

## **1. Einleitung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sicherlich haben Sie, falls Sie ein Grundstück besitzen, bereits Post vom Finanzamt erhalten in Sachen Neufestsetzung des Einheitswertes. Dieser regelt zusammen mit der Messzahl, welche durch die Gemeinden festgesetzt wird, die Höhe der quartalsweise zu zahlenden Grundsteuer.

Das Finanzamt benötigt für die Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages pro Grundstück eine Steuererklärung.

Selbstverständlich werden wir hier gerne für Sie tätig.

Hierfür benötigen wir je nach Lage des Grundstückes andere Angaben, da die Bewertungssysteme bundeslandabhängig unterschiedlich sind. Wir werden Ihnen hierfür in den kommenden Wochen eine Checkliste zur Verfügung stellen.

Im Weiteren erhalten Sie nähere Informationen über das Verfahren samt zeitlicher Abläufe. Momentan gehen wir als Kanzlei davon aus, dass die Fristen für die Abgabe verlängert werden. Es bietet sich jedoch an, bereits jetzt die Unterlagen grob zusammenzustellen.

Gerne stehen wir Ihnen auch hier mit Rat und Tat zur Seite.

Ihr Team von W+M

## **2. Hintergrund der Grundsteuerreform**

Das BVerfG hat mit Urteil vom 10.04.2018<sup>1</sup> entschieden, dass bestimmte Vorschriften der Einheitsbewertung in den alten Bundesländern, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG sind. Für die bisherige Ermittlung der Einheitswerte wurde in den alten Bundesländern auf Wertverhältnisse zum 1.1.1964 und in den neuen Bundesländern auf Wertverhältnisse zum 01.01.1935 abgestellt. Diese Wertverhältnisse sind stark veraltet und geben nicht mehr die Wertentwicklungen bis heute wieder, was zu starken Ungleichbehandlungen führen kann.

---

<sup>1</sup> BVerfG, Urteil v. 10.4.2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12.



Der Gesetzgeber hat daher bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung für die Ermittlung der Grundsteuer zu schaffen. Gelingt dies, so dürfen die Regelungen zur Einheitsbewertung weiterhin bis zum 31.12.2024 angewendet werden. Die neuen Regelungen sind dann ab dem 1.1.2025 anzuwenden.

Die Grundsteuerreform ist durch den Gesetzgeber fristgerecht durch ein Gesetzespaket umgesetzt worden. Dabei hat der Gesetzgeber ein grundlegend geltendes Bewertungsmodell verabschiedet (sog. „Bundesmodell“). Gleichzeitig wurde im Grundgesetz jedoch auch eine Öffnungsklausel vereinbart, wonach die Bundesländer eigene, vom Bundesmodell abweichende gesetzlichen Regelungen treffen können.

Ziel der Reform ist jedoch für alle Bundesländer, dass die Grundsteuerreform in Summe aufkommensneutral umgesetzt werden soll. Dies bedeutet, dass durch die Neuregelungen innerhalb der Gemeinden insgesamt nicht mehr Grundsteuer erhoben werden soll als bisher. Dies soll insbesondere durch die Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden erfolgen. Auch wenn dieses Ziel erreicht werden sollte, so wird die Reform dennoch zu Wertverschiebungen führen, sodass einige weniger und einige mehr Grundsteuer als zuvor zahlen werden.

### 3. Überblick über die Neuregelungen

Durch die eingeführte Öffnungsklausel haben sich mehrere Bundesländer für eigene Bewertungsregelungen entschieden. Je nachdem, in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt, sind daher unterschiedliche gesetzliche Regelungen anzuwenden. Es gelten zukünftig die folgenden Regelungen:

Bundesland	Gesetzliche Regelung	Bewertung mittels
Baden-Württemberg	Eigenes Landesmodell (LGrStG BW)	Modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern	Eigenes Landesmodell (BayGrStG)	Wertunabhängiges Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Brandenburg	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Bremen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Hamburg	Eigenes Landesmodell (HmbGrStG)	Flächen-Wohnlage-Modell
Hessen	Eigenes Landesmodell (HGrStG)	Flächen-Faktor-Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Niedersachsen	Eigenes Landesmodell (NGrStG)	Flächen-Lage-Modell

Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Saarland	Bundesmodell (GrStG/BewG) allerdings mit abweichender Steuermesszahlen	Wertabhängiges Modell
Sachsen	Bundesmodell (GrStG/BewG) allerdings mit abweichender Steuermesszahlen	Wertabhängiges Modell
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Thüringen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell

Die besonderen Regelungen beziehen sich dabei insbesondere auf die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (die sog. Grundsteuer B). Die Regelungen zu den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A) sind hingegen mit der Ausnahme von geringfügigen Sonderregeln in einigen Ländern, im Wesentlichen in allen Bundesländern identisch.

