

Die große Grundsteuerreform

Was erwartet den Grundstücksbesitzer ab Juli 2022 ?

Stb. Thomas Saidel

Pfarrstraße 72 - 56564 Neuwied

02631-22326 – info@saidel.de

Hintergrund der Reform

Urteil des BVerfG zur Grundsteuer am 10.04.2018 wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) – Pressemitteilung:

„Die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern sind jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar.

*Das Festhalten des Gesetzgebers an dem **Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964** führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.*

Mit dieser Begründung hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts die Vorschriften mit Urteil vom heutigen Tage für verfassungswidrig erklärt und bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens **bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen hat**. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. **Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024 angewandt werden.**“

Allgemeines

Grundsteuer A: Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke & Flächen

Grundsteuer B: übrige Grundstücke

- **Betriebsgrundstücke**
- **Private Grundstücke**
- **Erbbaurechte**
- **Wohnungs- & Teileigentum**
- **Gebäude auf fremden Grund & Boden**

Grundsteuer C: baureife Grundstücke möglich ab 2025 bei besonderem Wohnraumbedarf

Letzter Hauptfeststellungszeitpunkt nach altem Recht: 01.01.1964

Folge: Wertverhältnisse aus dem Jahr 1964 (neue Bundesländer 1935)

Zum 01.01.2025 deutlicher Erhöhung der Werte auf das Niveau der Marktwerte

Dafür für die Berechnung der Grundsteuer maßgebliche **Steuermesszahl** (Faktor) von 0,35 % auf 0,031 %

3 Schritte der Grundsteuer

Schritt 1:

Berechnung des Grundbesitzwertes auf den 1.1.2025 durch Abgabe der Steuererklärung ab 01.07.2022 bis 31.10.2022

Schritt 2:

Ausgleich der Wertsteigerungen durch Anpassung der Steuermesszahl

Schritt 3:

