Kanzlei Klein

Steuerberatung

Grundsteuerreform 2022 - das Wichtigste im Überblick

1. Grundsteuerreform, Überblick
2. Neue Grundsteuerart C (Baulandsteuer)
3. Umsetzung, Inkrafttreten
4. Die neue Grundbesitzbewertung im Überblick
5. Abgabe von Feststellungserklärungen ab Juli 2022
6. Steuermesszahlen
7. Länderspezifische Besteuerungsmodelle im Überblick
8. Informationen im Internet

Grundsteuerreform, Überblick

Den Anstoß für die umfassende Grundsteuereform bildete das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 (1 BvL 11/14). Die obersten Verfassungsrichterinnen und Verfassungsrichter erklärten die bisherigen Vorschriften der Einheitsbewertung von Grundvermögen auf Basis von Grundbesitzwerten aus 1964 als mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz GG) unvereinbar. Der Gesetzgeber war daher gefordert, eine mit dem Grundgesetz vereinbare Besteuerung des Grundbesitzes zu schaffen.

Mit einem umfangreichen Grundsteuerreform-Gesetzespaket, bestehend aus

- dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (v. 15.11.2019,BGBl 2019 I S. 1546)
- dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG v. 26.11.2019, BGBl 2019 I S. 1794)
- dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung als Gesetzesgrundlage für eine neue Grundsteuer C (v. 30.11.2019, BGBl 2019 I S. 1875, vgl. im Detail unten Ziffer II)

schafft der Gesetzgeber nun die Voraussetzungen für eine verfassungskonforme Grundsteuererhebung. Das Grundsteuerreformpaket beinhaltet in erster Linie einen neuen siebten Abschnitt im Bewertungsgesetz (BewG), welcher ausschließlich Regelungen zur Grundbesitzbewertung für die Grundsteuer beinhaltet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bewertungsverfahren in den übrigen Abschnitten des BewG, insbesondere für die Erbschaft- und Schenkungsteuer, parallel angewendet werden können.

Beibehalten wurde das bisherige System der Feststellungsarten mit Hauptfeststellung, Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung. Danach werden die Grundsteuerwerte im Zeitabstand von sieben Jahren neu festgestellt. Unverändert angewendet wird auch das dreistufige Berechnungsverfahren. Das heißt, es werden die neuen Grundsteuerwerte mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Auf den sich so errechneten Steuermessbetrag wendet die jeweilige Kommune ihren Hebesatz an.

Berechnungsformel für die neue Grundsteuer:

Die neue Grundsteuer errechnet sich nach dem altbewährten bisherigen Schema:

Grundbesitzwert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Koordinierte Ländererlasse

Details zur Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bundesmodell enthalten die koordinierten Ländererlasse vom 9.11.2021 (S 3017 BStBl 2021 I S. 2369). Für die Bundesländer mit eigenen Grundsteuermodellen gelten die entsprechenden Verwaltungsanweisungen der jeweiligen Bundesländer.

Bundesmodell und abweichende Ländermodelle

Parallel zur Reform des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes wurde das Grundgesetz dergestalt geändert, dass verschiedene Bundesländer ab dem 1.1.2025 die Grundsteuer auf Basis eines vom Bund abweichenden Grundsteuerrechts erheben können (vgl. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. 11. 2019 (BGBl 2019 I S. 1546). Abweichende Ländermodelle wenden die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen an. Das Bundesmodell wenden an: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Saarland und Sachsen wenden das Bundesmodell dem Grunde nach an, haben jedoch abweichende Steuermesszahlen festgelegt.

Neue Grundsteuerart C (Baulandsteuer)

Mit der Grundsteuerreform wurde die sogenannte „Baulandsteuer“ als Grundsteuer C wieder eingeführt (§ 25 Abs. 4 und 5 Grundsteuergesetz (GrStG). Mit dieser die Grundsteuerarten A und B ergänzenden dritten Steuerart soll Grundstücksspekulationen entgegengewirkt werden und es sollen baureife Grundstücke für die Bebauung hinzugewonnen werden. Die Grundsteuer C soll das Vorhalten von Bauland unter der Erwartung von Gewinnsteigerungen durch einen besonderen Hebesatz unattraktiver machen. Städte und Gemeinden wurden ermächtigt, baureife Grundstücke mit einem besonderen Hebesatz zu besteuern. Städtebauliche Gründe, die Städte/Gemeinden zur Erhebung einer Grundsteuer C berechtigen, sind u. a. der Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, Krankenhäusern, Schulen etc. oder der Grad der Nachverdichtung bestehender Siedlungen.