Für Sie als Grundstückseigentümer ist daher zukünftig zuerst die Lage des Grundstücks zu betrachten, da sich danach die anzuwendenden gesetzlichen Regelungen ergeben.

Bzgl. dem Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer ändert sich für Sie jedoch nichts. Es bleibt in allen Bundesländern bei dem bisher bekannten 3-stufigen Verfahren aus:

1. Feststellung des Grundsteuerwerts (in einigen Bundesländern teilweise andere Bezeichnung) durch das Finanzamt
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch das Finanzamt
3. Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde

Das Schema für die Ermittlung der Grundsteuer ist somit im Grundsatz in allen Bundesländern gleich:



Bei der Ermittlung der Ausgangswerte für die Grundsteuer B ergeben sich jedoch grundlegende Unterschiede aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen. Anbei erhalten Sie dazu einen kurzen, sehr groben Überblick, wie sich die Ausgangswerte zukünftig im Grundsatz ermitteln:



### **3.1 Bundesmodell**

Im Bundesmodell erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B zukünftig anhand eines wertabhängigen Modells. Dabei sind je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren zu unterscheiden. Während die Wohngrundstücke (EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) einheitlich im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind die Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im Sachwertverfahren zu bewerten.

Beim Ertragswertverfahren ermittelt sich der Wert des Grundstücks anhand der nachhaltig zu erzielenden Erträge. Dabei handelt es sich um ein typisiertes Verfahren, welches nicht auf die tatsächlichen Erträge basiert, sondern die typisierten Nettokaltmieten des Mikrozensus und die veröffentlichten Mietniveaustufen des BMF's berücksichtigt. Weiterhin fließen das Baujahr, die Wohnungsgröße und die Wohnflächen in die Bewertung mit ein.

Bei dem Sachwertverfahren handelt es sich ebenfalls um ein typisiertes Verfahren. Dort erfolgt die Wertermittlung zukünftig anhand der typisierten Normalherstellungskosten (NHK), welche sich aus dem Baujahr und der Gebäudeart ergeben und mit der Brutto-Grundfläche der Gebäude zu multiplizieren sind.

Die so ermittelten Grundsteuerwerte werden mit der Steuermesszahl multipliziert, welche sich zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterscheidet. Durch die geringe Steuermesszahl für Wohngrundstücke, wird die Wohnnutzung pauschal begünstigt.

Weitere Ermäßigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau, bestimmten Rechtsträgern und für Baudenkmäler.

### **3.2 Ländermodell Baden-Württemberg**

Die Ermittlung der Grundsteuer B erfolgt in Baden-Württemberg zukünftig anhand eines modifizierten Bodenwertmodells. Die Bewertung richtet sich nur nach dem Bodenwert. Dafür wird die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert und ergibt den Grundsteuerwert. Auf eine evtl. Bebauung des Grundstücks oder die Art der Nutzung kommt es nicht an.

Grundstücke, welche überwiegend Wohnzwecken dienen, werden pauschal mit 30% begünstigt. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

### **3.3 Ländermodell Bayern**

Bayern ermittelt die Grundsteuer B zukünftig mit einem wertunabhängigen Flächenmodell. Dabei werden jeweils die Flächen des Grundstücks und der Gebäude herangezogen und mittels



einer festen Äquivalenzzahl von 0,04 €/m<sup>2</sup> für die Grundstücksfläche, sowie mit 0,50 €/m<sup>2</sup> für die Gebäudefläche multipliziert.

Für Wohnflächen gibt es in Bayern eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

### **3.4 Ländermodell Hamburg**

Hamburg hat sich bei der Berechnung der Grundsteuer B für ein Wohnlagemodell entschieden. Dieses basiert wie das bayerische Modell auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden.

