

Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Um Ihnen einen tieferen Einblick in das Thema Grundsteuerreform zu ermöglichen, soll im Folgenden überblicksartig auf die Historie der Grundsteuer sowie die verschiedenen Bewertungsverfahren eingegangen werden.

Situation vor der Reform:

Die Grundsteuer wird auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung erhoben und fließt den Gemeinden zu. Die Erhebung der Steuer erfolgt in einem dreistufigen Verfahren, wobei zwischen der Grundsteuer A (agrarisches - Steuergegenstand sind Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (baulich - Steuergegenstand sind bebaute oder bebaubare Grundstücke und Gebäude) unterschieden wird.

In einem ersten Schritt wird durch das Finanzamt die Höhe des Einheitswerts festgestellt. Grundlage hierfür war bisher das Bewertungsgesetz, welches in den alten Bundesländern auf die Wertverhältnisse vom 1.1.1964 und in den neuen Bundesländern auf die vom 1.1.1935 abstellt.

Basierend auf dem festgelegten Einheitswert wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt. In diesem Schritt werden Einheitswert und Grundsteuermesszahl, deren Höhe sich nach der jeweiligen Grundstücksart richtet, miteinander multipliziert. Zuletzt kann die Gemeinde auf der Grundlage des Grundsteuermessbescheids unter Ansatz des individuell festgelegten Hebesatzes die Grundsteuer ermitteln und festsetzen.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10. April 2018 entschieden, dass die jahrzehntealten Einheitswerte zur Bewertung von Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes unvereinbar sind. Der Gesetzgeber hatte daher bis spätestens zum 31. Dezember 2019 Zeit, eine neue gesetzliche Grundlage zur Bewertung von Grundvermögen zu schaffen.

Nachdem der Bundestag den Plänen zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts sowie zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken bereits seine Zustimmung erteilt hatte, hat am 8. November 2019 auch der Bundesrat grünes Licht gegeben.

Mit der Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wird ein neues wertabhängiges Bewertungssystem für Grundstücke eingeführt, das für Wohnimmobilien ein Ertragswertverfahren vorsieht. Grundstücke werden grundsätzlich mit dem Bodenrichtwert bewertet.

Für Nichtwohngrundstücke ist ein Sachwertverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage vorgesehen. Für die Betriebe bedeutet dies, dass der Wert gewerblich genutzter Grundstücke durch Bodenrichtwerte bestimmt wird und die Gebäudewerte nach einem aufwendigen Sachwertverfahren. Aufgrund der Öffnungsklausel für die Länder wird die Bewertung in Abhängigkeit von der Belegenheit des jeweiligen Grundstücks nach den jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen des entsprechenden Bundeslandes erfolgen.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde geregelt, dass zum 01.01.2022 alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet neu zu bewerten sind. Auf diesen Stichtag wird erstmalig der

Grundsteuerwert festgestellt (sog. Hauptfeststellung). Dieser löst dann ab 2025 den Einheitswert ab.

Für Grundbesitz in den Ländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, **Sachsen** und Saarland erfolgt die Ermittlung des Grundsteuerwerts nach dem Bundesgesetz (Siebenter Abschnitt des Bewertungsgesetzes: Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022). Für Grundbesitz in Niedersachsen, Hamburg, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern gelten hingegen die jeweiligen Landesgesetze.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (kurz: Feststellungserklärung) kann **ab 1. Juli 2022** abgegeben werden. Maßgeblicher Stichtag für alle Angaben ist der 1. Januar 2022. Fristende für die Erklärungsabgabe ist am **31. Oktober 2022**. Die Eigentümer wurden seit Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Die Abgabe der Steuererklärung soll elektronisch über ELSTER erfolgen. Das wird voraussichtlich ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Die derzeitige Planung sieht vor, dass diese Erklärung bis spätestens 31. Oktober 2022 abgegeben werden muss.

Die Grundstückseigentümer sind also gut beraten, bereits jetzt die für die Steuererklärung erforderlichen Daten bereit zu halten oder gegebenenfalls zu beschaffen. Welche Daten das sind, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück gelegen ist und welches Grundsteuermodell dort umgesetzt wird.

Am meisten Daten verlangt das Berechnungsverfahren des Bundesmodells, welches unter anderem in Sachsen angewendet wird. Dieses Modell soll durch eine Vielzahl an Variablen möglichst genau die Werte der Grundstücke und Gebäude abbilden. Gerechnet wird dafür mit Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche, dem möglichen Gebäudealter und Mietniveaustufe.

