



Geschäftsführer:

WP StB Dipl.-Betw. A. Prangenberg
WP StB Dipl.-oec. A. Sollanek
WP StB Dipl.-oec. Dr. M. Stahl
WP StB Dipl.-Kfm. K. U. Korthäuer
RA Dr. G. Trutnau

Mandanten-Information

Grundsteuerreform

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandanten,

Sie haben vermutlich schon von der Grundsteuerreform gehört oder gelesen, die alle Immobilieneigentümer in Deutschland unabhängig von der Nutzung der Immobilie (Eigennutzung, Vermietung, Betriebsgrundstück usw...) betrifft.

Wie kam es zur Grundsteuerreform?

Am 10.04.2018 entschied das Bundesverfassungsgericht (BVerfG), dass die Bewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer mit dem (bisherigen) Einheitswert verfassungswidrig ist, weil die Einheitswerte teilweise noch aus dem Jahr 1964 („alte“ Bundesländer) bzw. noch aus dem Jahr 1935 („neue“ Bundesländer) stammten.

So kam es, dass zum Beispiel ein im Jahr 2018 errichtetes Gebäude so bewertet wurde, als ob es sich noch im Ausstattungszustand des Jahres 1964 bzw. 1935 befand. Die zeitgemäße Ausstattung und der dadurch bedingte höhere Wert blieben unberücksichtigt. Die Bewertung der Grundstücke auf der Grundlage der veralteten Einheitswerte führte im Laufe der Zeit zu Wertverzerrungen und schließlich dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen.

Was ändert sich?

Wie bisher wird auch bei der neuen Grundsteuer in einem **dreistufigen Verfahren** mit dem Grundstückswert, der Steuermesszahl und dem Hebesatz gerechnet.

Deklariert werden müssen alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Maßgebend für die Ermittlung des Grundstückswerts war bisher der Einheitswert. Dieser wird durch den **Grundsteuerwert** abgelöst.

Die **kurze Berechnungsformel** für die Grundsteuer lautet:

Grundsteuerwert × Grundsteuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

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.

Für die Berechnung des Grundsteuerwerts **bei bebauten Grundstücken** gibt es zwei Verfahren:

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** gilt für

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- Teileigentum und
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Je nach Bewertungsverfahren fließen **unterschiedliche Faktoren** in die Berechnung ein. Für das **Ertragswertverfahren** zählen insbesondere:

- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Alter des Gebäudes,
- Wohnfläche,
- Mietniveaustufe sowie
- monatliche Nettokaltmiete.

Einzelne Bundesländer (aber nicht Nordrhein-Westfalen) weichen von diesem Bundesmodell ab.

Was müssen Sie tun?

ab 01.01.2022

Der 01.01.2022 ist der Stichtag für die erste Hauptfeststellung.

Das bedeutet, dass die Finanzämter alle Grundstücke in Deutschland neu bewerten. Damit die Finanzämter diese erste Bewertung durchführen können, müssen alle Steuerpflichtigen mit Immobilieneigentum eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ abgeben.

Tragen Sie deshalb möglichst zeitnah die für die Erklärung benötigten Informationen und Unterlagen zusammen. Das sind zum Beispiel:

- Gemarkung und Flurstück des Grundvermögens,
- Eigentumsverhältnisse,
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung),
- Fläche des Grundstücks,
- bisherige Einheitswertbescheide.

Beachten Sie: Muss ein Grundbuchauszug oder eine Flurkarte beim zuständigen Amtsgericht bzw. beim zuständigen Vermessungsamt (kostenpflichtig) angefordert werden, kann dies einige Zeit in Anspruch nehmen.

ab 01.07.2022

Ab diesem Termin kann die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben werden. Die elektronische Übermittlung ist Pflicht, deshalb müssen Sie sich rechtzeitig um einen ELSTER-Zugang

bemühen, falls dieser noch nicht besteht und Sie die Erklärung selbst erstellen wollen.

- Hinweis:
Ein ELSTER-Benutzerkonto können Sie online unter diesem Link erstellen:
<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl/>

31.10.2022

Der 31.10.2022 ist - zum aktuellen Zeitpunkt - der letzte Abgabetermin für die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Dieser Stichtag gilt auch für Mandanten, die die Erklärung von einem Steuerberater erstellen und übermitteln lassen.

Im Anschluss erlässt das Finanzamt den Grundsteuerwert- und den Grundsteuerermessbescheid. Beide Bescheide sind nicht mit einer Zahlungsaufforderung verbunden.

01.01.2025

Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen.

Was können wir für Sie tun?

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung, indem wir die Feststellungserklärung für Sie erstellen und die Übermittlung Ihrer Angaben übernehmen.

Damit Sie Honorarsicherheit haben, bieten wir Ihnen unsere Leistung in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück...) auch gerne zu einem Fixhonorar an.

Haben Sie Fragen oder sollen wir diese Aufgabe für Sie übernehmen, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns bzw. Ihrer bekannten Ansprechpartnerin / Ihrem bekannten Ansprechpartner auf.

Beste Grüße & bleiben Sie gesund

Ihr Team von Korthäuer & Partner