

Mandanteninformation Grundsteuerreform 2022

A. Einführung

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Grundlagen zur Bewertung von bebauten Grundstücken für verfassungswidrig erklärt. Derzeit wird die Grundsteuer noch auf der Basis von sog. Einheitswerten festgesetzt. Diese gehen in den alten Bundesländern auf das Jahr 1964 und in den neuen sogar auf 1935 zurück. Bis zum 31.12.2024 dürfen die veralteten Einheitswerte für die Grundsteuerbemessung allerdings noch angewendet werden.

Der Gesetzgeber hat daraufhin eine Grundsteuerreform verabschiedet (Bundesregelung). Eigene Landesregelungen gibt es in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Das Saarland und Sachsen wenden zwar das Bundesmodell an, verwenden aber eigene Steuermesszahlen. Unabhängig von der jeweiligen Regelung ist eine Neubewertung von bundesweit rd. 36 Mio. Grundstücken, sogenannten wirtschaftlichen Einheiten, vorzunehmen.

Zur Abgrenzung zum bisherigen Einheitswert lautet der künftige Fachbegriff *Grundsteuerwert*.

Wir möchten Ihnen mit dieser Mandanteninformation beschreiben, welches Vorgehen in der nächsten Zeit erforderlich ist, damit Ihr Unternehmen als Grundsteuerpflichtiger keine Fristen versäumt und Sie als ausführende Personen die notwendigen technischen und organisatorischen Vorbereitungen treffen können.

B. Erklärungsfrist und Ablauf

Die neu festzustellenden Grundsteuerwerte sind im Zuge einer Hauptfeststellung zum 1.1.2022 zu erheben und kommen erstmalig zum 1.1.2025 als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer zur Anwendung. Diese Hauptfeststellung wird im Zyklus von sieben Jahren wiederholt, um ein erneutes Veralten der Wertansätze künftig zu vermeiden.

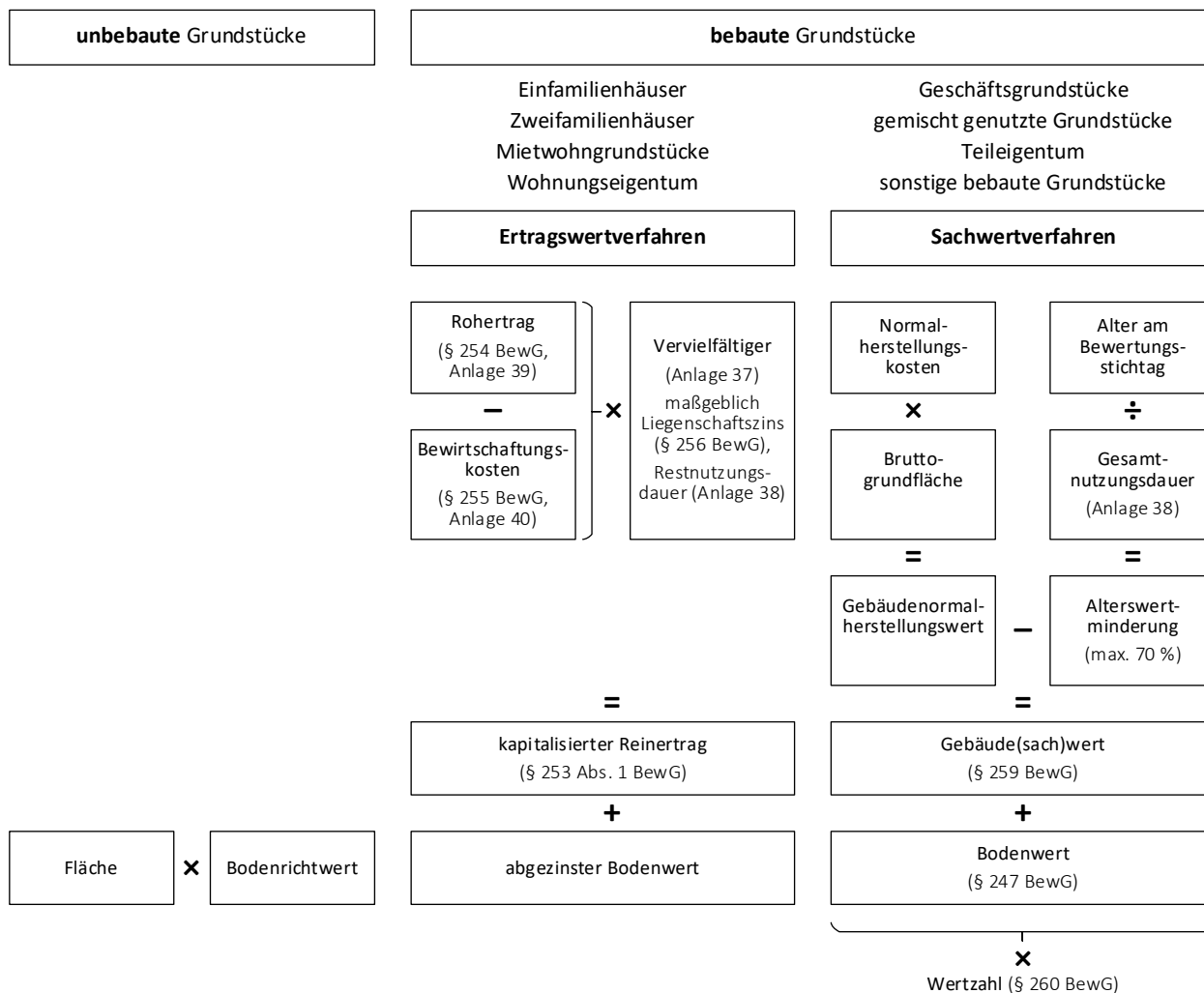
Steuerpflichtige haben nach § 228 BewG die Pflicht zur elektronischen Abgabe einer Feststellungserklärung über die Steuer-Online-Plattform ELSTER ab dem 1.7.2022. Die derzeitige Abgabefrist endet am 31.10.2022 (Ausschlussfrist).