Folgende Daten sollten Grundstückseigentümer in den jeweiligen Ländern bereithalten:

Art des Modells	Angaben des Eigentümers
Bundesmodell	Grundbuchdaten, Art der Nutzung, Bodenrichtwert, Aktenzeichen d. Einheitswertes, Wohnfläche, Art der Immobilie, Anzahl kleiner, mittlerer und großer Wohnungen, Anzahl der Garagen und Stellplätze, mögliches Gebäudealter, Grundstücksfläche
Flächenfaktormodell (Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen)	Grundbuchdaten, Art der Nutzung, Bodenrichtwert, Aktenzeichen des Einheitswertes, Wohnfläche, Grundstücksfläche
Bodenwertmodell (Ba-Wü)	Grundbuchdaten, Art der Nutzung, Bodenrichtwert, Aktenzeichen des Einheitswertes, Grundstücksfläche

Quelle: KPMG

In Ihrer Feststellungserklärung muss das Aktenzeichen (auch Einheitswertaktenzeichen genannt - 17-stellig ohne Schrägstriche) angegeben werden. Dieses wurde den Eigentümern

im Frühjahr 2022 vom Finanzamt mit einem Informationsschreiben zur Grundsteuerreform und zur damit verbundenen Erklärungsabgabe übersandt. Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer Miteigentümer/Gesamthänder, erhält nur einer der Miteigentümer/Gesamthänder ein Informationsschreiben.

Außerdem müssen alle Eigentümer benannt werden. Dabei sind neben Name, Geburtsdatum und Adresse auch die Steuernummer und die Identifikationsnummer mitzuteilen.

- Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken geben die Adresse des Grundstücks, einzelne Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flurstücksnummer), Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert an.
- Eigentümer von Wohngrundstücken (hierzu zählen auch Eigentumswohnungen) geben die Adresse des Grundstücks, einzelne Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flurstücksnummer), die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert, die Wohnfläche, die Immobilienart (z. B. Ein- oder Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung), die Anzahl der (Tief-)Garagenstellplätze und das Baujahr des Gebäudes an, ggf. das Jahr einer Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung.
- Eigentümer von Grundstücken, die nicht zu mehr als 80 % zu Wohnzwecken dienen (z. B. Geschäftsgrundstücke) geben die Adresse des Grundstücks, einzelne Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flurstücksnummer), die Grundstücksfläche, den Bodenrichtwert, die Immobilienart (z. B. Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztes Grundstück), die Gebäudeart(en), die Bruttogrundfläche des Gebäudes bzw. der Gebäude sowie das Baujahr an, ggf. das Jahr einer Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung.
- Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächengebieten geben die Lage des Betriebs bzw. die Adresse des Grundstücks, einzelne Grundbuchdaten (Grundbuchblatt, Gemarkung, Flurstücksnummer/n), Grundstücksfläche, die Fläche der jeweiligen Nutzung, die Nutzungsart (z. B. landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, Weinbau etc.), die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude sowie (u. a. bei landwirtschaftlicher Nutzung) die Ertragsmesszahl an. Gegebenenfalls sind auch Angaben zum Tierbestand und bei Fischzucht in fließenden Gewässern die Durchflussmenge des Gewässers erforderlich.

Grundsätzlich müssen keine Belege mit der Feststellungserklärung eingereicht werden. Sollte das Finanzamt Angaben oder Belege benötigen, wird es dies explizit mitteilen.

Im Grundbuchauszug befinden sich die Adresse bzw. Lage des Grundstücks, das Grundbuchblatt, die Gemarkung, die Flurstücksnummer sowie die Grundstücksfläche. Ab dem 1. Juli 2022 beinhaltet es darüber hinaus die Angaben zur Adresse bzw. Lage des Grundstücks, Gemarkung, Flurstücksnummer und Grundstücksfläche auch im kostenfrei zugänglichen Grundsteuerportal Sachsen (Flurstücksinformationen).

Nach der Grundsteuerfeststellungserklärung versendet das Finanzamt einen Bescheid über die Neubewertung. Auf dieser Grundlage berechnet sich ab 2025 die zu zahlende Grundsteuer, welche aufkommensneutral ausfallen soll.

Grundstücke des Grundvermögens:

- Der Bodenrichtwert kann ab dem 1. Juli 2022 ebenfalls im Grundsteuerportal Sachsen recherchiert werden

- Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen bzw. zur Bruttogrundfläche und zur Anzahl der (Tief-)Garagenstellplätze finden sich z.B. in Bauunterlagen oder dem Mietvertrag
- Angaben zum Baujahr und ggf. dem Jahr der Kernsanierung finden sich in Bauunterlagen. Das Jahr einer Abbruchverpflichtung ist z. B. im entsprechenden Bescheid genannt.