Die Wohnflächen werden auch in Hamburg pauschal mit 30% begünstigt. Ergänzend kommt hinzu, dass je nach Wohnlage (Unterscheidung zwischen guter und normaler Wohnlage) bei einer normalen Wohnlage eine zusätzliche Ermäßigung von 25% erfolgt. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

### **3.5 Ländermodelle Hessen und Niedersachsen**

In Hessen und Niedersachsen gilt zukünftig zur Berechnung der Grundsteuer B ein Flächen-Faktor-Verfahren. Dieses basiert wie in Bayern auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden. In Hessen und Niedersachsen kommt jeweils hinzu, dass die ermittelten Flächenansätze mit einem Lagefaktor multipliziert werden. Der Lagefaktor ergibt sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

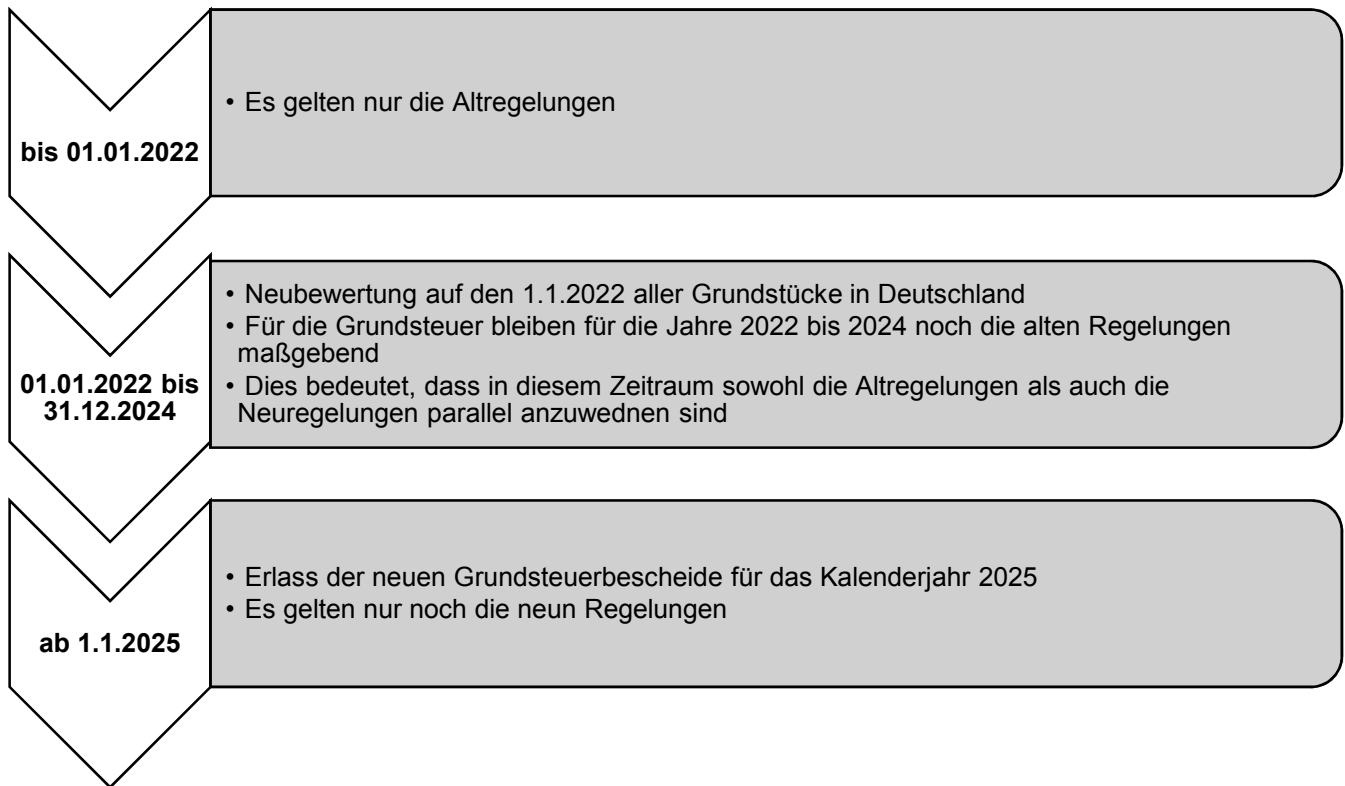
Für Wohnflächen gibt es in Hessen und Niedersachsen eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

## **4. Zeitlicher Ablauf**

Die Grundsteuer nach der Grundsteuerreform wird erstmals für den Erhebungszeitraum 2025 festgesetzt. Für Sie bedeutet dies, dass Sie für das Jahr 2025 einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde erhalten, in dem die Grundsteuer nach den neuen Regelungen ermittelt wurde und welcher von Ihnen zu zahlen ist. Bis zum Kalenderjahr 2024 beruhen die Grundsteuerbeträge weiterhin auf den bisher gelten Regelungen zur Einheitsbewertung.

