



Informationen zur Grundsteuerreform

Das müssen Sie wissen

Stand: 8. Februar 2022

Inhalt

Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025

Warum die Grundsteuer reformiert wurde

So funktioniert das Bundesmodell

So funktioniert das Niedersächsische Modell

Was Eigentümer tun müssen

Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

Wir unterstützen Sie!

Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedet haben. Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ elektronisch per ELSTER einreichen. Dies wird ab 1.7.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung im Jahr 2022 aufgefordert werden. Etliche Bundesländer werden das voraussichtlich in Form einer Allgemeinverfügung vornehmen. Im Rahmen der Gesetzgebung hat der Bund ein Bewertungsmodell für die Bemessung der Grundsteuer vorgegeben (sogenanntes Bundesmodell), allerdings steht es jedem Bundesland frei ein abweichendes, eigenes Bewertungsmodell für die Bemessung der Grundsteuer zu erlassen. Von dieser Möglichkeit haben einige Bundesländer Gebrauch gemacht, unter anderem auch Niedersachsen.

Warum die Grundsteuer reformiert wurde

Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der sogenannten Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig 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.

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde aber beibehalten:

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

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz der jeweiligen Gemeinde = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: 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 1.1.2022.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen.

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:

- Normalherstellungskosten des Gebäudes (lt. Bewertungsgesetz)
- Bruttogrundfläche des Gebäudes
- 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. Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell: Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem 1.1.2025.

So funktioniert das Niedersächsische Modell

Für Grundstücke in Niedersachsen und Hessen findet zur Ermittlung des Steuermessbetrags ein vom Bundesmodell abweichendes sogenanntes „Flächen-Lage-Modell“ Anwendung. Dabei wird mithilfe wertunabhängiger Äquivalenzzahlen für Grundstücksfläche in Höhe von 0,04 Euro/m² und für Gebäudefläche in Höhe von 0,50 Euro/m² und der Einführung eines sogenannten Lagefaktors der sich aus einem Vergleich des objektspezifischen Bodenrichtwerts mit den übrigen Bodenrichtwerte der betroffenen Gemeinde ermittelt, der maßgebliche Steuermessbetrag berechnet. Eine steuerliche Begünstigung gibt es z.B. bei zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeflächen mithilfe eines Abschlag von 30 %.

Daneben gibt es für Grundstücke in den folgenden Bundesländern noch davon abweichende Wertermittlungsmethoden:

- Baden-Württemberg: Modifiziertes Bodenwertmodell
- Bayern: wertunabhängiges Flächenmodell
- Hamburg: Wohnlagemodell
- Saarland: Bundesmodell mit regionaler Komponente
- Sachsen: Bundesmodell mit regionaler Komponente

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 bis Ende 2025 festlegen werden.

Was Eigentümer tun müssen

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Dies wird ab 1.7.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Sie erhalten also kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Das durch die zuständigen niedersächsischen Finanzämter an jeden Eigentümer eines Grundstücks für Mai oder Juni 2022 geplante Informationsschreiben wird nicht sämtliche, sondern nach Auskunft des Niedersächsischen Finanzministerium lediglich die wichtigsten Daten beinhalten. Daneben wird es sich nicht um eine vorausgefüllte Steuererklärung handeln, sodass der Eigentümer weiterhin prüfen muss, ob die Angaben aus dem Informationsschreiben vollständig, aktuell und richtig sind, bevor er sie selbständig an die dafür vorgesehene Stelle des elektronischen Steuererklärungsformulars einträgt.

Als Ihr Berater in allen steuerrechtlichen Belangen, unterstützen wir Sie hierbei gerne. Wir beraten Sie individuell zum Neubewertungsverfahren und übernehmen auch den Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie. Vorbereitende Tätigkeiten, wie zum Beispiel das Beibringen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten bereits jetzt vorgenommen werden.

Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

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

- Beauftragung des Steuerberaters soweit gewünscht
- 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. Bruttogrundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Kopie des Grundbuchauszuges
(kann auch älteren Datums sein)

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. Mit einer entsprechenden Vollmacht, können wir einen Grundbuchauszug soweit erforderlich über die Gehrke Econ Rechtsanwaltsgesellschaft mbH zum Selbstkostenpreis elektronisch für Sie abrufen. Bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an, damit wir Ihnen eine Vollmacht zukommen lassen können.

Wir unterstützen Sie!

Sie haben Fragen rund um das Thema Grundsteuerreform? Wir unterstützen Sie gerne.

Sofern Sie uns unmittelbar beauftragen möchten, senden wir Ihnen gern eine Auftragsbestätigung zu; dazu bitten wir Sie, unmittelbar Kontakt aufzunehmen mit

Sarah Dobrindt (sarah.dobrindt@gehrke-econ.de; 0511-700 50-188)

Bei Fragen steht Ihnen, neben Ihren bekannten Ansprechpartnern bei Gehrke Econ, zur Verfügung:

Lisa Strohschänk (lisa.strohschaenk@gehrke-econ.de; 0511-700 50-171)

Nico Meienberg (nico.meienberg@gehrke-econ.de; 0511-700 50-124)

Olav Grünheit (olav.grunheit@gehrke.econ.de; 0511-700 50-425)