Überblick über die verschiedenen Verfahren zur Wertermittlung:

- **Das Ertragswertverfahren für Wohnflächen im Bundesmodell**

Die meisten Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden. Dabei gilt: Für unbebaute Grundstücke setzen die Gemeinden den Bodenrichtwert an. Während Gewerbeimmobilien ein kompliziertes Sachwertverfahren durchlaufen (siehe unten), wird für Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser die durchschnittliche Nettokaltmiete herangezogen und ein Ertragswertverfahren angewendet:

Jährlicher Rohertrag	= jährlicher Reinertrag
Abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten	
x Vervielfältiger	= Barwert Reinertrag
+ abgezinster Bodenwert	= Grundsteuerwert

Gut zu wissen:

- Der jährliche Rohertrag berechnet sich aus der monatlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Wie viel am Ende herauskommt, ist abhängig von Bundesland und Wohnsitz
- Der Vervielfältiger ist abhängig von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinses
- Die Bodenrichtwerte variieren jeweils abhängig vom Standort. Die Gemeinden haben dazu aktuelle Zahlen- abhängig von der Art des Gebäudes

- **Das Sachwertverfahren, angewandt im Bundesmodell**

Das Sachwertverfahren des Bundesmodells kommt in der Regel bei gemischter Nutzung oder bei Geschäftsgrundstücken zum Einsatz.

Grundlage der Besteuerung ist hier der Wert der Immobilie – womit sich künftige Preissteigerungen bei den für alle sieben Jahre vorgesehenen Nachfeststellungen auswirken werden. Bei unbebauten Grundstücken setzen die Gemeinden den Bodenrichtwert an. Bei Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern zählt die durchschnittliche Nettokaltmiete. Gewerbeimmobilien durchlaufen ein kompliziertes Sachwertverfahren. Die Gemeinden können eine neue Grundsteuer C – die sogenannte Baulandsteuer – erheben. Diese kommt dann zusätzlich zur bisherigen Grundsteuer B für Grundstücke und Gebäude hinzu und betrifft unbebaute Grundstücke. Diese Steuer soll dazu dienen, Spekulationsgeschäfte mit Grundstücken zu vermeiden. Ein Problem für Handwerksunternehmer/Handwerksunternehmerinnen kann sich dadurch ergeben, wenn

Grundstücke gehalten werden, um evtl. weiter expandieren zu können, etwa weitere Werkshallen oder Büroflächen zu bauen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Sie haben gar nicht vor, später gewinnorientiert zu verkaufen, dennoch fällt dann die Grundsteuer C an. Betrieben droht damit eine erhöhte Grundsteuerlast.

Herstellungskosten des Gebäudes	= Gebäudesachwert
x Baupreisindex x Brutto-Grundfläche abzüglich Altersminderung	
+ Bodensachwert	= Sachwert
x Wertzahl	= Grundsteuerwert

Gut zu wissen:

- Die Altersminderung ergibt sich aus dem Alter des Hauses durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer insgesamt
- Die Wertzahl dient dazu, den Sachwert dem jeweiligen Wert des Gebäudes am Markt anzupassen

- **Das einfache Flächenmodell**

Besser haben es Firmenchefs etwa in Bayern oder Baden-Württemberg, wo individuelle Regeln in Kraft treten. Das neue System in Bayern zum Beispiel ist extra darauf angelegt, möglichst simpel und transparent zu sein. Vor allem verzichtet es auf die Grundsteuer C. Die Grundsteuer hängt künftig allein davon ab, welche Fläche Grundstück und Immobilie vorhanden ist und wie diese genutzt wird. Dabei differenziert das Modell zwischen landwirtschaftlicher Verwendung und allgemein gewerblichem wie privatem Einsatz. Handwerksmeister werden für betrieblichen Grund und Boden sowie Gebäude genauso besteuert wie für private Häuser oder Vermietungsobjekte. Relevant sind jeweils nur die Quadratmeter.

Wer kann bei der Erstellung der Erklärung unterstützen?

Unternehmer können das gesamte Verfahren auf ihren Steuerberater ausgliedern. Die Kanzleien erheben die notwendigen Daten, reichen die Grundsteuererklärung beim Finanzamt ein. Sie überprüfen später auch, ob die Grundsteuerwerte richtig übernommen wurden und ob die Bescheide stimmig sind. Dazu nutzen sie häufig IT-Anwendungen, mit denen sich die Daten auch für Folgefeststellungen dokumentieren und fortschreiben lassen. Der Grundsteuerwert lässt sich – wie bei Steuerbescheiden gesetzlich vorgegeben – bei Bestandskraft nicht ohne weiteres ändern. Das gilt selbst dann, wenn er zu Ungunsten des Steuerpflichtigen falsch ist.