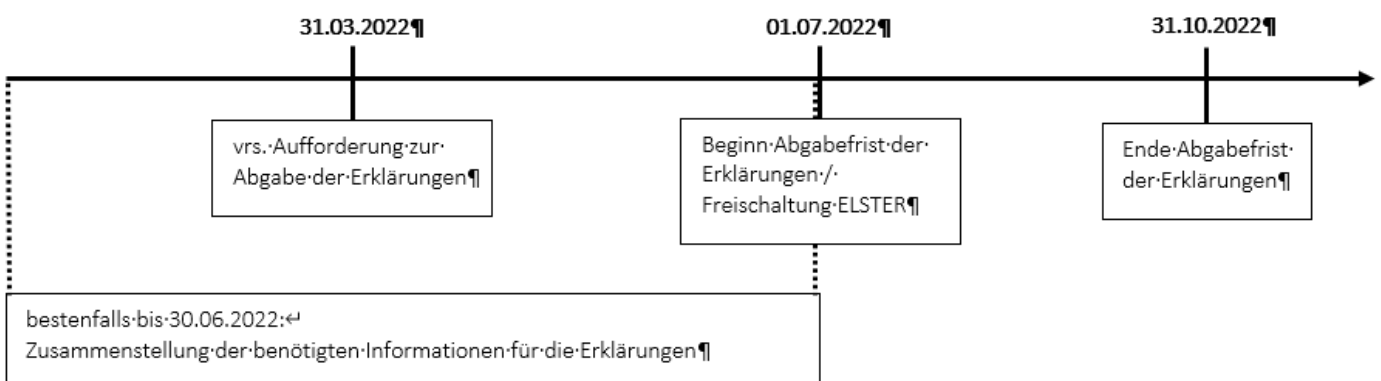
Dennoch werden die Ausgangswerte für die Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 bereits auf den Bewertungsstichtag 01.01.2022 ermittelt. Die sehr frühe Ermittlung soll gewährleisten, dass die Finanzämter genügend Zeit für die Neubewertung alle Grundstücke in Deutschland

(geschätzt ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten) haben. Vereinfacht dargestellt sieht der zeitliche Prozess der Grundsteuerreform wie folgt aus:



## 5. Informationen zu den Feststellungserklärungen

Für die Neubewertung und Ermittlung der Grundsteuer sind erstmalig in allen Bundesländern Feststellungserklärungen zur Ermittlung der Ausgangsbeträge auf den 01.01.2022 durch die Grundstückseigentümer abzugeben. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung wird nach derzeitigem Stand voraussichtlich am 31.03.2022 ergehen. Für die Abgabe der Erklärungen ist derzeit der Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 geplant.



Dabei sind die Erklärungen grundsätzlich elektronisch (z.B. per Elster) an das Finanzamt zu übermitteln.



Je nach Belegenheit des Grundstücks werden aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen unterschiedliche Angaben für die Feststellungserklärungen benötigt. Eine Übersicht über die wesentlich benötigten Informationen und Unterlagen sowie Anmerkungen und Hinweise können Sie der Checkliste entnehmen, welche wir Ihnen in den kommenden Wochen gesondert zur Verfügung stellen werden. Wir empfehlen Ihnen, frühzeitig mit der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen zu beginnen.

Nach der Erstellung und Abgabe der Erklärungen wird das Finanzamt die entsprechenden Werte ermitteln und die Bescheide erlassen. Wann mit dem ersten Bescheiden zu rechnen ist, ist derzeit noch ungewiss. Der neue Grundsteuerbescheid der Gemeinde für das Jahr 2025 wird dann voraussichtlich zum Ende des Jahres 2024 oder Anfang 2025 ergehen.

## **6. Einführung der Grundsteuer C**

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird weiterhin eine dritte Grundsteuerart – die sog. Grundsteuer C – eingeführt. Die Grundsteuer C kann zukünftig von Gemeinden eingeführt werden und damit für unbebaute, baureife Grundstücke ein höherer Hebesatz festgelegt werden. Damit möchte der Gesetzgeber Spekulationen mit Bauland erschweren und finanzielle Anreize schaffen, Wohnraum zu schaffen. Die Grundsteuer C stellt dabei ein Wahlrecht für jede Gemeinde dar. Die Grundsteuer C kann in allen Bundesländern bis auf Bayern eingeführt werden. In Bayern ist die Grundsteuer C nicht möglich.