

UPDATE - GRUNDSTEUERREFORM - DIE ZEIT DRÄNGT

RAW-AAKTUELL 4/2022



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. Die Steuererklärungen müssen im Zeitraum vom **01.07.2022 bis zum 31.10.2022** abgegeben werden.

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. Neun Bundesländer setzen das Bundesmodell um, nachfolgende Länder haben sich jedoch 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 (Erbbaupflichtete);

- 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.

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 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. Dementsprechend erhalten Sie grundsätzlich kein Schreiben vom Finanzamt per Post, einige Finanzämter handhaben das jedoch anders.

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.

Eine Checkliste finden Sie auch auf unserer Homepage, „raw-partner.de“ in der Rubrik Service, Downloads.

Hinweise:

Wir unterstützen Sie gerne bei der Erstellung und Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung. In den nächsten Wochen werden wir Sie auch nochmal explizit anschreiben.