

Mandanteninfo

GRUNDSTEUERREFORM – HANDLUNGSBEDARF IM JAHR 2022



VIERHAUS

GRUNDSTEUERREFORM – HANDLUNGSBEDARF IM JAHR 2022

Ausgangspunkt:

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die sog. Einheitswerte als Ausgangsgrößen für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, verabschiedete der Bundesgesetzgeber Ende 2019 die Grundsteuerreform. Mit der Reform hat der Bundesgesetzgeber Regelungen zur Ermittlung sog. Grundsteuerwerte geschaffen, welche künftig die

Basis für die Bemessung der Grundsteuer bilden werden. Den Ländern wurde mit einer Öffnungsklausel die Möglichkeit eingeräumt, abweichend von dem Bundesmodell eigene Grundsteuermodelle zu entwickeln und anzuwenden. Die Mehrheit der Bundesländer folgt dem Bundesmodell zur Bewertung des Grundvermögens (u. a. Berlin).¹

Das bisherige grundlegende 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer bleibt erhalten:



Die neue Grundsteuer soll unbürokratischer, (zeit-)gerechter und aufkommensneutral sein – auch wenn sich für den einzelnen Steuerpflichtigen die Höhe der Grundsteuerzahlungen durchaus verändern kann.

Als ersten Schritt müssen für alle Grundstücke im Bundesgebiet Grundsteuerwerte neu festgestellt

werden, unabhängig von der Nutzungsart. Alle Steuerpflichtigen mit Grundstücken müssen hierfür noch in diesem Jahr Steuererklärungen einreichen. Wichtig ist daher die rechtzeitige Kommunikation zwischen Mandant und Steuerberater (wenn er die Erklärung erstellen soll), um den konkreten Handlungsbedarf festzulegen.

Handlungsbedarf 2022:

Die bisherigen Einheitswerte gelten noch bis 2024, erst ab 2025 greifen die neuen Vorschriften und die „neu“ berechnete Grundsteuer wird erhoben.

Dennoch besteht für alle Steuerzahler mit Grundvermögen noch im Jahr 2022 Handlungsbedarf:

Bereits zum steuerlichen Stichtag 01.01.2022 sind erstmalig² die neuen sog. Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswert) festzustellen, die dann ab 2025 die Basis für die Grundsteuer bilden werden.

¹ Dem Bundesmodell folgen im Bereich des Grundvermögens neben Berlin auch Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein sowie Thüringen. Mit Abweichungen bei den Messzahlen wenden auch

Saarland und Sachsen die bundesgesetzlichen Regeln an. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen sehen hingegen jeweils eigene Bewertungsregelungen vor.

² Danach turnusmäßig alle sieben Jahre

Zu diesem Zweck wird die Finanzverwaltung durch öffentliche Bekanntmachung die Steuerpflichtigen zur elektronischen Abgabe einer sog. Feststellungserklärung auffordern, in der die für die Grundstücksbewertung relevanten Angaben zu machen sind. Eine individuelle Aufforderung durch das jeweilige Finanzamt wird in der Regel nicht

erfolgen, der Steuerpflichtige muss also „von sich aus“ tätig werden.

Die Steuererklärung ist vom 01.07.2022 bis spätestens zum 31.10.2022 abzugeben. Offizielle Hinweise auf eine allgemeine Fristverlängerung gibt es trotz entsprechender Forderungen bisher nicht.

Wie erfolgt die Bewertung (nach dem Bundesmodell)?

Auf der Grundlage der einzureichenden Steuererklärungen werden die Finanzämter für jedes Grundstück bzw. für jede sog. wirtschaftliche Einheit einen Grundsteuerwert ermitteln und in einem Bescheid gesondert feststellen.

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts sehen die bundesgesetzlichen Regelungen für **Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie **Mietwohngrundstücke** und Wohnungseigentum eine Bewertung nach dem sog. **Ertragswertverfahren** vor.

- Zur Feststellung des Grundsteuerwerts für Wohngrundstücke (egal, ob selbstbewohnt oder vermietet) sind neben der Lage (einschl. Grundbuch- und Katasterdaten) insbesondere die Grundstücks- und Wohnfläche, der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr relevant. Bei Wohnungseigentum ist außerdem der Miteigentumsanteil zu benennen.³

- Die Beschaffung und Auswertung dieser Daten sollten im Regelfall keine größeren Schwierigkeiten bereiten (Ausnahme: Grundstücksgemeinschaften).

