Martin Kasperzyk
Steuerberater
info@kasperzyk.de | www.kasperzyk.de

Sonderausgabe zur großen Reform der Grundsteuer

01 | 2022

Für alle Steuerpflichtigen

Die Reform der Grundsteuer im Überblick

| In diesem Jahr steht ein Megaprojekt der Finanzverwaltung auf dem Plan: Die **Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken** in Deutschland auf den 1.1.2022. Die Reform der Grundsteuer hat somit erhebliche Breitenwirkung und betrifft insbesondere die Eigentümer, die für jedes Grundstück **eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** einreichen müssen. Die Sonderausgabe bringt die wichtigsten Aspekte auf den Punkt. |

1. Hintergrund und Vorbemerkungen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer **für verfassungswidrig** befunden. Gleichwohl hat es das Bundesverfassungsgericht zugelassen, die Regelungen **noch bis zum 31.12.2024 anzuwenden.** Da der Gesetzgeber diese Frist vollständig ausgenutzt hat, ist das neue Grundsteuerrecht also ab dem 1.1.2025 anzuwenden. Das bedeutet: Erst **ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen **nach neuen Regeln erhoben.**

Dennoch besteht schon kurzfristig Handlungsbedarf. Denn die **neuen Grundsteuerwerte** werden **bereits auf den 1.1.2022** in einem förmlichen Hauptfeststellungsverfahren durch die Finanzverwaltung festgestellt **(Hauptfeststellungszeitpunkt).**

Beachten Sie | Die folgenden Hauptfeststellungen sollen dann in einem **7-Jahresrhythmus** erfolgen.

2. Überblick über das Verfahren

2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022

Um eine Berechnung der neuen Grundsteuer zu ermöglichen, müssen **alle Grundstückseigentümer** in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt die hierfür erforderlichen Angaben machen. Entscheidend für alle Angaben ist dabei **der Stand zum Stichtag 1.1.2022.**

Die Erklärung ist **elektronisch** abzugeben. Die entsprechenden Formulare sollen **ab 1.7.2022 insbesondere im Portal „Mein ELSTER"** (www.elster.de) bereitgestellt werden.

MERKE | Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER" ist ein ELSTER-Benutzerkonto erforderlich. Ist noch kein Benutzerkonto vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.

Die **elektronische Erklärung ist bis zum 31.10.2022** zu übermitteln. Die einzelnen Bundesländer sollen die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen (vgl. hierzu das Bundesfinanzministerium: „Reform der Grundsteuer" mit Stand vom 20.12.2021).

2.2 Ablauf des Verfahrens

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt **den Grundsteuerwert** und stellt **einen Grundsteuerwertbescheid** aus.

Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen **Steuermesszahl** den Grundsteuermessbetrag und stellt einen **Grundsteuermessbescheid** aus.

Beachten Sie | Beide Bescheide sind **keine Zahlungsaufforderungen.** Sie sind – wie bisher bei der Einheitsbewertung – die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer **durch die Stadt oder Gemeinde.**

Da die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte zum 1.1.2022 erstmalig nach der neuen Rechtslage erfolgt, bedarf **der Grundsteuerwertbescheid auf den 1.1.2022** im Hinblick auf seine Richtigkeit allerdings **einer besonders genauen Prüfung.**

Den **Städten und Gemeinden** stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die **für die Berechnung der Grundsteuer** erforderlich sind. Anhand dieser Daten ermitteln die Städte und Gemeinden dann abschließend (wie bisher) die **zu zahlende Grundsteuer.** Dazu multiplizieren sie den Grundsteuermessbetrag **mit dem Hebesatz,** der von

Inhaltsübersicht

1. Hintergrund und Vorbemerkungen — Seite 1
2. Überblick über das Verfahren — Seite 1
   - 2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022 — Seite 1
   - 2.2 Ablauf des Verfahrens — Seite 1
   - 2.3 Die Modelle der Bundesländer — Seite 2
3. Grundsteuer im Bundesmodell — Seite 2
   - 3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen — Seite 2
   - 3.2 Unbebaute Grundstücke — Seite 2
   - 3.3 Bebaute Grundstücke — Seite 3
4. Länderöffnungsklausel (abweichendes Landesrecht) — Seite 4
   - 4.1 Baden-Württemberg — Seite 4
   - 4.2 Bayern — Seite 4
   - 4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg — Seite 4

der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als **Grundsteuerbescheid** in der Regel an die Eigentümer gesendet wird.