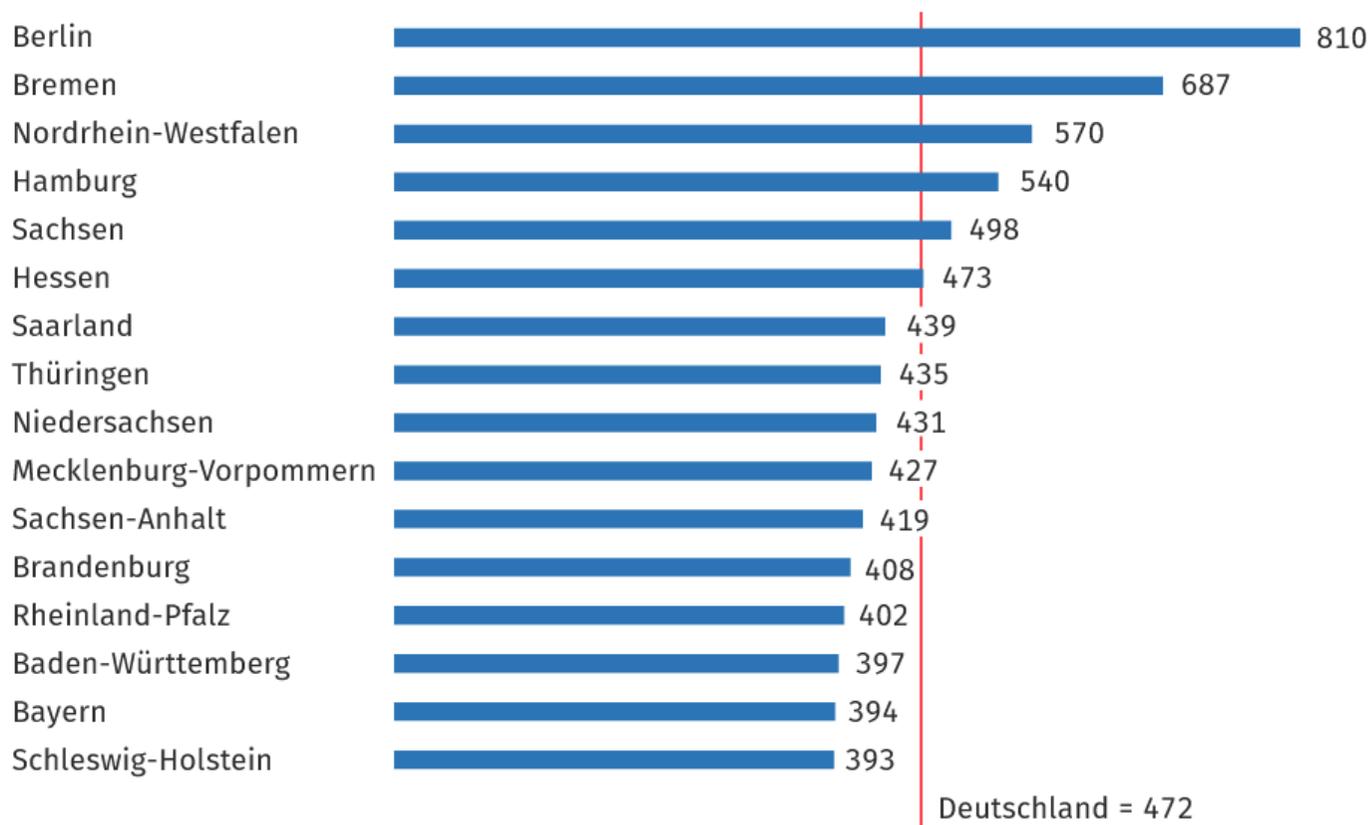
Anpassung der Hebesätze der Gemeinden

Die Kommunen haben angekündigt dafür zu sorgen, dass sich das Grundsteueraufkommen nicht erheblich verändert wird.



