

MANDANTEN-

INFORMATION

Inhalt

Bereits 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden, dass das System der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Nachdem der Bund und die Länder ihre Bewertungsregeln veröffentlicht haben, sind alle rund 36 Mio. Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten.

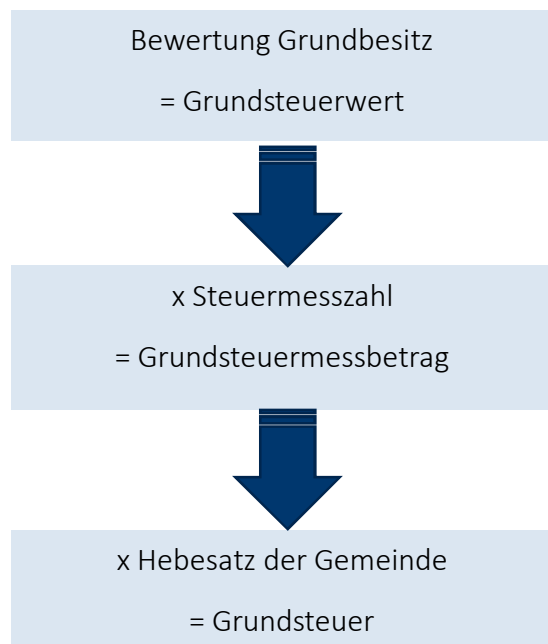
Alle Grundstückseigentümer müssen deshalb zwischen 01. Juli und 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen.

In diesem Informationsbrief stellen wir Ihnen die wichtigsten Neuregelungen dar.

Wie setzt sich die Grundsteuer zusammen?

An der Zusammensetzung der Grundsteuer hat sich nicht viel geändert. Zunächst wird der Wert der wirtschaftlichen Einheit sprich der Grundsteuerwert auf den 1. Januar 2022 festgestellt. Sodann (regelmäßig gleichzeitig) wird mit einem Grundsteuermessbescheid der Grundsteuermessbetrag bzw. die Steuermesszahl festgesetzt. Im dritten Schritt schlägt die Kommune auf die Steuermesszahl den Hebesatz auf und setzt letztlich die zu zahlende Grundsteuer fest.

Dabei gilt aus verfahrensrechtlicher Sicht, dass der Feststellungsbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid ist und der Grundsteuermessbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid ist. Damit gelten also die grundsätzlichen verfahrensrechtlichen Spielregeln, dass bei Einwänden gegen den Grundlagenbescheid auch der Grundlagenbescheid anzufechten ist. Wer sich also gegen die Höhe des Grundsteuerwerts wenden will, muss gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen und kann nicht den Grundsteuerbescheid abwarten.



Was ist in den nächsten Monaten zu tun?

Wenn Sie zum Beispiel Eigentümer eines Grundstücks sind, müssen Sie ab dem 01.07.2022 eine Feststellungserklärung an das Finanzamt senden. Dazu haben Sie nur bis zum 31.10.2022 Zeit.

Es müssen vorher verschiedene Daten ermittelt werden, je nachdem in welchem Bundesland sich ihr Grundstück befindet.

Im Anhang finden Sie dazu umfangreiche Checklisten.

Wer muss Feststellungserklärungen einreichen

Übersicht: Erklärungs- und Anzeigepflicht	
Wirtschaftliche Einheit	Steuerpflichtige, denen die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen sind
Grundstück ist mit Erbbaurecht belastet	Erbbauberechtigter unter Mithilfe des Erbbauperpflichteten
Gebäude auf fremden Grund und Boden	Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers oder wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes

Berechnung nach dem sog. Bundesmodell

Folgende Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Die übrigen Bundesländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg) haben eigene Modelle entwickelt.

Das Bundesmodell im Überblick

Sie müssen zunächst unterscheiden, um welches Vermögen es sich handelt:

- Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen
- Grundvermögen

Das Grundvermögen wird weiter unterteilt in

- Unbebaute Grundstücke und
- bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke können im Sachwertverfahren oder im Ertragswertverfahren bewertet werden, je nachdem um welche Grundstücksart es sich handelt:

Ertragswertverfahren

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Sachwertverfahren

- Geschäftsgrundstück
- Gemischt genutztes Grundstück
- Sondereigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke

Überblick Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ist die Summe aus dem abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag.

Abgezinster Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks (Fläche x Bodenrichtwert) multipliziert mit einem Abzinsungszinssatz.

Der kapitalisierte Reinertrag ist die monatliche Nettokaltmiete x Wohnfläche abzüglich pauschalierter Bewirtschaftungskosten. Der sich nun ergebende Betrag muss mit einem Vielfältiger multipliziert werden.

Überblick Sachwertverfahren

Der Grundsteuerwert ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks multipliziert mit einer zu bestimmenden Wertzahl. Vorläufiger Sachwert ist

die Summe aus Gebäudesachwert und dem Bodenwert (Fläche x Bodenrichtwert). Der Gebäudesachwert wird ermittelt indem von dem Produkt aus Normalherstellungskosten und Bruttogrundfläche eine Alterswertminderung abzieht.

Bayern

In Bayern gilt ein ganz anderes Modell. Es weicht erheblich vom Bundesmodell ab und bemisst die Grundsteuer nach einem reinen Flächenmodell. Maßgeblich sind nur die Flächen von Grund und Boden und die Wohn-/Nutzfläche der Gebäude, jeweils multipliziert mit einer eigenen Äquivalenzzahl.

Feststellung der Äquivalenzbeträge

Im Bayerischen System werden nicht die Grundsteuerwerte, sondern die Äquivalenzbeträge festgestellt, und zwar auch auf den 1. Januar 2022.

Die Feststellung selbst erfolgt durch einen Feststellungsbescheid. In diesem Bescheid werden sowohl die Äquivalenzbeträge festgestellt als auch Feststellungen über die Fläche des Grund und Bodens sowie die Gebäudeflächen getroffen. Es erfolgen aber keine Feststellungen zur Grundstücksart, da diese irrelevant ist.

Weitere Informationen

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzen keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Gerne beraten wir Sie zu diesen und anderen Themen.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse einen Besprechungstermin. Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.

Checkliste

Wo liegt das Grundstück?	Welches Verfahren gilt?	Welche Daten braucht man?	
Bayern	Flächenmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
		Gebäudefläche	<input type="checkbox"/>
		Gebäudenutzung	<input type="checkbox"/>
		Ermäßigung*	<input type="checkbox"/>

* Ermäßigungen: z. B., Wohnbauförderung, Denkmalschutz, eingeschränkte Nutzbarkeit etc.

Übersicht Gebäudeart	
Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngrundstücke mit einer Wohnung; ▪ Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.
Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen; ▪ Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.
Mietwohngrundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – Wohnzwecken dienen ▪ keine Ein- oder Zweifamilienhäuser im Sinne der Nummer 1 bzw. Nummer 2 ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4 .
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG).
Geschäftsgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen ▪ kein Teileigentum im Sinne der Nummer 5.
Gemischt genutztes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen ▪ keine Grundstücke im Sinne der Nr. 1 bis 6.
Sonstige bebaute Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auffangtatbestand: Grundstücke, die nicht unter die Nr. 1 bis 7 fallen