Der Umfang der steuerlichen Mehrbelastung und auch die Höhe des besonderen Hebesatzes für baureife Grundstücke richten sich nach pflichtgemäßem Ermessen der jeweiligen Kommune. Ob und in welcher Höhe baureife Grundstücke mit der besonderen Grundsteuer belastet werden, hängt von der jeweiligen Stadt/Gemeinde ab.

Umsetzung, Inkrafttreten

Das neue Grundsteuerrecht tritt erst am 1.1.2025 in Kraft. Die Umsetzung des Gesetzespaketes beginnt jedoch bereits ab 2022 mit der Aufforderung an die Grundstückseigentümer zur Abgabe von Feststellungserklärungen. Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen erstmalig ab dem 1.1.2025.

Die neue Grundbesitzbewertung im Überblick

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist für die Grundsteuer die vorrangige Bewertungsmethode. Sie ist anzuwenden auf Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Bewertungsmaßstab für das Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Reinertrag. Der maßgebliche Grundstückswert errechnet sich aus dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrags zuzüglich des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts (§ 252 BewG).

Der maßgebliche Reinertrag errechnet sich aus nach den im Bewertungsgesetz (Anlage 39) festgelegten monatlichen Nettokaltmieten je qm Wohnfläche abzüglich der im Bewertungsgesetz in Anlage 40 festgelegten nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Der maßgebliche Grundsteuerwert errechnet sich durch Multiplikation des Reinertrags mit dem jeweiligen in Anlage 37,38 zum BewG ausgewiesenen Vervielfältiger (= Barwert des Reinertrags) zuzüglich des abgezinsten Bodenwertes (Abzinsungsfaktoren vgl. Anlage 41 BewG).

Sachwertverfahren

Grundstücke, für die sich der Grundsteuerwert nicht auf Basis statistischer Angaben zu den durchschnittlichen Nettokaltmieten ermitteln lassen, sind im Sachwertverfahren zu bewerten. Beim Sachwertverfahren werden Grundstück- und Gebäudewert gesondert ermittelt. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, welcher mittels einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) an objektiv-reale Marktbedingungen angepasst wird (§ 258 BewG). Ausgangswert für die Grundsteuerwertermittlung im Sachwertverfahren sind die Normalherstellungskosten für das Gebäude, multipliziert mit dem maßgebenden vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Baupreisindex und der vom Grundstückseigentümer in der Feststellungserklärung angegebenen Brutto-Grundfläche. Von dem so ermittelten Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung (max. 70 %) vorzunehmen. Ergebnis ist der Gebäudesachwert, welcher zusammen mit dem Bodenwert (= Grundstücksfläche multipliziert

mit dem Bodenrichtwert) den vorläufigen Sachwert ergibt. Für den Grundsteuerwert ist der vorläufige Sachwert mit einer Wertzahl (Anlage 43 zum BewG) zu multiplizieren.

Abgabe von Feststellungserklärungen ab Juli 2022

Immobilieneigentümer müssen zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgeben (§ 228 BewG). Hierzu werden Eigentümerinnen und Eigentümer von im Inland belegenen Grundstücken, darunter fallen u. a. Wohnungseigentum, Ein-, Zweifamilienhäuser oder Teileigentum, zur Abgabe einer Feststellungserklärung für die Ermittlung der neuen Grundstückswerte im Regelfall schriftlich aufgefordert. Abgabepflichtig sind auch Erbbauberechtigte. Die Erklärungspflicht beginnt ab 1.7.2022. Die Abgabefrist endet am 31.1.2023. Für beratene und unberatene Erklärungspflichtige gelten dieselben Fristen.

Die Erklärungen sind grundsätzlich elektronisch zu übermitteln und können seit dem 1.7.2022 über die Onlineplattform der Finanzverwaltung (ELSTER, www.elster.de) erstellt und übermittelt werden. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Erklärung auf Papier zugelassen werden.

