

Ausblick: Was sich noch ändern könnte



Viel Spaß beim Lesen
**Ihr Claus Hexel und
Rüdiger Stahl mit Team**

Bei den Immobilien bewegt sich etwas – die Grundsteuerreform

Sie haben vielleicht auch schon ein Informationsschreiben als Anlage zu Ihrem Grundsteuerbescheid oder Ihren Grundbesitzabgabenbescheid für 2022 bekommen?

Der Hintergrund: Die Grundsteuer berechnet Ihre Gemeinde bisher auf der Basis des sog. „Einheitswertes“. Diesen ermittelt das Finanzamt auf der Grundlage der Wertverhältnisse vom 1.1.1964 (!) in einem ziemlich komplizierten Verfahren.

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass dieser Wert so nicht mehr verfassungsgemäß ist.

Daher müssen **alle deutschen Grundstücke zum 1.1.2022 neu bewertet** werden – schätzungsweise geht es um ca. **36 Mio. Grundstücke**.

In dieser Sonderausgabe des Lotse geben wir Ihnen einen ersten Überblick über die gesetzlichen Regelungen und deren Auswirkungen.

1. Worum geht es für alle Grundeigentümer – für wen gilt die Regelung?

Dieser Punkt ist der einfachste im Zusammenhang mit dem neuen Gesetz:

Für jedes Grundstück muss eine eigene Grundsteuererklärung abgegeben werden:

- » bebaut oder unbebaut
- » Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus
- » selbstgenutzt oder vermietet
- » privat oder geschäftlich genutzt (oder „gemischt“)

Dazu gehört von der Jagdhütte oder dem Bootshaus über die Ferienwohnung bis hin zum Schloss Neuschwanstein grundsätzlich erst einmal alles.

Verantwortlich ist der oder sind die Eigentümer

Übrigens auch, wenn er oder sie selbst im Ausland wohnen.

2. Was ändert sich konkret – der neue Grundsteuerwert

2.1. Die Berechnungsformel

Die Formel für die Berechnung der Grundsteuer besteht wie bisher aus drei Faktoren. Dabei ersetzt der neue Grundsteuerwert den bisherigen Einheitswert.

Die Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerreform



Beispiel

Für ein Einfamilienhaus mit einem Grundsteuerwert von 450.000 € sieht die neue Berechnung danach wie folgt aus:

Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerreform



Es ist zu erwarten, dass die **neuen Grundstückswerte erheblich höher** sind, als die bisherigen Einheitswerte.

Damit es nicht zu einem massiven Anstieg der zu zahlenden Grundsteuer kommt, werden die **Städte und Gemeinden ihre Hebesätze entsprechend senken** – zumindest haben das die meisten schon angekündigt. Die Hebesätze hängen naturgemäß aber auch von der Haushaltslage Ihres Wohnortes ab. Inwieweit also Ihre Grundsteuerbelastung höher oder niedriger sein wird, lässt sich derzeit noch nicht sagen.

Die neuen Werte werden **erstmalig für das Jahr 2025** gelten – bis dahin bleibt erst einmal alles beim Alten. Es sei denn, Ihre Stadt oder Gemeinde erhöht die Hebesätze.

2.2. Berlin oder Bayern? Ihr Bundesland ist entscheidend

Das Wichtigste zuerst: Der Bund kann über die Grundsteuer nicht allein entscheiden. Wie so oft hat unser Föderalismus verhindert, dass es in Deutschland eine einheitliche Regelung geben wird – warum einfach, wenn es auch kompliziert geht? Dem sogenannten Bundesmodell haben sich nicht alle Bundesländer anschließen können.

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen haben jeweils ein eigenes Modell.

Wir informieren Sie hier zunächst über das **Bundesmodell**, auf die Abweichungen in den genannten Ländern gehen wir danach kurz ein.



2.3. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes beim Bundesmodell – Ihre Grundsteuererklärung entscheidet

Um den Grundsteuerwert festzusetzen braucht die Finanzverwaltung aktuelle Informationen. Die meisten hat sie bereits selbst, nimmt jedoch offenbar gern die Chance wahr, die Ermittlungsarbeit auf Sie als Steuerbürger abzuwälzen.

Je nach Art der Grundstücke gibt es zwei grundsätzliche Bewertungsverfahren:

Bewertungsverfahren nach Grundstücksarten

Grundsteuerreform



Unbebaute Grundstücke

Grundstücke ohne Bebauung.

Achtung: Selbst "untergeordnete Gebäude" wie Carports oder Gartenhäuser können neuerdings eine Bebauung sein.



Wohngrundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen



Nicht-wohngrundstücke

- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Sonstige bebaute Grundstücke

Ertragswertverfahren

Hier gilt:
Größe in qm x Bodenrichtwert

Ertragswertverfahren

Neben den Basisinformationen zu Größe, Bodenwert und Alter des Gebäudes werden hier die Nettokaltmiete und die sog. Mietniveaustufe herangezogen.

