

## Die Grundsteuerreform 2022

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedet haben.

### Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Wert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte. Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form abgeben. Hierzu werden Sie von der Finanzverwaltung voraussichtlich bis Ende März 2022 aufgefordert. Etliche Bundesländer werden das in Form einer **Allgemeinverfügung**, also einer öffentlichen Bekanntmachung vornehmen, so dass Ihnen kein individualisiertes Schreiben zugehen wird.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene **Länderlösungen** zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht. Sachsen folgt dabei im Wesentlichen dem Bundesmodell, legt aber andere Steuermesszahlen bei der Berechnung der Steuer zu Grunde.

### Davon Betroffene

Als Eigentümer eines Grundstücks (inländisches Grundstück, eine Wohnung, ein Erbbaurecht, ein Wohnungserbbaurecht oder ein Teilerbbaurecht, gleich welcher Nutzung), unabhängig davon, ob es sich bei Ihnen um eine Privatperson oder ein Unternehmen handelt, **sind Sie unmittelbar betroffen** und gesetzlich dazu verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen.

### Neubewertung und deren Folgen

Die Neubewertung von inländischen Grundstücken nach den bundeseinheitlichen Bewertungsvorgaben erfolgt je nach Nutzung des Grundstücks nach dem sog. Ertragswertverfahren oder einem vereinfachten Sachwertverfahren. So sind **Wohngrundstücke** nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten, wozu u. a. Nettokaltmieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen sind. Dabei werden jedoch nicht die tatsächlichen Werte verwendet, da gesetzlich pauschalierte Werte je nach Bundesland und Gebäudeart vorgegeben werden, die unter Berücksichtigung unterschiedlicher Mietniveaustufen erhöht oder verringert werden. Zudem ist der Wert des Grund und Bodens auf Basis der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen. Bei **Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken** erfolgt die Bewertung nach einem vereinfachten Sachwertverfahren, das neben dem Bodenwert auf gesetzlich vorgegebenen Normalherstellungskosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart und dem Baujahr des Gebäudes basiert.

Nach dem Bundesmodell gehen vor: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Neben Sachsen zieht auch das Saarland zur Bewertung der Grundstücke das Bundesmodell heran, allerdings kommen in beiden Ländern zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags abweichende Steuermesszahlen zur Anwendung.



Stärker abweichende Bewertungsregeln sehen hingegen die folgenden Bundesländer vor, wobei sich die einzelnen Ländermodelle voneinander unterscheiden:

- Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell),
- Bayern (Flächenmodell),
- Hamburg (Wohnlagemodell),
- Hessen (Flächenmodell mit einfachem Faktorverfahren) und
- Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell).

Ein Gutachter ist für die Neubewertung in der Regel nicht erforderlich. Ob es aber für Sie als Grundstückseigentümer teurer wird, hängt von der jeweiligen Kommune ab. Erst deren Hebesatz entscheidet darüber, wie viel Grundsteuer abzuführen sein wird. Natürlich soll laut dem Bundesfinanzministerium der Hebesatz durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Darüber hinaus wird in Baden-Württemberg ab 2025 die Grundsteuer C (Baulandsteuer) eingeführt, wodurch brachliegende und zur Wohnraumbebauung geeignete Grundstücke deutlich höher besteuert werden. Kommunen können dann mit städtebaulichen Gründen für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Bundesländer (u. a. Hamburg) diesem Vorbild folgen werden.

### **Fristen**

Die Feststellungserklärungen sind voraussichtlich **bis zum 31.10.2022** elektronisch abzugeben und können, sofern Sie Ihren Pflichten selbst nachkommen möchten, über die allgemein zugängliche Steuer-Plattform der Finanzverwaltung „ELSTER“ übermittelt werden. Die technische Umsetzung soll laut BMF erst ab dem 1.7.2022 funktionieren. Falls Sie noch keinen ELSTER-Zugang besitzen, rechnen Sie bitte eine gewisse Vorlaufzeit zur Registrierung im Portal ein.

Ihr Lehleiter + Partner Team