



Mandanteninformation - Die Grundsteuerreform

1. Warum die Grundsteuer reformiert wurde

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen Grundsteuerwert gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden. Nichtsdestotrotz wurde das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer beibehalten:

1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuermessbetrags**
3. Stufe: Anwendung des **Hebesatzes** und Festsetzung der Grundsteuer

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Das Ziel der Grundsteuerreform: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Erster Stichtag für die Neubewertung ist der **01.01.2022**.

2. So funktioniert das Bundesmodell

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. Bundesmodell. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.

Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Die Bewertung **unbebauter Grundstücke** erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter. Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u. a. an diesen Werten:

- Herstellungskosten Gebäude
- Grundfläche Gebäude
- Alter
- des Gebäudes
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 ‰ für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

3. Welche Bundesländer haben eigene Regelungen zur Grundsteuer?

Das Bundesmodell findet nicht in allen Bundesländern Anwendung. Durch eine sog. Öffnungsklausel haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben es aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert. Unabhängig davon, ob es sich um das Bundesmodell oder das Landesmodell handelt: Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem **01.01.2025**.

4. Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- 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
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Mieteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

5. Was ist nun zu tun?

Gerne unterstützen wir Sie bei der fristgerechten Abgabe der notwendigen Steuererklärungen schon jetzt. Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für **jedes Grundstück** eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Die Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Dies wird **ab 01.07.2022** möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der **31.10.2022**.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung soll per öffentlicher Bekanntmachung erfolgen. Dementsprechend erhalten Sie kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Damit wir der Finanzverwaltung fristgerecht Ihre Erklärung übermitteln können, bitten wir Sie schon jetzt um Ihre Mithilfe. Bitte füllen Sie bis Januar die beigefügte [Excel-Datei „Vorerfassungsbogen-Mandant“](#) aus. Im Januar werden wir Sie in unser digitales Mandantenportal einladen, in dem Sie die ausgefüllte Datei einfach hochladen können. Im Anschluss werden wir Ihre Unterlagen prüfen und mit den vorbereitenden Tätigkeiten starten. Bitte lassen Sie uns die relevanten Unterlagen per E-Mail an Grundsteuer@nhup.de zukommen – gerne auch als Scan. Alternativ werden Sie die Dokumente auch in dem

neuen Mandantenportal ab Januar zur Verfügung stellen können. Falls wir darüber hinaus weitere Angaben von Ihnen benötigen sollten, fordern wir diese im Anschluss bei Ihnen an. Wir werden Sie in allen Prozessschritten mit automatischer Datenaggregation aus diversen Quellen unterstützen und damit die manuelle Datenerfassung soweit möglich verringern. Die Erklärungen werden nach der Steuerberatervergütungsverordnung abgerechnet. Die Höhe der Gebühr ist dabei insbesondere vom Wert der erklärten Grundsteuerwerte und vom Arbeitsaufwand abhängig.

Gerne stehen wir Ihnen bei allen Fragen rund um die Grundsteuerreform und den nächsten Schritten zur Verfügung.