Sachwertverfahren

Diese Methode stützt sich unter anderem auf die Herstellungskosten des Gebäudes und ist daher deutlich aufwendiger.

Die folgende Übersicht zeigt, welche Daten für die jeweiligen Grundstücksarten benötigt werden:

Notwendige Angaben in der Steuererklärung

Grundsteuerreform

Angaben Steuererklärung	unbebaute Grundstücke	Wohn-Grundstücke	Nicht-Wohngrundstücke
Grunddaten Aktenzeichen, Anschrift, Eigentümer, Grundbuchangaben	✓	✓	✓
Bodenrichtwert	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Grundstücksart		✓	✓
Gebäudeart			✓
Baujahr		✓	✓
Modernisierungen		✓	✓
Wohn-/ Nutzfläche Gebäude		✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude			✓
Anzahl Garagen		✓	
Selbstständig nutzbare Flächen		✓	
Grundsteuerbefreiungen	✓	✓	✓

Die meisten Angaben gibt es bereits (irgendwo).

Diskussionsstoff bei den **Wohngrundstücken** kann der Punkt **Modernisierungen** werden. Hier geht es um den **Ausstattungsstand** des Gebäudes/ der Wohnung.

Beim Sachwertverfahren für die **Geschäftsgrundstücke** wird anhand der historischen Herstellungskosten über verschiedene Zu- und Abschläge der **Gebäudesachwert** ermittelt. Der getrennt ermittelte **Wert des Grund und Bodens** (qm x Bodenrichtwert) wird addiert. Erfahrungsgemäß sind die **Herstellungskosten** (ersatzweise der Kaufpreis) besonders bei älteren Gebäuden häufig schwer zu ermitteln. Daher geht der Gesetzgeber hier von den sog. **Normalherstellungskosten** und einem **Bau-Index** aus.

2.4. Die Sondermodelle der einzelnen Bundesländer

Wie oben schon berichtet, haben einige Bundesländer sich für „einfachere“ Modelle entschieden. Hier ganz kurz die Berechnungen der einzelnen Modelle:

Baden-Württemberg: „modifiziertes Bodenwertmodell“

- » Grundstücksfläche (qm) x Bodenrichtwert
- » Steuermesszahl einheitlich 1,3 Promille
- » 30 % Abschlag für reine Wohngebäude

Bayern: „reines Flächenmodell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €
- » 30 % für reine Wohngebäude

Hamburg: „Wohnlagenmodell“

- » zusätzlich spielt neben Grundstücks- und Gebäudefläche hier auch die Wohnlage laut Mietspiegel eine Rolle
- » Abschläge für Sozialwohnungen und denkmalgeschützte Häuser

Hessen: „Flächen-Faktor-Modell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 € (wie Bayern)
- » zusätzlich wird die Lage des Grundstücks über einen Faktor berücksichtigt

Niedersachsen: „Fläche-Lage-Modell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €
- » zusätzlich wird die Lage des Grundstücks über einen Faktor berücksichtigt

Saarland: „modifiziertes Bundesmodell“

- » die einzigen Abweichungen vom Bundesmodell sind hier spezielle Steuermesszahlen

Sachsen: „Nutzungsartenmodell“

- » Abweichung vom Bundesmodell bei den Steuermesszahlen je nach Nutzungsart
- » Wohnen: 0,36 Promille, Geschäftsgrundstücke: 0,72 Promille, unbebaute Grundstücke: 0,36 Promille

Doch nun genug des trockenen Steuerrechts – Sie fragen sich jetzt sicher: **Bis wann muss ich diese Steuererklärung wie abgeben?**



3. Die Grundsteuererklärung

3.1. Die Abgabe

Die Grundsteuererklärung ist **ausschließlich digital** abzugeben. Die Formulare werden zu gegebener Zeit im ELSTER-Portal der Finanzverwaltung zur Verfügung stehen.

3.2. Die Frist

Es ist vorgesehen, dass die Erklärungen ab dem 1.7.2022 eingereicht werden können. Als spätester Abgabetermin gilt aktuell der 31.10.2022.

Unser Rat: Suchen Sie schon jetzt die **notwendigen Unterlagen** zusammen. Insbesondere der **Einheitswertbescheid** spielt eine zentrale Rolle. Und genau wie der Impfpass ist er manchmal schwer zu finden. Auch der **Grundbuchauszug** sollte rechtzeitig vorliegen; haben Sie diesen nicht griffbereit, können Sie ihn beim örtlichen Katasteramt anfordern – am besten bevor alle anderen es auch tun ...