Beachten Sie | **Der Hebesatz** soll nach den politischen Vorstellungen durch die Städte und Gemeinden möglichst so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde gegenüber der bisherigen Rechtslage **aufkommensneutral** ist. Für die **einzelnen Steuerpflichtigen** kann sich die Höhe der Grundsteuer **jedoch ändern.** Ob und um wie viel sich die Grundsteuer erhöht oder ermäßigt, hängt **letztlich vom Einzelfall** ab.

Die neu berechnete Grundsteuer ist dann **ab dem Jahr 2025** auf der Grundlage des Grundsteuerbescheids der Städte und Gemeinden zu zahlen.

2.3 Die Modelle der Bundesländer

Nach dem **Bundesmodell** werden die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

Beachten Sie | Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz wurde den Bundesländern allerdings die Möglichkeit eröffnet, **eigenständige Grundsteuergesetze** mit vom Bundesrecht abweichenden Bewertungsregeln zu verabschieden.

Folgende Bundesländer haben sich **für das Bundesmodell** entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen/Saarland (mit einer Abweichung hinsichtlich nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Von der **Öffnungsklausel** haben auf der Ebene der Bewertung der Grundstücke **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht:

■ Bundesländer mit Öffnungsklausel

- **Baden-Württemberg:** Flächenmodell/Bodenwertsteuer
- **Bayern:** Flächenmodell
- **Hessen, Niedersachsen:** Flächen-Lage-Modelle
- **Hamburg:** Flächen-Wohnlage-Modell

3. Grundsteuer im Bundesmodell

Für die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten werden gemäß § 218 Bewertungsgesetz (BewG) die Vermögensarten **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** (§ 232 BewG) und **Grundvermögen** (§ 243 BewG) unterschieden.

■ Grundsätzliches zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem **standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren** bewertet, und zwar bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip.

Die **land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude** werden aber – anders als bisher – im Grundvermögen erfasst und nicht mehr der Grundsteuer A (agrarisch), sondern **der Grundsteuer B (baulich)** unterworfen.

Inzwischen wurden die für die Erklärung im Bundesmodell erforderlichen **Vordrucke mit Ausfüllanleitungen** veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 1.12.2021, Az. IV C 7 - S 3001/19/10003 :011):

■ Vordrucke und Anleitungen

- **GW-1** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)
- **GW-1A** Anlage Feststellungsbeteiligte
- **GW-2** Anlage Grundstück
- **GW-2A** Einlageblatt zur Anlage Grundstück
- **GW-3** Anlage Land- und Forstwirtschaft
- **GW-3A** Anlage Tierbestand
- **GW-4** Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Ausfüllanleitung zum/zur

- Hauptvordruck
- Anlage Grundstück
- Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Anlage Tierbestand
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen

Zum **Grundvermögen** gehören nach § 243 Abs. 1 BewG:

- **der Grund und Boden, die Gebäude,** sonstige Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Feststellungserklärung ist **bei dem Finanzamt abzugeben,** in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Erklärung ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist **grundsätzlich der Eigentümer** (auf etwaige Besonderheiten, z. B. für Erbbauberechtigte, wird hier nicht eingegangen).

Folgende Angaben werden **je nach Grundstücksart** erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Grundstücke (unbebaut)	Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Aktenzeichen Einheitswert (Finanzamt)	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angaben zu Steuerbefreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart	–	✓	✓
Baujahr des Gebäudes	–	✓	✓
Modernisierungen	–	✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude	–	✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude	-	-	✓
Anzahl Garagen/ Tiefgaragenplätze	-	✓	✓
Selbstständig nutzbare Flächen	-	✓	✓

3.2 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig **nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten** (Fläche x Bodenrichtwert).