Hinweis: Kommt es nach der letzten Feststellungserklärung zu einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf den Grundsteuerwert, die Vermögens- oder Grundstücksart auswirken, obliegt dem Grundstückseigentümer eine Anzeigepflicht. Die Anzeige ist binnen eines Monats nach Ablauf des betreffenden Kalenderjahres abzugeben, indem die Änderungen eingetreten sind.

Erforderliche Angaben für die Feststellungserklärung (Bundesmodell)

Für die Feststellungserklärung nach dem Bundesmodell werden im Wesentlichen folgende Angaben benötigt: Einheitswert-Aktenzeichen bzw. Steuernummer des Grundstücks, Lage des Grundstücks, Gemarkung, Flur, Flurstück, Angaben über Eigentumsverhältnisse (Miteigentumsanteile), Angaben über die Grundstücksart bzw. Nutzung (Wohngrundstück, unbebautes Grundstück usw.), Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Angaben zur Gebäudeart, die Wohnfläche sowie das Baujahr des Gebäudes. Liegt ein Grundstück im Erbbaurecht vor, sind zusätzlich Angaben zum Erbbauverpflichteten zu machen. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind Angaben zum Gebäudeeigentümer zu machen.

Für im Sachwertverfahren zu bewertende Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke muss u. a. die Brutto-Grundfläche ermittelt werden. Die Brutto-Grundfläche ist definiert als Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge, Bekleidungen, Putz, Außenschalen usw. sind hinzuzurechnen. Nicht dazu zählen hingegen nicht nutzbare Dachflächen, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege. Näheres zum Begriff der Brutto-Grundfläche ist in Anlage 24 zum Bewertungsgesetz (BewG) erläutert.

Erforderliche Angaben/Informationen	Vordrucke	Wohnge-bäude	Sonstige Gebäude
Gebäudeart (Art der wirtschaftlichen Einheit)	GW 1, GW 2	X	X
Allgemeine Grundstücksangaben aus Grundsteuerbescheid (Aktenzeichen, Steuernummer) und Angaben über Besitzverhältnisse	GW 1, GW 2	X	X
Angaben aus dem Grundbuch wie Lage, Gemarkung/ Flurnummer usw. sowie Grundstücksfläche	GW 1, GW 2	X	X
Bodenrichtwert	GW 1, GW 2	X	X
Angaben über Wohn- und Nutzfläche	GW 1, GW 2	X	
Angaben über die Brutto-Grundfläche	GW 2, Zeilen 20 bis 35, Anlage Tabelle		X
Angaben über die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	GW 2, Zeilen 20 bis 35, Anlage Tabelle		X
Baujahr des Gebäudes	GW 2	X	X

Abfrage der Bodenrichtwerte

Die maßgeblichen Bodenrichtwerte zum 1.1.2022 werden voraussichtlich erst Anfang des zweiten Quartals 2022 zur Verfügung stehen. Sie können bei den Gutachterausschüssen der Städte bzw. Gemeinden oder online über das Bodenrichtwertinformationssystem der Länder BORIS abgefragt werden.

Steuermesszahlen

Bund und Länder versprechen den Steuerpflichtigen eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform. Zum Ausgleich des Ansatzes der höheren Grundbesitzwerte wurden die Steuermesszahlen herabgesetzt (§ 15 GrStG). Die neuen reduzierten Steuermesszahlen nach dem Bundesmodell betragen:

Grundstücksart	Steuermesszahl (v.T.)
Unbebaute Grundstücke	0,34
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 1-4 BewG)	0,31
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 5-8 BewG)	0,34

Steuermesszahlen Sachsen/Saarland

Grundstücksart	Steuermesszahl Sachsen v.T.	Steuermesszahl Saarland v.T.
Unbebaute Grundstücke	0,36	0,64
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum (§ 249 Abs. 1 Nr. 1-4 BewG)	0,36	0,34
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (§ 249 Abs. 1 Nr. 5-8 BewG)	0,72	0,64

Zum Vergleich: Die bisherigen Steuermesszahlen (§ 15 GrStG a.F) betragen: bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille für die ersten € 38.346,00 des Einheitswertes, danach 3,5 Promille. Für Zweifamilienhäuser beträgt die Steuermesszahl 3,1 Promille. Für sonstige Grundstückswerte aller Art 3,5 Promille.

