



Hüfingen, den 29.04.2022

Rundschreiben zur Grundsteuer

Sehr geehrte Mandantschaft,

am 30.03.2022 wurden alle Steuerbürger durch öffentliche Bekanntmachung im Bundessteuerblatt (BStBl 2022 I S. 205) zur Abgabe einer Feststellungserklärung für die Grundsteuer aufgefordert.

Sie haben keine Kenntnis davon? Wir können Sie beruhigen: sehr viele Steuerbürger wissen es nicht, und die Abgabe einer Feststellungserklärung ist bislang auch noch nicht möglich.

Das Verfassungsgericht hat 2018 die alten Bemessungsgrundlagen, die auf Grundstückswerten aus 1964 (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) basierten, für verfassungswidrig erklärt. Daher ist für die Zwecke der Grundsteuer eine Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland notwendig geworden. Alleine in Baden-Württemberg betrifft es 5,6 Mio. Grundstücke bzw. wirtschaftliche Einheiten.

Die Bewertung wird auf den 01.01.2022 durchgeführt. Zur Anwendung kommt die neue Grundsteuer erst ab 2025.

Die Abgabe der neuen Feststellungserklärung soll ab dem 1. Juli 2022 elektronisch über das Portal ELSTER möglich sein. Papiererklärungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet. Die Erklärungen müssen bis zum 31.10.2022 nach amtlichen Vordruck beim Finanzamt elektronisch eingegangen sein. Bei verspäteter Abgabe ist mit Verspätungszuschlägen zu rechnen.

Die Grundsteuer ist in Deutschland uneinheitlich geregelt. Es gibt eine kompliziertere Bundesregelung wie die Grundstücke zu bewerten sind. Einige Bundesländer haben allerdings von einer eingeräumten Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und eigene Bewertungsmodelle entwickelt und verabschiedet, unter anderem Baden-Württemberg und Bayern.

Baden-Württemberg:

Unser Bundesland Baden-Württemberg hat, sich zum Glück, für ein einfaches modifiziertes Bodenwertmodell entschieden. Hierbei wird der Grundsteuerwert – anders als beim Bundesmodell – sehr einfach ermittelt. Die Bewertung für die Grundsteuer B, was insbesondere bebaute Wohngrundstücke betrifft, ergibt sich faktisch nur aus dem Bodenwert. Für die Bewertung werden hauptsächlich zwei Werte herangezogen: Die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Multipliziert ergeben beide Werte zusammen den Grundsteuerwert. Wie das Grundstück bebaut ist, ist irrelevant. Die Grundsteuerwerte werden mit einer Grundsteuermesszahl 1,3 ‰ multipliziert und anschließend der Hebesatz der Gemeinde/ Kommune angewendet. Für Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden gibt es bei der Grundsteuermesszahl einen Abschlag von 30 %. Die Messzahl für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke beträgt nur 0,91 ‰.

Verkürzt dargestellt ermittelt sich die neue Grundsteuer wie folgt:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert)} \\ \times \text{Steuermesszahl} \\ \times \text{Hebesatz der Kommune}$$

Im Zuge der Erneuerung der Grundstücksbewertung für die Grundsteuer, gibt es für unbebaute baureife Grundstücke in Zukunft eine neue Grundsteuer C, wobei die Kommunen auf unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen dürfen.

Folgende Unterlagen/ Informationen müssen Sie in Baden-Württemberg vorlegen:

- Bodenrichtwert Ihres Grundstücks (EUR/ qm)
 - Anm.: Bis zum 30.06.2022 sollen diese von den Gutachterausschüssen flächendeckend vorliegen. Diese sind oft auf der Internetseite der Stadt/Gemeinde zu finden oder sollen nach aktuellem Stand auch auf der Website www.grundsteuer-bw.de veröffentlicht werden.
- Grundstücksfläche des Grundstücks (wirtschaftliche Einheit)
 - Anm.: Die wirtschaftliche Einheit ist das genutzte Grundstück nach dem tatsächlichen Verständnis und der Verkehrsanschauung. Bspw. bilden zwei rechtlich eingetragene Grundstücke den Garten des Steuerbürgers. Nach der Lebenswirklichkeit handelt es sich aber nur um einen Garten bzw. um ein genutztes Wohngrundstück des Eigentümers. Es liegt in diesem Fall nur eine wirtschaftliche Einheit vor die bewertet werden muss.
- Nutzung zu Wohnzwecken: Es ist zu klären, ob die Nutzung zu mehr als 50 % zu Wohnzwecken erfolgt.
- Einheitswert-Aktenzeichen des Grundstücks beim Finanzamt
 - Zu finden auf dem Einheitswertbescheid, den man beim Erwerb vom Finanzamt erhalten hat. Das Finanzamt kann ebenfalls Auskunft erteilen.
- Lage des Grundstücks
- Gemarkung
- Flurstücknummer

Weitere Informationen zur neuen Grundsteuer in Baden-Württemberg sind öffentlich unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/> einzusehen.

Bundesmodell:

Das Bundesmodell kommt in folgenden Bundesländern zur Anwendung:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Das Bundesmodell ist im Vergleich zum modifizierten Bodenwertmodell in Baden-Württemberg deutlich komplizierter. Es wird im Grundsatz ein vereinfachtes pauschaliertes Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht, wobei die üblichen Nettokaltmieten über die zukünftige Restlaufzeit abgezinst werden. Hierzu werden noch zahlreiche Faktoren, wie Restnutzungsdauer (Alter des Gebäudes), Bewirtschaftungskosten, Bodenrichtwerte, Mietniveaustufen, Liegenschaftszins usw. berücksichtigt. Viele statistische Werte werden hierfür aber von der Finanzverwaltung bereits zusammengetragen.

Für Geschäftsgrundstücke wird beim Bundesmodell ein vereinfachtes Sachwertverfahren zur Anwendung kommen. Dies orientiert sich im Wesentlichen an den gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweiligen Gebäudearten und den Bodenrichtwerten.

Die wesentlichen notwendigen Informationen, welche benötigt werden, sind:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert EUR/ qm
- Wohn- und Nutzfläche
- Gebäudeart
 - Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (ab mehr als zwei Wohnungen)
 - Wohngrundstück, Geschäftsgrundstück, Baugrundstück, Land- und Forstwirtschaft
- Alter des Gebäudes/ Baujahr des Gebäudes
- Weitere allgemeine Informationen:
 - Einheitswert-Aktenzeichen des Grundstücks (s. Einheitswertbescheid bei Erwerb)
 - Lage des Grundstücks
 - Gemarkung
 - Flurstücknummer

Die weiteren Informationen (z.B. übliche Kaltmiete, Bodenrichtwerte pauschale Bewirtschaftungskosten) werden veröffentlicht und können für die Erstellung der Erklärung aus den angelegten Statistiken und Anhängen zum Gesetz entnommen werden.

Weitere Informationen zum Bundesmodell finden Sie bspw. unter:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

Die übrigen Bundesländer haben eigene Bewertungsmodelle gesetzlich verabschiedet z. B. Bayern und Niedersachsen.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Erstellung der Feststellungserklärung für die Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen

**Steuerberatung
Walter Fischer und Partner mbB**