

Grundsteuerreform

(Version 1.0 vom 09.05.2022)



Auf Grund eines Urteils des BVerfG vom 10.04.2018 ist die Bundesregierung zur Reform der Grundsteuer verpflichtet worden.

Im Rahmen dieses Merkblattes möchten wir sie auf die wesentlichen Aspekte der nun anstehenden Grundsteuerreform aufmerksam machen.

Hintergrund

Bisher wird die Grundsteuer in einem mehrstufigen Verfahren berechnet. Grundlage dieses Verfahrens ist der Einheitswert. Dieser Einheitswert beruht aktuell auf Werten von 1964 (in den alten Bundesländern) bzw. 1935 (in den neuen Bundesländern). Eine neue Festlegung dieser Werte gab es nur in besonderen Fällen, wie zum Beispiel bei der Neuerrichtung eines Gebäudes. Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass diese Art der Bewertung gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verstößt. Es beschloss, dass bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung vorliegen müsse und in diesem Fall der alte Ansatz bis zum 31.12.2024 weiter genutzt werden könnte. Der Gesetzgeber hat dem zu Folge eine Reform entwickelt, deren Umsetzung in diesem Jahr beginnt.

Das Bundesmodell

Eigentlich ändert die Reform vom Grundprinzip her nicht wirklich viel. Wie bisher auch gibt es ein dreistufiges Verfahren, das sich am Grundstückswert, der Grundsteuermesszahl und dem Hebesatz der Gemeinden orientiert.

Allerdings ist überarbeitet worden, wie sich diese Messzahlen ergeben.

So ist die Ermittlung des Grundstückswerts jetzt abhängig von der Art der Bebauung des Grundstücks. Es wird unterschieden zwischen dem Ertragswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser, vermietete Häusern / Wohnungen und für Wohneigentum und dem

Sachwertverfahren für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und Teileigentum. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes wird durch das Finanzamt auf Grundlage der Feststellungserklärung zur Grundsteuer vorgenommen.

Auch die Grundsteuermesszahl hat sich verändert. Sie beträgt mit der Reform 0,31 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 Promille für anders bebaute und unbebaute Grundstücke. Allerdings kann die Steuermesszahl auch ermäßigt werden, wenn ein Fall des § 15 Abs. 2 – 5 GrStG n.F. ab 1.1.2025 vorliegt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich auf dem Grundstück Baudenkmäler befinden.

Im letzten Schritt ist der Hebesatz maßgeblich. Dieser wird wie bisher von den Kommunen festgelegt. Würden die Hebesätze bleiben wie bisher, würde dies zu einer erheblichen Erhöhung der Grundsteuerbelastung führen. Allerdings sind die Kommunen angewiesen, ihre Hebesätze ab 2025 so anzupassen, dass die durchschnittliche Steuerbelastung nicht erheblich verändert wird. Eine Änderung im Bereich der Hebesätze ist dennoch jetzt schon bekannt. Bisher gab es eine Unterscheidung zwischen der Grundsteuer A (agrarisches) und der Grundsteuer B (bauliches). Mit der Reform werden diese um die Grundsteuer C ergänzt. Damit soll ein gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke erhoben werden können. Ob diese Möglichkeit genutzt wird, entscheiden die Gemeinden selbst.

Die Länderöffnungsklausel

Durch diese Klausel haben die verschiedenen Bundesländer die Möglichkeit, ihr eigenes Modell zur Reformierung der Grundsteuer zu entwickeln und anzuwenden. Von dieser Klausel machen bisher Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch. Außerdem weichen das Saarland und Sachsen vom Bundesmodell ab. Sie verwenden andere Messzahlen. Ob noch mehr Bundesländer die Länderöffnungsklausel nutzen, bleibt abzuwarten. Eine Einführung ist auch noch nach 2025 möglich. Die einzigen Einschränkungen für die Länderöffnungsklausel sind, dass die Grundstücke im Ergebnis in realitätsgerechter Relation zueinander stehen müssen, unverhältnismäßiger Verwaltungsaufwand vermieden werden muss und keine gesonderte Erklärungspflicht für die Steuerpflichtigen entstehen darf.

Was heißt das für sie als Grundbesitzer?

Sie werden in nächster Zeit ein Informationsschreiben von dem Bundesland in welchem ihr Grundstück liegt erhalten. Darin finden sie alle Informationen für ihre Feststellungserklärung. Diese Feststellungserklärung müssen sie nach Aufforderung innerhalb der angegebenen Frist bei ihrem zuständigen Finanzamt einreichen. *Achtung: eine Abgabe der Feststellungserklärung wird nur elektronisch möglich sein. Eine Abgabe auf Papier wird nur in absoluten Ausnahmefällen und auf Antrag möglich sein.*

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 ist durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesteuerblatt v. 30.3.2022 erfolgt.

Somit hat das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder

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

durch öffentliche Bekanntmachung vom 30.3.2022 (BStBl 2022 I S. 205) zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 aufgefordert. **Diese Erklärungen sind dem zuständigen Finanzamt bis zum 31.10.2022 nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln.**

Nach Abgabe der Feststellungserklärung erhalten sie einen Feststellungsbescheid vom für sie zuständigen Finanzamt. In diesem werden sie über:

- den Grundsteuerwert
- die Vermögensart
- die Grundstücksart
- die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit
- die Höhe der jeweiligen Anteile bei mehreren Beteiligten
- die Steuermesszahl und den sich daraus ergebenden Steuermessbetrag

informiert. Es ist geplant, dieses Feststellungsverfahren alle sieben Jahre zur neuen Hauptfeststellung zu wiederholen.

Danach erhalten sie von der Gemeinde einen Grundsteuerbescheid. In diesem wird ihnen die Höhe der geschuldeten Grundsteuer mitgeteilt und an wen sie diese zahlen müssen. Einen solchen Bescheid erhalten sie mindestens alle sieben Jahre oder wenn sich vorher Änderungen ergeben. Liegen keine Änderungen vor, kann der Bescheid durch eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde oder auf der Internetseite dieser ersetzt werden und sie erhalten keinen Bescheid.

Um Ihnen auch in diesem steuerlichen Bereich den Rücken freizuhalten, übernehmen wir gern die Vorbereitung und Erstellung der Feststellungserklärung.

Sollten sie weitere Fragen in Bezug auf die Grundsteuerreform haben, melden sie sich gerne bei uns.

Quellen / weitere Informationen:

<https://grundsteuer.de/>

<https://grundsteuer-digital.de/grundsteuerprozess-a-bis-z/>

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

<https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/neue-grundsteuer-was-hausbesitzer-tun-muessen/#neue-grundsteuer-welche-daten-werden-ben%C3%B6tigt>