Durchschnittlicher Hebesatz der Grundsteuer B nach Ländern 2018

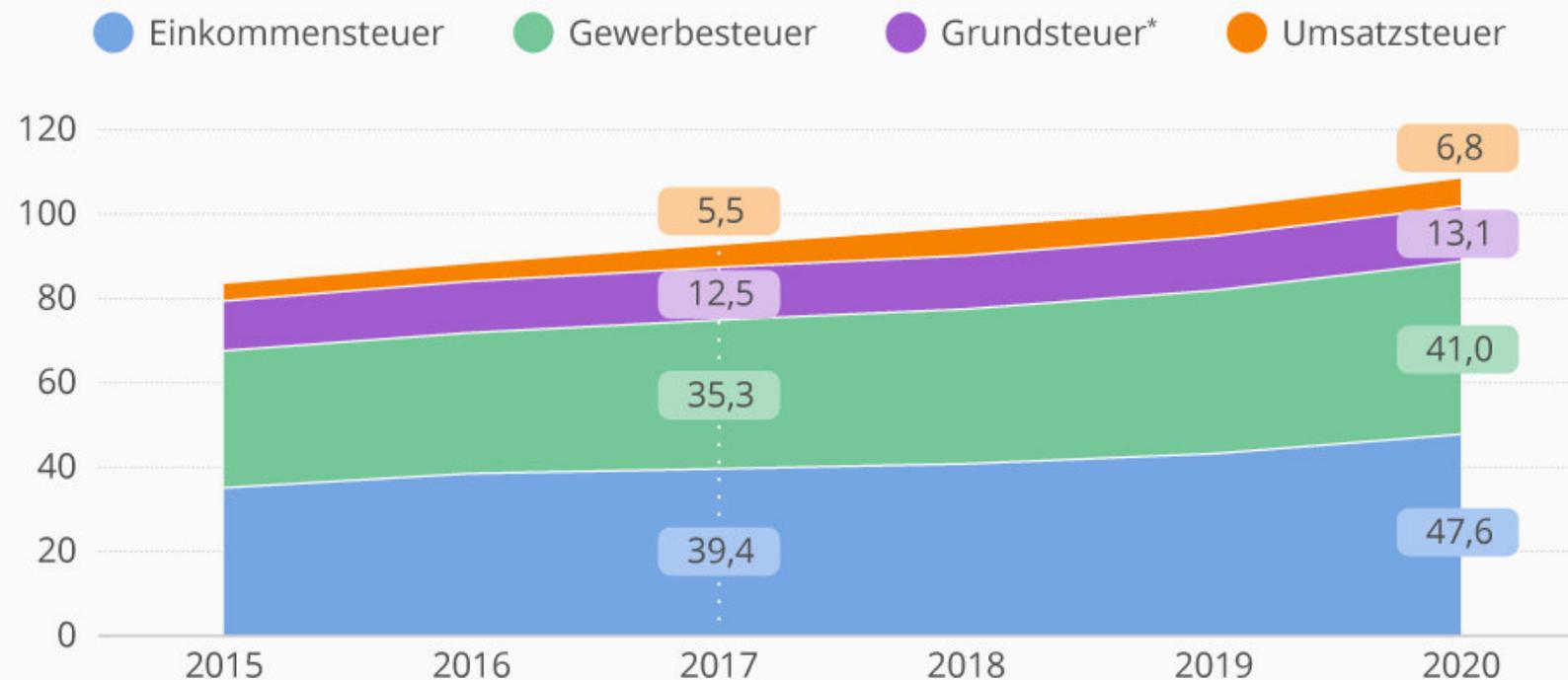
in %





Grundsteuer im Vergleich

Steuereinnahme deutscher Gemeinden nach Steuerart (in Mrd. Euro)



* Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Grundbesitz, die meist am Wert des Grundstücks bemessen ist. Sie wird von den Gemeinden erhoben.

Für die Jahre 2017 bis 2020 Schätzung auf Basis gemeinsamer Umfrage der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, der Steuerschätzung Mai 2017 sowie Daten aus dem Arbeitskreis Stabilitätsrat.



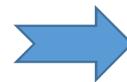
@Statista_com

Quelle: Deutscher Städtetag

Die Zukunft

- **Ab 01.01.2025: Grundsteuerwert** (bis 31.12.2024 Einheitswert des Grundbesitzes)
- **Hauptfeststellungszeitpunkte**
 - Alle 7 Jahre Abgabe der Grundsteuererklärung (ehem. 6 Jahre):
 - 01.01.2022, 01.01.2029, 01.01.2036,
- **Wertfortschreibung**
 - „Zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten“
 - z.B. bei Veränderung der Wohnfläche und dadurch einen Zuwachs/Wegfall im **Grundsteuerwert** von mind. 15.000 €
 - Abgabe bis zum 31.01. des Folgejahres der Veränderung

..und andere !



Anzeigepflicht gem. § 228 Abs. 2 BewG

Grundbuchämter müssen mind. alle 3 Monate Daten an das Finanzamt übermitteln

Die „Steuererklärung“

- **Wer** muss die Feststellungserklärung abgeben ?
Die Person/en, die am 01.01.2022 Eigentümer war/en
Diese/r ist das gesamte Jahr 2022 auch Steuerschuldner der Grundsteuer
- Bis **wann** muss die Feststellungserklärung abgegeben werden ?
Bis zum 31.10.2022 (vorläufig ?)
- Stichtagsprinzip
Zustand des Grundstücks am 01.01.2022
Zeitpunkt der **Bezugsfertigkeit** ist der Wechsel vom unbebauten Grdst. in bebautes Grdst.

Die Modelle

Das Bundesmodell

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg Vorpommern
- Nordrhein Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen Anhalt
- Schleswig Holstein
- Thuringen

Eigene Modelle

- Baden Wurttemberg
- Bayern
- Hamburg
- Hessen

Das neue Bewertungsverfahren

1. **Typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren als Regelverfahren**
2. Vereinfachtes Sachwertverfahren als Auffangverfahren
3. Mindestwertprüfung

Sachwertverfahren für

- Geschäftsgrundstücke (> 80 % betrieblichen Zwecken)
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke

Ertragswertverfahren für

- Einfamilienhäuser (mind. 50 % Wohnzwecke)
- Zweifamilienhäuser (mind. 50 % Wohnzwecke)
- Mietwohngrundstücke (> 80 % Wohnzwecke)
- Wohnungseigentum



Das neue Bewertungsverfahren

Benötigte Angaben beim Ertragswertverfahren

- Aktenzeichen
 - Flurstückskennzeichen
 - Lagebezeichnung
 - amtliche Fläche
 - Bodenrichtwert
- } Liefert das Finanzamt

- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze
- urspr. Baujahr (Achtung bei Kernsanierung)
- Wohnfläche

Datenstammb Blatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)



Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) ¹⁾

Lagebezeichnung: Muster		Grundbuchblatt: 681			
Gemarkung: Musterhausen		Flurstück: Zähler: 310			
Flur: 20	Flurstück: Nenner:				
Amtliche Fläche in m²: 500		Zähler: 1,0000	Nenner: 1		
Miteigentumsanteil am Grundstück:					
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:					
Teilfläche	Flächenanteil in m ²	Wert in € je m ²	Art der Wertzone ²⁾	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500	180,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

Das neue Bewertungsverfahren

Typisierte monatliche Nettokaltmiete in € je qm Wohnfläche in Rhlpf. gem. Anlage 39 zu § 254 BewG

Geb.-Art	Wohnfl.	Bj. bis 1948	Bj. 1949 bis 1978	Bj. 1979 bis 1990	Bj. 1991 bis 2000	Bj. ab 2001
	< 60 qm	7,12	6,81	6,88	8,13	9,32
EFH	60 - 99,9 qm	6,23	6,36	6,50	7,06	7,45
	≥ 100 qm	5,52	6,05	6,25	6,15	7,72
	< 60 qm	7,30	7,77	7,66	7,64	8,44
ZFH	60 - 99,9 qm	5,35	5,76	5,75	5,85	7,22
	≥ 100 qm	4,87	5,13	5,13	5,53	6,94
	< 60 qm	8,33	8,82	8,67	9,11	11,95
MFH	60 - 99,9 qm	6,57	6,81	6,98	7,06	8,62
	≥ 100 qm	6,62	6,18	6,49	6,57	8,62
Festwert für einen Garagenstellplatz (Einzel-/Tief)						
Nettokaltmiete				35,00		

Das neue Bewertungsverfahren

Mietniveaustufen gem. § 254 BewG

Mietniveaustufe	Ab- / Zuschlag
1	-20 %
2	-10 % (z.B. Neuwied)
3	+/- 0 % (z.B. Koblenz)
4	+10 % (Ludwigshafen)
5	+ 20 %
6	+ 30 % (Mainz)
7	+ 40 %

Das neue Bewertungsverfahren

Wirtschaftliche **Gesamtnutzungsdauer** gem. Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 & § 259 Abs. 4 BewG

Ein- und Zweifamilienhäuser

80 Jahre

Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser

80 Jahre

Wohnungseigentum

80 Jahre

Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke & sonstige bebaute Grundstücke

80 Jahre

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 40 zu § 255 BewG

Restnutzungsdauer	EFH/ZFH	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18 %	23 %	21 %
40 – 59 Jahre	21 %	25 %	23 %
20-39 Jahre	25 %	29 %	27 %
< 20 Jahre	27 %	31 %	29 %

Das neue Bewertungsverfahren

Liegenschaftszinssätze gem. § 256 BewG

	Liegenschaftszinssatz
EFH / ZFH	2,5 %
Wohnungseigentum	3,0 %
Mietwohngrundstück mit max. 6 Wohnungen	4,0 %
Mietwohngrundstück mit mehr als 6 Wohnungen	4,5 %

Das neue Bewertungsverfahren

Kapitalisierung des Reinertrags nach Anlage 37 BewG zu § 253 Abs. 2 BewG

Vervielfältiger:

Restnutzungsdauer (Ausschnitt)	Zinssatz 2,5 %	Zinssatz 3,0 %	Zinssatz 4,0 %	Zinssatz 4,5 %
8 Jahre	7,17	7,02	6,73	6,60
17 Jahre	13,71	13,17	12,17	11,71
28 Jahre	19,96	18,76	16,66	15,74
35 Jahre	23,15	21,49	18,66	17,46
41 Jahre	25,47	23,41	19,99	18,57
53 Jahre	29,19	26,37	21,87	20,07
62 Jahre	31,35	28,00	22,80	20,77
70 Jahre	32,90	29,12	23,39	21,20
85 Jahre	35,10	30,63	24,11	21,70

Das neue Bewertungsverfahren

Umrechnungskoeffizient (Multiplikator) zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen gem. Anlage 36 zu den §§ 251 & 257 Abs. 1 BewG für EFH & ZFH für die Berechnung des **Mindestwert**