PRAXISTIPP | Die Flächengröße kann in der Regel den bisherigen Einheitswertbescheiden oder den Grundbuchblättern entnommen werden. Die Bodenrichtwerte werden im Regelfall von den Gutachterausschüssen ermittelt, veröffentlicht und an die Finanzbehörden übermittelt. Für die Abgabe der Feststellungserklärung kann der Bodenrichtwert auch über das Internet ermittelt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken sind folgende **Grundstücksarten** (§ 249 BewG) und nach § 250 BewG folgende **Bewertungsverfahren** zu unterscheiden:

- **Ertragswertverfahren**: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum.
- **Sachwertverfahren**: Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke.

Beachten Sie | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts,** mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren

	jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	**jährlicher Reinertrag** (§ 253 Abs. 1 BewG)
×	Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG)
=	**Barwert des Reinertrags** (§§ 252, 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	**Grundsteuerwert** (§ 252 BewG)

Im **Sachwertverfahren** ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG).

Die Finanzämter werden die Ermittlung **in einem automatisierten Verfahren** auf Basis der Angaben im Feststellungsverfahren und den zur Verfügung stehenden Daten vornehmen. Auf eine Erläuterung der Regelungen des BewG soll daher verzichtet werden. Vielmehr soll ein Beispiel die generelle Ermittlung zeigen:

Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren

Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:			
• Grundstückslage:	Gemarkung … , Flur … , Flurstück …		
• Grundstücksgröße:	850 qm		
• Bodenrichtwert:	450 EUR/qm		
• Grundstücksart:	Wohngrundstück		
• Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1		
• Baujahr:	1996		
• Wohnfläche:	120 qm		
Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveaustufe 3 gilt. Der aktuelle Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau" ist ausgeschlossen. Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:			
Barwert des Reinertrags			
Nettokaltmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38) Alter des Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt (2022 – 1996) Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Mindest-RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre – 26 Jahre Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40) Abzugsbetrag	80 Jahre 26 Jahre 54 Jahre 21 %	- 1.859,76 EUR
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG, Vervielfältiger [Anlage 37])	29,46	
= Barwert des Reinertrags			**206.109,23 EUR**
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 zum BewG	0,87	
= Bodenwert		332.775 EUR	
× Abzinsungsfaktor	Anlage 41 zum BewG	0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			**87.719,49 EUR**
Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert		332.775 EUR	
Prozentsatz für Mindestwert		75 %	
Mindestwert		**249.581 EUR**	
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			**293.800,00 EUR**
× Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91,07 EUR
× Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			**382,49 EUR**

4. Länderöffnungsklausel (abweichendes Landesrecht)

Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz ist den Ländern eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet worden, von der **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht haben. Die folgenden Ausführungen verschaffen **einen Überblick über wesentliche Grundsätze**, ohne ins Detail zu gehen.

4.1 Baden-Württemberg

Das Modell in Baden-Württemberg sieht vor, bei Grundstücken des Grundvermögens **nur den Wert des Grund und Bodens** zu besteuern. Daher werden Grundstücke anhand ihrer Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet.

Die **Bodenrichtwerte** sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzbehörden zu übermitteln. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Grundstückswert aus den Werten **vergleichbarer Flächen** abzuleiten.

Beachten Sie | Auf Antrag kann ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch **ein qualifiziertes Gutachten** nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung **um mehr als 30 % abweicht.**

Die **Steuermesszahl für Grundstücke des Grundvermögens** beträgt 1,30 ‰. Diese Messzahl wird **um 30 % ermäßigt,** wenn das Grundstück **überwiegend Wohnzwecken** dient. Darüber hinaus sind weitere Ermäßigungen bei der Steuermesszahl möglich (z. B. 10 % für denkmalgeschützte Objekte).

Beispiel

S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm. Der Hebesatz der Gemeinde ist 350 %.

Grundsteuerwert (400 qm × 250 EUR)	100.000 EUR
Steuermesszahl	1,30 ‰
./. 30 % Ermäßigung „Wohnnutzung“	- 0,39 ‰
./. 10 % Ermäßigung „Denkmalschutz“	- 0,13 ‰
Grundsteuerwert (100.000 EUR) × Steuermesszahl (0,78 ‰)	78 EUR
Messbetrag × Hebesatz	273 EUR

4.2 Bayern

Nach dem bayerischen **Äquivalenzprinzip** kommt es auf den Wert einer Immobilie nicht an, sondern **nur auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen.** Die **Äquivalenzzahlen** betragen für

- den **Grund und Boden** 0,04 EUR/qm,
- **Gebäudeflächen** (unabhängig von der Nutzungsart) 0,50 EUR/qm.