Länderspezifische Besteuerungsmodelle im Überblick

Bayern (Flächenmodell)

In Bayern errechnet sich der Grundsteuerwert nach dem Flächenmodell. Für die Wertermittlung kommt es im Wesentlichen auf drei Faktoren an: Fläche des Grundstücks und des Gebäudes sowie die Art der Nutzung der Immobilie. Die Flächenangaben werden mit einer entsprechenden Äquivalenzzahl für das Grundstück = € 0,04/qm bzw. für das Gebäude = € 0,50/qm multipliziert und anschließend nochmals mit der maßgeblichen Grundsteuermesszahl (für Grund- und sonstige Gebäudeflächen = 1,0, für Wohnflächen = 0,7) multipliziert. Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag, welcher multipliziert mit dem Hebesatz die Höhe der Grundsteuer ergibt.

Baden-Württemberg (Bodenwertmodell)

Für das in Baden-Württemberg zur Anwendung kommende Bodenwertmodell werden im Wesentlichen nur zwei Werte benötigt: Die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Ermittelt wird der Bodenwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Die Steuermesszahl beträgt generell 1,3 Promille. Die Art der Bebauung ist unerheblich. Für zu Wohnzwecken genutzte Immobilien reduziert sich die Steuermesszahl um 30 Prozent auf 0,91 Promille.

Hamburg (Wohnlagemodell)

Das Hamburger Wohnlagemodell gleicht im Wesentlichen dem Bayern-Modell. Im Gegensatz zum Bayern-Modell wirkt sich beim Wohnlagemodell die Wohnlage auf die Höhe der Grundsteuer aus. So kommt beim Hamburg-Modell neben den Grundstücks- und Gebäudeflächen und der

Nutzungsart noch die Wohnlage als vierte Komponente hinzu. Die Grundsteuermesszahl verringert sich beim Hamburg-Modell für normale Wohnlagen um weitere 0,25 von 0,70 auf 0,45.

Hessen (Flächen-Faktor-Modell)

Das hessische Flächen-Faktor-Verfahren entspricht im Wesentlichen dem bayerischen Modell, enthält im Unterschied zum bayerischen Modell noch einen lagebezogenen Faktor. Für die Grundsteuermessbetragsberechnung nach dem Hessen-Modell sind im Wesentlichen fünf Angaben maßgebend: Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzung der Immobilie, Bodenrichtwert des Grundstücks sowie der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde. Die maßgeblichen Flächenzahlen für das Grundstück betragen € 0,04/qm bzw. € 0,50/qm für das Gebäude. Durch Multiplikation der Grundstücks- bzw. Gebäudefläche mit der Flächenzahl werden die maßgeblichen Flächenbeträge ermittelt. Der Grundstücks-Flächenbetrag sowie der Gebäude-Flächenbetrag werden mit den genannten Steuermesszahlen multipliziert. Die Summe ergibt den Ausgangswert, welcher mit einem zusätzlichen Faktor multipliziert wird. Ergebnis ist der Steuermessbetrag, welcher mit dem Gemeinde-Hebesatz multipliziert den zu zahlenden Grundsteuerbetrag ergibt.

Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)

Das für Niedersachsen maßgebliche Flächen-Lage-Modell gleicht dem Hessen-Modell, wobei es im Detail Unterschiede gibt. Für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages werden fünf Rechengrößen benötigt: Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzung der Immobilie, Bodenrichtwert des Grundstücks sowie der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde. Die maßgeblichen Äquivalenzzahlen für das Grundstück betragen € 0,04/qm bzw. € 0,50/qm für das Gebäude. Berechnet werden die Äquivalenzbeträge für Grundstück und Gebäude getrennt durch Multiplikation der Flächen mit den Äquivalenzzahlen und einem Lage-Faktor, der sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenwert der Gemeinde errechnet.

Informationen im Internet

Die Homepage www.grundsteuer.de enthält weiterführende Informationen zu Themen u. a. zur Berechnung der Grundsteuer und Wissenswertes zur Feststellungserklärung. Die offizielle Seite der Länder: www.grundsteuerreform.de beinhaltet alle wichtigen Informationen zur Reform. Durch Klicken auf einen der Bundesländer-Buttons öffnet sich ein Pop-up-Menü mit einer kurzen Erklärung des jeweils angewendeten Berechnungsmodells sowie ein Link auf die Internetseite des Bundeslandes.

Stand: 1. Januar 2024

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.