

# NEUES ZUR GRUNDSTEUERREFORM

AUTOHAUS-ARTIKEL VOM 04.04.2022



Ab dem Jahr 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuer. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass für jedes der circa 36 Millionen in Deutschland belegenen Grundstücke eine Neubewertung zum Stichtag 01.01.2022 erfolgen muss.

## **Hintergrund: Wieso wird die Grundsteuer reformiert?**

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die derzeitige Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Grund hierfür ist, dass die Grundsteuer in Ostdeutschland anhand von Wertverhältnissen aus dem Jahr 1935, in Westdeutschland aus dem Jahr 1964 ermittelt wird. Diese Berechnung verstößt aufgrund der veralteten Werte gegen den Gleichheitsgrundsatz. Das BVerfG hat dem deutschen Gesetzgeber bis zum Ende des Jahres 2019 Zeit gegeben, die Grundsteuerreform umzusetzen.

## **Wie wird die Grundsteuer berechnet?**

Die Grundsteuer wird aktuell und auch künftig in drei Schritten berechnet:

1. Grundsteuerwertverfahren: Feststellung des Grundsteuerwerts
2. Steuermessbetragsverfahren: Grundsteuerwert x Steuermesszahl (gesetzlich bestimmter Promillesatz)  
= Steuermessbetrag
3. Steuerfestsetzungsverfahren: Steuermessbetrag x Hebesatz (bestimmt von den Gemeinden).

Die Feststellung des Grundsteuerwertes und die Festsetzung des Steuermessbetrages erfolgt durch die Finanzämter, die Festsetzung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden.

## **Welche Modelle zur Ermittlung des Grundsteuerwerts gibt es?**

- Bundesmodell
- Flächenmodell

- Bodenwertmodell

### **Welches Modell findet in welchen Bundesländern Anwendung?**

Grundsätzlich wurde sich auf ein sogenanntes Bundesmodell geeinigt, es wurde den Ländern aber eine Öffnungsklausel zugestanden, nach der diese eigene landesrechtliche Regelungen einführen können. Einige Länder haben sich daher zu anderen Regelungen entschieden:

Bundesmodell mit Abweichungen bei den Steuermesszahlen

- Sachsen
- Saarland

Folgende Bundesländer weichen sowohl bei der Bewertung des Grundvermögens als auch bei den Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab:

Flächenmodell unterschiedlich je Bundesland

- Bayern
- Hamburg
- Hessen
- Niedersachsen

Bodenwertmodell

- Baden-Württemberg

### **Wer ist verpflichtet eine Erklärung abzugeben?**

- Eigentümer eines Grundstücks;
- Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft;
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete);
- bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes;

Maßgeblich sind hierfür die Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.

### **Für welchen Grundbesitz gilt die Erklärungspflicht?**

Vorbehaltlich abweichender landesrechtlicher Regelungen gilt die Erklärungspflicht grundsätzlich für den gesamten Grundbesitz. Gegebenenfalls werden einige Länder vorerst von der Anforderung einer Erklärung für bestimmten grundsteuerbefreiten Grundbesitz absehen.

### **Wie funktioniert die Erklärung?**

Um die Bewertung durchführen zu können, muss für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ elektronisch per ELSTER beim Finanzamt eingereicht werden. Dies wird voraussichtlich ab dem 01.07.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung, die voraussichtlich für Ende März geplant ist. Dementsprechend erhalten Sie kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Die Bewertung unterscheidet sich in den einzelnen Bundesländern, da der Gesetzgeber, wie oben erläutert, den Bundesländern durch eine Öffnungsklausel ermöglicht hat, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. In der Folge heißt das, dass Grundstücke in verschiedenen Bundesländern unterschiedlich zu bewerten sind. Mitunter kann dies großen Aufwand bedeuten.

Anbei exemplarisch welche Unterlagen für die Abgabe der Erklärungen benötigt werden,

- bisheriges Einheitswert-Kennzeichen,
- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft,
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens,
- Eigentumsverhältnisse,
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung),
- Fläche des Grundstücks,
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes,
- Nutzungsart.

Auch wenn der Beginn der äußerst knappen Abgabefrist nicht mehr fern ist, sind einige Fragen noch nicht final geklärt, es bleibt also spannend, vor allem auch unter dem Aspekt, dass es in den Bundesländern verschiedene Modelle gibt.

### **Maximilian Appelt**

Rechtsanwalt | Steuerberater

Kurzfassung:

1. Ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 müssen ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bew-

ertet werden.

2. Die Grundsteuer berechnet sich aus einer Multiplikation von Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

3. Neun Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden, zwei Bundesländer für das Bundesmodell mit Abweichungen bei der Steuermesszahl und fünf Bundesländer weichen sowohl bei der Bewertung des Grundvermögens als auch bei der Steuermesszahl vom Bundesmodell ab (Flächenmodell, Bodenwertmodell).

### **Kommentar:**

Nach derzeitigem Stand sind ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 für alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke) Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 nach einem amtlich vorgeschriebenen Datensatz abzugeben. Wie oben dargestellt, sind einige Angaben zu dem Grundbesitz vorzunehmen, daher ist die von der Finanzverwaltung verordnete Zeitspanne sehr ambitioniert gewählt. Es ist aber für die Finanzverwaltung ein Einfaches die Verpflichtung auf die Steuerpflichtigen abzuwälzen, anstatt selbst tätig zu werden. Eins ist auf jeden Fall klar, wertvollere Immobilien werden zukünftig mit einer höheren Grundsteuer belastet werden. Das wird den Wohnungsmarkt in den Ballungszentren wohl weiter anheizen.

**Thomas Lutz**

Wirtschaftsprüfer