Die Aufforderung zur Abgabe kann grundsätzlich durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen; einige Bundesländer beabsichtigen jedoch auch den Versand von Einzelanschreiben.



C. Verfahren zur Grundsteuerwert-Ermittlung, notwendige Daten

Das Bewertungsverfahren unterscheidet nach unbebauten und bebauten Grundstücken sowie im Weiteren nach der Art der Bebauung. Dabei kommen je nach Art das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Anwendung wie nachfolgend schematisch dargestellt mit einer Aufzählung der in der Erklärung abgefragten Angaben.



- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur)
- ggf. Anteil am Eigentum

- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur)
- Grundstücksart
- Gebäudeart
- Jahr der Bezugfertigkeit
- Größe der Wohnung
ggf. sonstige Flächen (soweit nicht Wohnflächen)
- Mietwohngrundstücke: Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche
 - ... < 60 m²
 - ... > 60 m² und < 100 m²
 - ... > 100 m²
 - ... Wohnräume, die nicht in die vorgenannten Kategorien fallen sowie deren jeweilige Wohnfläche
- Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind unter Angabe der Lage, Nutzung und Nutzfläche
- Anzahl Garagen / TG-Stellplätze

- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur)
- Grundstücksart
- Gebäudeart
- Jahr der Bezugfertigkeit
- Bruttogrundfläche

Die je nach Grundstücks- und Gebäudeart teils vielfältigen Angaben dürften grundsätzlich in mehr oder minder gepflegter Form beim Steuerpflichtigen verfügbar sein. Sie müssen allerdings für jedes einzelne Grundstück vorliegen, für welches bisher ein eigener Einheitswertbescheid erlassen wurde. Dabei dienlich sind insbesondere nachstehende Quellen:

<i>Quelle</i>	<i>Angaben</i>
– Bescheidkopf Steuerbescheid (Eigentümer)	– Name, Adresse – Steuernummer, ID-Nummer – zuständiges Finanzamt
– Grundbuchauszüge	– Belegenheit (Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück) – Eigentumsverhältnisse – Grundstücksfläche
– Einheitswertbescheide / Grundsteuerbescheide der Gemeinde	– EW-Aktenzeichen
– Grundrisse / Baupläne	– Wohnfläche – Nutzfläche – Bruttogrundfläche
– Bodenrichtwertkarten, z.B. – https://www.boris.nrw.de – https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de – https://www.boris-brandenburg.de – https://www.gutachterausschuesse-bw.de	– Bodenrichtwerte zum 1.1.2022

D. Berechnung der Grundsteuer 2025

Das bisherige dreistufige Veranlagungsverfahren zur Grundsteuer bleibt grundsätzlich unverändert. Auf den Erlass des (1) Grundsteuerwertbescheids folgt der (2) Grundsteuer-Messbescheid (Grundsteuerwert × Steuermesszahl = Steuermessbetrag) jeweils durch das Finanzamt. Zuletzt erlässt die Gemeinde den (3) Grundsteuerbescheid unter Anwendung des Hebesatzes auf den Messbetrag. Zwar wurden die Steuermesszahlen von der Finanzverwaltung in Erwartung deutlich höherer neuer Grundsteuerwerte im Vergleich zu den bisherigen Einheitswerten bereits um annähernd den Faktor zehn reduziert. Da die Festlegung der Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden erst zeitlich nachgelagert erfolgt, lässt sich die voraussichtliche Höhe der Grundsteuer ab 2025 derzeit weder ermitteln noch schätzen. Die Grundsteuerreform soll zwar insgesamt aufkommensneutral sein. Doch das bedeutet nicht, dass der einzelne Steuerpflichtige nicht am Ende doch mehr oder auch weniger Grundsteuer als bisher zu zahlen hat.

E. Fazit

Die Grundsteuerreform stellt eine ernst zu nehmende komplexe aber auch vernünftig leistbare Herausforderung im Geschäftsjahr 2022 dar.

In Anbetracht der historischen Unveränderlichkeit von Einheitswerten und Grundsteuer ist der bevorstehende Prozess der Hauptfeststellung von Grundsteuerwerten für alle Beteiligten (Finanzverwaltung, Steuerpflichtige und Steuerberater) ein völlig neuer Vorgang, bei dem niemand einen Erfahrungsvorteil haben dürfte.

Künftig soll sich dieser Prozess der Hauptfeststellung alle sieben Jahre wiederholen und entsprechende Veränderungen abbilden. Dabei handelt es sich um einen reinen Erfassungsprozess. Materielle Auswirkungen der Angaben sind aufgrund noch offener nachgelagerter Festlegungen von Hebesätzen durch die Gemeinden nicht abschätzbar.

Sämtliche für die Feststellungserklärung erforderlichen Angaben liegen ausschließlich beim Steuerpflichtigen vor.

In Anbetracht der erkennbaren Fülle an Daten sowie der Kürze des Erklärungszeitraums und der künftig zyklischen Wiederholung dieses Vorgangs erscheint uns die Zwischenschaltung eines steuerlichen Beraters als Erfassungshelfer als unnötig kostentreibend und prozessverzögernd. Die notwendigen Angaben kann jeder Steuerpflichtige grundsätzlich kostenfrei über das ELSTER-Portal tätigen (hierzu ist eine Anmeldung erforderlich – www.elster.de). Allerdings empfiehlt sich bei steigender Anzahl von Grundstücken die Unterstützung von bereits am Markt erhältlichen Software-Lösungen. Diese können zur geordneten Erfassung, zur Übermittlung an die Finanzverwaltung und anschließenden Bescheidprüfung wesentlich beitragen.

Soweit wir nach unserem Verständnis beratend zur Seite stehen können, etwa bei der Beurteilung der Grundstücksart, sind wir gerne und in gewohnter Weise auch in dieser Sache für Sie da.

Düsseldorf / Stuttgart, im Mai 2022