Grundstücksgröße (Ausschnitt)	Umrechnungskoeffizient
< 250 qm	1,24
≥ 500 qm	1,00
≥ 700 qm	0,92
≥ 1.000 qm	0,84
≥ 1.500 qm	0,74
≥ 1.800 qm	0,68
≥ 2.000 qm	0,64

Das neue Bewertungsverfahren

Abzinsungsfaktoren gem. Anlage 41 zu § 257 Abs. 2 BewG

Restnutzungsdauer (Ausschnitt)	Zinssatz 2,5 %	Zinssatz 3,0 %	Zinssatz 4,0 %	Zinssatz 4,5 %
8 Jahre	0,8207	0,7894	0,7307	0,7032
17 Jahre	0,6572	0,6050	0,5134	0,4732
28 Jahre	0,5009	0,4371	0,3335	0,2916
35 Jahre	0,4214	0,3554	0,2534	0,2143
41 Jahre	0,3633	0,2976	0,2003	0,1645
53 Jahre	0,2702	0,2088	0,1251	0,0970
62 Jahre	0,2163	0,1600	0,0879	0,0653
70 Jahre	0,1776	0,1263	0,0642	0,0459
85 Jahre	0,1226	0,0811	0,0357	0,0237

Abgabe der „Steuererklärung“

Erklärung der Feststellung des Grundsteuerwerts

Abgabe ab 01.07.2022 bis 31.10.2022

- über „mein Elster“ oder
- grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de (ohne Elsterzugang)
- Hausverwaltungen
- Steuerberater

Warnung vor Datenkraken:

Einige Billiganbieter nutzen die Situation, um an Daten zu kommen

Keine „automatischen“ Verspätungszuschläge

Das Damoklesschwert

In der Vergangenheit gab es keine gesetzliche Verpflichtung, Änderungen an der Immobilie an das Finanzamt durch den Eigentümer zu melden:

- Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum
- Änderung EFH in ZFH
- Weitere Dachgaube
- Anbau Wintergarten
- Erweiterung der Terrasse
- Aufstockung

Gibt bzw. gab das Bauamt die Daten betreffend einer Baugenehmigung an das Finanzamt weiter ?

Wurde in der Vergangenheit unter Umständen zu wenig Grundsteuer bezahlt ?

Neue Tatsache für das Finanzamt ? Nacherhebung der Steuer für die Vergangenheit ?

BEISPIEL

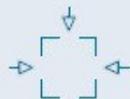
Ertragswertverfahren – Sachverhalt:



Grundstücksart:
Einfamilienhaus



Belegenheit:
Rheinland-Pfalz



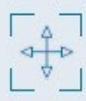
Grundstücksfläche:
500 m²



Bodenrichtwert:
180 Euro/m²



Baujahr:
2012



Wohnfläche:
140 m²



Anzahl Garagen:
1



Mietniveaustufe:
2



Grundsteuer-Hebesatz:
420 Prozent

Berechnung des Grundsteuerwerts – komprimierte Darstellung

Durchschnittliche Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr	7,72 Euro/m ²
Wohnfläche	140 m ²
Anpassung Mietniveaustufe 2 (./. 10 Prozent)	0,77 Euro/m ²
Nettokaltmiete	6,95 Euro/m ²
jährlicher Rohertrag des Einfamilienhauses	11.676 Euro
jährlicher Rohertrag der Garage (Festwert 35 Euro/monatlich x 12 [./. 10 Prozent])	378 Euro
jährlicher Rohertrag (Summe)	12.054 Euro
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Pauschalansatz)	18 Prozent
Ansatz Bewirtschaftungskosten (Pauschalsatz x Rohertrag)	2.170 Euro
jährlicher Reinertrag	9.884 Euro
Vervielfältiger	32,90
Barwerts des Reinertrags	325.184 Euro
+ abgezinster Bodenwert	15.984 Euro
Grundsteuerwert (vor Abrundung) – Mindestwert greift nicht!	341.168 Euro
Grundsteuerwert (abgerundet)	341.100 Euro
Grundsteuermesszahl	0,31 Promille
Grundsteuermessbetrag	105,74 Euro
Hebesatz	420 Prozent
Grundsteuer	444,11 Euro

Weitere Informationsquellen

lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer

fm.rlp.de/de/service/broschueren-infomaterial

- Steuern

- Steuertipp: Grundsteuer-Reform