Die **Grundsteuermesszahl** beträgt im Grundsatz 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der **Wohnflächen** erfolgt jedoch eine Ermäßigung **auf 70 %.**

Beispiel

Ein Einfamilienhaus (in einem kleinen Dorf in Bayern) hat eine Wohnfläche von 180 qm. Das Grundstück ist 650 qm groß. Der Hebesatz der Gemeinde ist 340 %.

Fläche Grundstück (650 qm × 0,04 EUR)	26,00 EUR
Fläche Gebäude (180 qm × 0,50 EUR)	90,00 EUR
Äquivalenzbetrag Grundstück (26 EUR) × Grundsteuermesszahl (100 %)	26,00 EUR
Äquivalenzbetrag Gebäude (90 EUR) × Grundsteuermesszahl (70 %)	63,00 EUR
Grundsteuermessbetrag	89,00 EUR
Messbetrag (89 EUR) × Hebesatz (340 %)	302,60 EUR

Bei großen Flächen kann unter gewissen Voraussetzungen **eine Anpassung der Äquivalenzzahl** erfolgen. Dienen die Gebäude mindestens zu 90 % der Wohnnutzung, wird die Äquivalenzzahl für die das Zehnfache der Wohnfläche übersteigende Fläche des Grund und Bodens **nur zu 50 %** angesetzt.

Darüber hinaus sieht das bayerische Grundsteuergesetz vor, dass Gemeinden räumlich zu begrenzende **Hebesatzgebiete** ausweisen und für **diese gesonderte Hebesätze** festlegen können.

Kritik: Das „Bayern-Modell“ behandelt Immobilien gleicher Größe, aber unterschiedlicher Lage, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung der Gebäude gleich. Das kann dazu führen, dass **hochwertige Immobilien** nur gering belastet werden, bei flächenmäßig großen, aber **geringwertigen Immobilien** die Steuerlast dagegen über den Immobilienertrag hinausgeht.

4.3 Hessen, Niedersachsen, Hamburg

Hessen, Niedersachsen und Hamburg ergänzen das bayerische Modell um einen **Lagefaktor,** der **Grundstücke in besserer Lage** höher besteuert als Grundstücke in schlechter Lage. Die konkrete Ausgestaltung **des Flächen-Faktor-Verfahrens** unterscheidet sich zwischen den drei Bundesländern nur im Detail.

In **Niedersachsen und Hessen** kommt es auf **fünf Faktoren** an:

- die **Fläche** des Grundstücks und des Gebäudes, die **Nutzung** der Immobilie, den **Bodenrichtwert** des Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Die drei Modelle sehen **feste Berechnungsgrößen** vor. Diese betragen für

- den Grund und Boden 0,04 EUR/qm,
- Gebäudeflächen 0,50 EUR/qm.

In Niedersachsen und Hessen beträgt die **Grundsteuermesszahl** 100 % (Ermäßigung für Wohnflächen auf 70 %).

PRAXISTIPP | Die Bodenrichtwerte muss der Grundstückseigentümer in Niedersachsen und Hessen nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese von der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Daraus ermitteln sie den Lage-Faktor und beziehen ihn in die Berechnung ein.

Die maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche. Wer keine adäquaten Unterlagen (z. B. Bauunterlagen oder Mietvertrag) zum Nachweis zur Verfügung hat, sollte sich an der Wohnflächenverordnung orientieren.

Das **Hamburger „Wohnlagenmodell“** berücksichtigt neben der Fläche des Grundstücks und der genutzten Fläche der Gebäude **auch die Wohnlage der Immobilie.** So reduziert sich die Grundsteuermesszahl (100 %) bei Wohnflächen **in guten Wohnlagen** auf 70 %. In **normalen Wohnlagen** reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 %.

Rechtsstand | 6.4.2022

↘ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.