KANZLEI-TIPP

DIE GRUNDSTEUER-REFORM
Neubewertung aller Grundstücke in 2022

Sind Sie Grundstückseigentümer? Dann wurden Sie vermutlich schon mit Ihrem neuen Grundsteuerbescheid darüber informiert, dass alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet neu bewertet werden müssen. Sie sind daher verpflichtet, bis spätestens 31.10.2022 eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte für jedes Ihrer Grundstücke auf elektronischem Weg abzugeben.

Um was geht es?
Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber bereits 2018 aufgegeben, die Bewertung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Grundsteuer neu zu regeln. Hintergrund ist die als verfassungswidrig eingestufte Einheitsbewertung, die auf Werten aus den 60-iger Jahren beruht. Somit kann es aktuell zu einer unterschiedlichen Besteuerung von eigentlich gleichwertigen Grundstücken kommen.

Mit der Reform der Grundsteuer möchte der Gesetzgeber u. a. diese Ungleichheit beseitigen, ohne die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen insgesamt zu verändern. Dafür muss der für die Grundsteuer maßgebliche Grundstückwert neu festgestellt werden. Ab dem Jahr 2025 sollen darauf basierend neue Grundsteuerbescheide ergehen.

Um welche Grundstücke geht es?
Man unterscheidet grundsätzlich:

- Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke (Grundsteuer **A**)
- Grundvermögen: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke, Erbbaurecht (Grundsteuer **B**)
- NEU: Baureife, unbebaute Grundstücke (Grundsteuer **C**)
- NEU: Windenergieanlagen (Grundsteuer **D**)

Bundesmodell vs. Ländermodelle
Welches Modell für die Bewertung Ihres Grundstücks anzuwenden ist, hängt davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück gelegen ist.

Im Bewertungsgesetz wurde das sog. Bundesmodell verankert; allerdings versehen mit einer Länderöffnungsklausel. Und so haben sich auch nur 9 der 16 Bundesländer (Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt) zum Bundesmodell bekannt. Die anderen Bundesländer (u.a. Hessen) machen mehr oder weniger von der Länderöffnungsklausel Gebrauch.

Das Berechnungsschema:
Die Grundsteuer wird auch künftig in drei Schritten berechnet:

Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz.

Zunächst wird der Grundbesitzwert ermittelt. Dabei unterscheiden sich Bund- und Ländermodelle zum Teil erheblich.

Im zweiten Schritt ermitteln die Finanzämter den Steuermessbetrag, in dem der Grundbesitzwert mit der bei der Reform von 3,5 auf 0,031 Prozent stark reduzierten Steuermesszahl multipliziert wird.

Der Steuermessbetrag wird in einem dritten Schritt mit dem individuell festgelegten Hebesatz der Gemeinden multipliziert.

KANZLEI-TIPP

Das Bundesmodell
Zur Ermittlung des Grundbesitzwertes bei Wohngrundstücken sieht das Bundesmodell das sog. Ertragswertverfahren vor: In die Berechnung fließen der Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche, die Nettokaltmiete, die Immobilienart sowie das Alter des Gebäudes.

Für Nicht-Wohngrundstücke (z.B. Geschäftsgrundstücke) wird ein vereinfachtes Sachwertverfahren angewendet, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt.

Das Hessenmodell
Hessen weicht bei der Ermittlung des Grundbesitzwertes im Rahmen der Grundsteuer B und C vom Bundesmodell ab. Es kommt ein „Flächen-Faktor-Verfahren" zur Anwendung.

Bei der Feststellung des Grundbesitzwertes wird anstatt des Bodenrichtwerts ein vom Finanzamt ermittelter individueller Lagefaktor berücksichtigt.

Bei baureifen Grundstücken wird zudem nach der Dauer der Baureife unterschieden.

Wie können wir Sie unterstützen?
Insbesondere die vielfältigen Unterschiede zwischen Grundstücksarten und den damit verbundenen Bewertungsmodellen erfordern umfangreiche Sachkenntnis.

Gerne erstellen wir für Sie die notwendigen Erklärungen und übermitteln diese elektronisch ans Finanzamt. Wir sind in der Lage, sämtliche Grundstücke unabhängig von Art und Lage abzubilden.

Als **DIGITALE KANZLEI** können wir Ihnen den gesamten Prozess von der Unterlagenbeschaffung bis zur Fertigstellung und Freigabe der Erklärung auch als digitalen Workflow zur Verfügung stellen, um effizient und kostengünstig zusammenzuarbeiten.

Da das von der Finanzverwaltung geplante Zeitfenster für die Übermittlung der Erklärungen vom 1.07. bis zum 31.10.2022 nur sehr knapp bemessen ist und dazu noch in die Ferienzeit fällt, bitten wir um baldmögliche Rückmeldung, wenn Sie unsere Unterstützung in Anspruch nehmen möchten.

(Stand 01/2022)

Duus Wolber Steuerberater ist eine moderne, lösungsorientierte Steuerkanzlei mit langjährigem Mandantenstamm und einem engagierten und sympathischen Mitarbeiterteam.

Wir denken. Mit. Quer. Weiter.

Duus Wolber
Steuerberater PartG mbB
Markt 1
64807 Dieburg
Fon: +49 6071 39247-0
E-Mail: info@duus-wolber.de