



Die Grundsteuerreform

Stand: 19. Oktober 2021

Da das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer verfassungswidrig ist, hat der Gesetzgeber die Grundsteuer vollständig reformiert. Die Neuregelungen treten zum 01.01.2022 in Kraft.

Zum neuen Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 werden sämtliche Grundstücke in Deutschland (ca. 36 Millionen) neu bewertet. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer dann nach den Neuregelungen erhoben. Bis zum 31.12.2024 bleibt die Altregelung in Kraft. Anschließend sollen die Hauptfeststellungen im 7-Jahres-Rhythmus erfolgen.

Das neue Bewertungssystem nutzt elektronisch vorhandene Daten und amtliche Grundstücksinformationen, so dass weitgehend eine automatisierte Bearbeitung möglich ist und dem Steuerpflichtigen eventuell auch eine vorausgefüllte Steuererklärung zur Verfügung gestellt werden kann. Jedoch ist damit zu rechnen, dass ab Mitte 2022 alle Steuerpflichtigen durch Allgemeinverfügung aufgefordert werden eine Steuererklärung für Grundsteuerzwecke elektronisch abzugeben.

Die Grundsteuer ermittelt sich vereinfacht weiterhin wie folgt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

Die Ermittlung des Grundsteuerwerts (Bewertung der Grundstücke) erfolgt im sogenannten Bundesmodell nun in neuen standardisierten Verfahren

- Unbebaute Grundstück werden durch Multiplikation der Fläche mit dem Bodenrichtwert bewertet
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum werden im Ertragswertverfahren bewertet. Der Wert wird anhand von standardisierten Mieten ermittelt.
- Der Mindestwert für ein bebautes Grundstück liegt bei 75% des Wertes, der für ein entsprechendes unbebautes Grundstück berechnet würde
- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke werden im Sachwertverfahren bewertet. Der Grundsteuerwert setzt sich aus Bodenwert und Gebäudesachwert nach Anwendung der Wertzahl zusammen. Basis der Berechnung sind standardisierte Normalherstellungskosten.

Die **Steuermesszahlen** werden zur Aufkommensneutralität herabgesetzt (zwischen 0,34 v.T. 0,55 v.T.).

Der **Hebesatz** wird von der Gemeinde beschlossen, in der Regel ist er für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft niedriger als für Grundstücke.

Folgende Länder haben jedoch die neu eingeführte „Öffnungsklausel“ genutzt und eine eigene, von dem Bundesmodell abweichende Grundsteuerreform auf den Weg gebracht: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Die übrigen Länder haben sich bereits auf die Umsetzung des neuen Bewertungsgesetzes nach Bundesregelung festgelegt.

Es ist derzeit noch unklar wie das neue Massenverfahren im Detail umgesetzt wird und ob die Reform wie geplant aufkommensneutral wird. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund der neuen Bewertung einige Steuerpflichtige mehr und andere weniger Grundsteuer zahlen müssen.

Wir behalten jedoch die Entwicklung für Sie im Auge und werden Sie informieren, wenn es insoweit Neuigkeiten gibt.