- Anhand der o. g. Daten wird eine statistisch ermittelte Durchschnittsmiete und Mietniveaustufe abgeleitet, die für die Bewertung im Ertragswertverfahren grundlegend ist.

- Individuelle Grundstücksmerkmale und Besonderheiten werden bei der Bewertung wohl keine (wertbeeinflussende) Rolle spielen. Das Gesetz sieht bisher auch keine Möglichkeit vor, einen niedrigeren Grundsteuerwert durch Gutachten nachzuweisen.

Alle **übrigen bebauten Grundstücke** (insb. Geschäftsgrundstücke) werden im sog. **Sachwertverfahren** bewertet.

- In der Feststellungserklärung für das Sachwertverfahren sind im Wesentlichen die Angaben wie im o. g. Ertragswertverfahren zu machen.

- Außerdem ist die sog. Bruttogrundfläche⁴ (BGF) der Gebäude zu benennen, deren Ermittlung wohl generell aufwendiger sein wird.

Bei **unbebauten Grundstücken** ist für den Grundsteuerwert auf den Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche abzustellen.⁵

Fazit/Weiteres Vorgehen

Alle Grundstückseigentümer sind verpflichtet, bis zum 31.10.2022 für jedes Grundstück eine Steuererklärung beim Lagefinanzamt einzureichen.

Aufgrund der kurzen Zeitspanne stehen allen Beteiligten umfangreiche Aufgaben bevor.

³ Wenn vorhanden, beispielsweise auch Anzahl der (Tief-)Garagenplätze

⁴ Bei der Bruttogrundfläche handelt sich um die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen inkl. konstruktiver Umschließungen.

⁵ Grundstücke, auf denen sich „unbedeutende“ Gebäude befinden (z. B. Gartenhäuser) und die bisher als unbebaut galten, sind nach den neuen Vorschriften anders und aufwendiger zu bewerten.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Erstellung der Feststellungserklärung für Zwecke der Grundsteuer. Im ersten Schritt sollten wir gemeinsam mit Ihnen die neu zu bewertenden Grundstücke frühzeitig identifizieren – beispielsweise sind auch solche Grundstücke zu berücksichtigen, die selbst bewohnt oder von der Grundsteuer befreit sind.

Im Anschluss sollten wir abstimmen, welche individuellen Grundstücksdaten und Informationen (abhängig von den Bewertungsvorschriften in dem betreffenden Bundesland) erforderlich sind und wie diese möglichst effizient beschafft und aufbereitet werden können.

Zur Unterstützung bieten die Länder und der Bund übrigens seit Mitte März eine Landingpage unter www.grundsteuerreform.de an. Wichtige Informationen zur neuen Grundsteuer sowie auch zu (vom Bundesmodell) abweichenden Länderregelungen sind von dort aus abrufbar. Neben den fachlichen Informationen lässt sich erkennen, dass zumindest einige Bundesländer ihren Bürgern (digitale) Hilfsdienste im Zusammenhang mit der Erstellung der Steuererklärung anbieten, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Abruf digitaler Grundstücksdaten. Es bleibt zu hoffen, dass andere Bundesländer nachziehen.

Rechtsstand: 23.03.2022



Die in dieser Mandanteninformation enthaltenen Angaben und Mitteilungen sind ausschließlich zur Information bestimmt. Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Sie stellen jedoch keine rechtliche oder steuerrechtliche Beratung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir keine Gewähr übernehmen.

Vierhaus Steuerberatungsgesellschaft mbH

Sarrazinstraße 11 - 15
12159 Berlin
Hauptsitz: Berlin;
Niederlassung: Potsdam
Tel.: 030 859948-40
Fax: 030 859948-44

info@vierhaus-kanzlei.de
www.vierhaus-kanzlei.de
Geschäftsführer: Heinrich Vierhaus,
Andreas Brandt, Gülperi Atalay-Akgün
Amtsgericht Charlottenburg
HRB-Nr. 80628

