

# Mandanteninformation zur 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.

## Wie wird die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 ermittelt?

Auch nach der Grundsteuerreform wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

In der ersten Stufe stellt das Finanzamt den neuen Grundsteuerwert (bzw. Äquivalenz- bzw. Flächenwert, s.u.) fest; dieser ersetzt den bisherigen Einheitswert. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl ermittelt das Finanzamt in der zweiten Stufe den Grundsteuermessbetrag. In der dritten Stufe setzt die Gemeinde durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem kommunalen Hebesatz die Grundsteuer fest.



Für die Wertermittlung sind die Wertverhältnisse zum 1. Januar 2022 (erster Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich. Künftig werden alle sieben Jahren die Grundsteuerwerte erneut festgestellt (Hauptfeststellung). Kommt es zwischen den Hauptfeststellungen zu erheblichen Änderungen der Verhältnisse, erfolgt eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung.

## **Erhöht sich durch die Grundsteuerreform die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer?**

Nach dem Wunsch des Gesetzgebers soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein, d.h. jeder einzelnen Gemeinde soll nach der Reform genauso viel Grundsteuer zufließen wie vor der Reform. Die neue Bemessungsgrundlage der Grundsteuer soll allerdings dazu führen, dass die Werte der in einer Gemeinde belegenen Grundstücke in ein realistisches Verhältnis zueinander gesetzt werden und damit das Grundsteueraufkommen der Gemeinde fairer auf die einzelnen Grundstückseigentümer verteilt wird. Damit wird es zwangsläufig zu individuellen Belastungsverschiebungen kommen.

Da jedoch die Gemeinden über die Höhe ihres Hebesatzes selbst entscheiden können, ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gemeinden ihren Hebesatz künftig so bemessen werden, dass ihre Einnahmen aus der Grundsteuer steigen.

## **Wer muss eine Feststellungserklärung einreichen?**

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung sind verpflichtet:

- die (wirtschaftlichen) Eigentümer
  - von Grundstücken
  - von Grund und Boden, welcher mit einem fremdem Gebäude bebaut ist
  - eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs
- jeder Verpächter
- sowie Erbbauberechtigte.

Steuerobjekt ist der inländische Grundbesitz. Hierunter fallen

- Grundvermögen, v.a.
  - bebaute und unbebaute Grundstücke
  - Erbbaurechte (zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück)
  - Gebäude auf fremdem Grund und Boden (zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden)
  - Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz
  - sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Betriebsgrundstücke werden dem Grundvermögen bzw. dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft entsprechend ihrer Nutzung zugerechnet.

## **Bis wann ist die Feststellungserklärung abzugeben?**

Zwar wird die neue Grundsteuer erst ab dem 1. Januar 2025 erhoben. Damit den Kommunen genügend Zeit bleibt, ihre Hebesätze (zur Gewährung der Aufkommensneutralität (vgl. 3.)) anzupassen, ist die Feststellungserklärung voraussichtlich in der Zeit vom 1. Juli 2022 bis spätestens bis zum 31. Oktober 2022 digital einzureichen.

Es ergibt sich damit folgende Zeitschiene:



### Auf welchem Weg und ab wann ist die Feststellungserklärung abzugeben?

Die digitale Versendung der Erklärungen ist **frühestens ab Juli 2022** und voraussichtlich bis Oktober 2022 möglich. Auf Grund des engen Zeitrahmens ist jedoch eine Fristverlängerung zu erwarten, diese wurde allerdings noch nicht beschlossen. **Wie ermittelt sich der Grundsteuerwert?**

Die Ermittlung des Grundsteuerwerts hängt davon ab, in welchem Bundesland das zu bewertende Grundstück belegen ist und ob folglich das sog. Bundesmodell oder die länderspezifischen Modelle heranzuziehen sind. Allen Modellen ist gemeinsam, dass sie den Grundstückswert recht pauschal ermitteln. Hier geben wir einen stark vereinfachten Überblick über das Bundesmodell und das Modell in Baden Württemberg:

**Bundesmodell (sog. Wertmodell):** Ziel des Modells ist eine Besteuerung nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip; das Modell ist im Vergleich insbesondere zum reinen Flächenmodell (s.u.) relativ komplex:

- Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert bewertet.
- Die Bewertung von Wohngrundstücken erfolgt nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren (abgezinster Bodenwert + auf die Restnutzungsdauer kapitalisierte Jahresrohmiete lt. Mikrozensus (unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Wohnfläche, Baujahr, Mietniveauunterschieden)).
- Nichtwohngrundstücke wie z.B. Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke werden nach einem vereinfachten Sachwertverfahren (Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts + Gebäudesachwert in Anlehnung an Immobilienwertermittlungsverordnung) bewertet.

**Baden Württemberg (Bodenwertmodell):** Anders als beim Bundesmodell wird in Baden-Württemberg nur auf den Wert des Grundstücks, nicht jedoch auf den Wert des Gebäudes

abgestellt. Zudem soll durch einen Abschlag auf die Steuermesszahl für Wohngrundstücke die Schaffung von Wohnraum gefördert werden.

Informationen zu Grundsteuerreform und Grundsteuer 2022 finden Sie auch auf den [Seiten des Finanzministeriums Baden-Württemberg](#) und der Seite der [Finanzämter in Baden-Württemberg](#).

### Was können wir für Sie tun?

Wir stehen als verlässlicher Partner an Ihrer Seite und bieten Mandanten, die Fragen rund um die Grundsteuer, deren Feststellung und die digitale Abgabe haben, mittels unserer Expertise und Hilfe eine ganzheitliche Lösung an.

Wir unterstützen Sie gerne:

- Bei der Zusammenstellung der benötigten Informationen
- Bei der Erstellung und Übermittlung der Feststellungserklärung/en
- Bei der Prüfung der Steuerbescheide

**Standardmäßig berechnen wir unsere Vergütung: Honorar gem. § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV (Steuerberatervergütungsverordnung) oder alternativ gem. nachfolgendem Honorarmodell:**

Für Grundstücke **innerhalb** Baden-Württemberg ist unser Honorar **gestaffelt je Grundstück**.

1. Grundstück **EUR 390,00 (inkl. MwSt.)**
2. bis 5. Grundstück **EUR 195,00 (inkl. MwSt.) je Grundstück**.
6. bis 10. Grundstück **EUR 148,20 (inkl. MwSt.) je Grundstück**.

Rückfragen des Finanzamts und eventuelle Einspruchsverfahren bieten wir nach unseren bekannten Stundensätzen je nach Zeitaufwand an.

Für Grundstücke **außerhalb** Baden-Württemberg erstellen wir die Grundsteuerfeststellungserklärung nach unseren bekannten **Stundensätzen je nach Zeitaufwand**.

**Haben Sie Fragen oder sollen wir diese Aufgabe für Sie übernehmen, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.**

Weil wir für die Deklaration aller zu bewertenden Mandantengrundstücke nur vier Monate (01.07.2022– 31.10.2022) Zeit bekommen haben und die entsprechenden Programme seitens der Finanzbehörden bis heute noch nicht freigeschaltet sind, bedarf es einer besonders straffen Organisation, um Ihren Deklarationspflichten fristgemäß nachkommen zu können. Aus diesem Grund haben wir Ihnen bereits unser Auftragsformular sowie unsere Checkliste beigefügt. Die ausgefüllten Unterlagen Sie gerne entweder per E-Mail an [grundsteuer@steuer-schillinger.de](mailto:grundsteuer@steuer-schillinger.de) oder postalisch an uns versenden.

Individuelle Gegebenheiten werden wir gerne mit Ihnen persönlich abklären. Sprechen Sie uns an. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Ihr Team von Steuerberatung Schillinger