FIDAIX

*Wirtschaftsprüfung. Steuerberatung.*
*Unternehmensoptimierung.*

März 2022

**Informationen zur Grundsteuerreform**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darüber informieren, dass am 1. Januar 2025 in Deutschland die neue Grundsteuerreform in Kraft tritt.

Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Im **Jahr 2022** müssen Finanzämter dafür bundesweit den Grundbesitz neu bewerten und die neuen Grundsteuermessbeträge festsetzen. Weitere Details können Sie der angehängten Informationsbroschüre entnehmen.

Die für die Finanzverwaltung erforderlichen Informationen für ggf. vorhandene Grundstücks- und Immobilienwerte finden Sie in der beigefügten Checkliste.

In den kommenden Wochen stellen wir weitere Informationen zu digitalen Lösungen vor.

Sofern Sie Fragen haben oder Unterstützung benötigen, sind wir gerne für Sie da.

Ihr FIDAIX-Team

GrundsteuerDigital

# GRUNDSTEUERREFORM: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

- Warum die Grundsteuer reformiert wurde
- So funktioniert das Bundesmodell
- Welche Bundesländer haben eigene Regelungen zur Grundsteuer?
- Was Eigentümer tun müssen
- Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

## WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.
Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der 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 = 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**.

## 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 und 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:

- **Herstellungskosten Gebäude**
- **Grundfläche Gebäude**
- **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.
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 festlegen werden.

## WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?

Das Bundesmodell findet jedoch nicht in allen Bundesländern Anwendung. Eine sog. Öffnungsklausel macht dies möglich.
So haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben es aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert.
Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell: Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem **1.1.2025.**

GrundsteuerDigital

## 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.
Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

## WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

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

- **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. Grundfläche des Gebäudes**
- **mehrere Gemeinden [ja/nein]**
- **Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]**
- **Nutzungsart**
- **Baudenkmal [ja/nein]**
- **ggf. Abbruchverpflichtung**

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung.
Geben Sie die Daten in die beigefügte **Vorerfassungs-Excel-Tabelle** ein. Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. **GrundsteuerDigital** unterstützt in allen Prozessschritten mit automatischer Datenaggregation aus diversen Quellen und verringert damit die manuelle Datenerfassung.
So können Dokumente wie der Grundbuchauszug über GrundsteuerDigital angefordert werden - sowohl von der Kanzlei als auch von Ihnen im Mandantenportal.

### NOCH FRAGEN?

**Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung? Wenden Sie sich direkt an Ihren Steuerberater oder Ihre Steuerberaterin.**

| Grunddaten zur Erstellung des neuen Grundbesitzwertes | |
|---|---|
| Lage (Ort, Postleitzahl, Straße): | |
| Eigentümer: | |
| Gemarkung: | |
| Grundbuchblatt: | |
| Flur: | |
| Flurstück: | |
| Baujahr: | |
| Einheitswertnummer: | |
| Grundstücksfläche in qm: | |

(Bitte den Grundbuchauszug beifügen)
(bei Eigentumswohnungen und Tiefgaragenplätzen bitte den Kaufvertrag bereithalten)

**Art des Grundstückes**

| | |
|---|---|
| Einfamilienhaus: | |
| Zweifamilienhaus: | |
| Mehrfamilienhaus: | |
| gemischt genutztes Mehrfamilienhaus (Gewerbe und Wohnzwecke): | |
| Eigentumswohnung / Teileigentum: | |
| Geschäftsgebäude / Hallen (gewerblich vermietet): | |
| Tiefgaragenstellplatz: | |

**Unbebautes Grundstück**

| | |
|---|---|
| Bauland: | |
| Bauerwartungsland: | |
| Land und Forstwirtschaftliche Fläche: | |
| Rohbauland: | |

**Angaben zu Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern Eigentumswohnungen, gemischt genutzten Gebäuden (Wohnraum und Gewerberaum) hier.**
Wohnfläche in qm je Wohnung und der dazugehörige Balkon bzw. die Terasse in qm:

| | Wohnfläche im qm | Balkon / Terassenfläche |
|---|---|---|
| Wohnung 1: | | |
| Wohnung 2: | | |
| Wohnung 3: | | |

bei mehr Wohnungen bitte eine separate Aufstellung hinzufügen.

Checkliste nicht ausfüllen

**Bei gemischt genutzten Grundstücken (Wohnraum und Gewerbe) bitte hier die zusätzlichen Angaben zu den Gewerberäumen / Lagerräumen / Büroräumen:**

| Laufende Nr.: | Bezeichnung: (Lager, Büro, Gewerbe, etc.) | Nutzfläche in qm: |
|---|---|---|
| 1: | | |
| 2: | | |
| 3: | | |

Bei mehr Einheiten bitte eine separate Aufstellung hinzufügen.

**Bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Gebäuden**

Bitte hier die Angabe zu der Anzahl der Garagen:

**Angaben zu nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken:**

Bruttogrundfläche (liegt Ihnen diese nicht vor, so bitte die vermietete Fläche angeben):

| | Bezeichnung: (Lager, Büro, Gewerbe, etc.) | Bruttogrundfläche | vermietete Fläche |
|---|---|---|---|
| Gewerbe 1: | | | |
| Gewerbe 2: | | | |
| Gewerbe 3: | | | |

Bitte hier die Angabe zu der Anzahl der Garagen:

Checkliste nicht ausfüllen