3.3. Unterstützung durch Ihren Steuerberater

Sie können auch bei diesem Thema auf unsere Unterstützung zählen. Sobald sich etwas Neues ergibt, werden wir Sie wieder **aktiv informieren**.

Wenn die zahlreichen Detailfragen geklärt sind, werden wir wie immer fair kalkulieren und Ihnen entsprechende **Angebote** machen.

Das gilt insbesondere wenn Sie **Eigentümer einer Geschäftsimmobilie oder einer gemischt genutzten Immobilie** (gewerblich und privat) sind. Hier empfehlen wir Ihnen auf eine Unterstützung unsererseits nicht zu verzichten. Die Fallstricke sind zumindest beim Bundesmodell zahlreich. Erfahrungsgemäß zieht sich das Verfahren zusätzlich auch nach der Abgabe der Erklärung hier oft noch hin, weil Rückfragen des Finanzamtes geklärt werden müssen.

Unsere Bitte: Aufgrund der Vielzahl der Fälle in unserer Kanzlei sind wir nicht in der Lage, direkte Fragen per Telefon oder Mail zu beantworten. Warten Sie bitte auf unsere aktive Kontaktaufnahme. Vielen Dank.

4. Ausblick: Was sich noch ändern könnte:

Unsere Berufsverbände und die Steuerberaterkammer sind mit der Finanzverwaltung in stetigen Verhandlungen. Es geht um folgende Punkte:

- » Die in der Finanzverwaltung vorhandenen **Daten** sollen direkt an Sie weiter gegeben werden.
- » Die **Frist zum 31.10.** wird sich aus unserer Sicht nicht halten lassen. Nicht zuletzt durch unseren zusätzlichen Arbeitsaufwand durch die Pandemie. Auch hier wird verhandelt.

Zusammenfassend können wir sagen: Noch eine „Reform“, die das Steuerrecht **„einfacher und gerechter“** machen soll. Wir denken, anhand unserer heutigen Ausführungen wird mehr als klar, dass dieses Ziel allein durch die **Uneinheitlichkeit der Länder-Modelle** klar verfehlt wird. Zusätzlich ergeben sich Unterschiede „willkürlich“ über die von den Gemeinden gewählten Hebesätze.

Es heißt also auch bei dieser „Reform“: Augen auf und durch.



Grundsteuererklärungen: Hierbei helfen wir Ihnen gerne und lassen Sie nicht allein!

Sie können sich ganz entspannt zurücklehnen. Alle Anforderungen, die sich aus der Reform ergeben erledigen wir für Sie.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- » **Sicherheit und Freiheit**
Mit unserem Service haben Sie die Sicherheit alle Pflichten entsprechend der neuen Vorgaben korrekt zu erfüllen. Und das Beste dabei, der Aufwand ist für Sie so gering wie möglich.
- » **Finanzieller Vorteil**
Wir ermitteln für Sie die neuen Werte und beraten Sie wie z.B. im Fall von Vermietungsobjekten eventuell zusätzliche Kosten über die Vermietung geltend machen können.

- » **Termintreue**
Mit unserem Service haben Sie die Sicherheit, dass wir alle Daten fristgerecht übermitteln.
Zu diesem komplexen Thema auch unser Steuererklärvideo. Schauen Sie einfach mal hier hinein: <https://www.steuermanufaktur.com/services/steuererklaervideos/>

Melden Sie sich einfach bei uns!



Die Mandantenzeytung Lotse ist ein Gemeinschaftsprojekt des delfi-net Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater

Fast 100 Kanzleien haben sich bundesweit in diesem Netzwerk zusammengeschlossen, um Erfahrungen auszutauschen und Kompetenzen für die Mandanten zu bündeln.



Impressum:

Herausgegeben als Gemeinschaftsarbeit der delfi-net Steuerberatungskanzleien
Copyright: delfi-net - Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater - www.delfi-net.de
Gestaltung: Erwin Hamatschek

Fotos:

Seite 1 / © 03C06097 / IngImage
Seite 3 / © 03B39329 / IngImage
Seite 5 / © 03C06097 / IngImage
Seite 6 / © 03B50081 / IngImage
Seite 7 / © ISS_28411_06372 / IngImage

Hinweis:

Der Inhalt ist nach bestem Wissen und dem aktuellen Kenntnisstand erstellt worden.
Haftung und Gewähr sind ausgeschlossen, diese bleiben der Einzelberatung vorbehalten.

ETL | Steuermanufaktur GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Kälberhof 10b
57250 Netphen-Deuz

Am Haardtchen 12
57234 Wilnsdorf

Fon: 02737 - 2161730
Fax: 02737 - 21617319

Fon.: 02739 - 4776-0
Fax: 02739 - 4776-20

info@steuermanufaktur.com | www.steuermanufaktur.com

Jetzt neu: Den Lotsen online abonnieren unter:
www.wirtschafts-lotse.de