

Im April 2022

Informationsschreiben zur Umsetzung der Grundsteuerreform Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

sind Sie Eigentümer von Grundbesitz oder Inhaber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, sind Sie von einem der großen Reformprojekte im Steuerrecht betroffen: Der Grundsteuerreform.

Nachstehend möchten wir Sie über die gesetzlichen Änderungen und Ihre Handlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform informieren und Ihnen mithilfe der anliegenden **Checkliste** einen Überblick geben, welche Daten und Informationen bereitzuhalten und in die Feststellungserklärungen einzutragen sind.

I. Hintergrund der Grundsteuerreform

Bemessungsgrundlage der Grundsteuer war bisher der sog. Einheitswert. Zur Ermittlung des Einheitswertes wurde in den alten Bundesländern auf Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 und in den neuen Bundesländern auf Wertverhältnisse zum 1. Januar 1935 abgestellt, die in zunehmendem Maße zu gravierenden Wertverzerrungen führten und dadurch das Gebot der Gleichbehandlung verletzten. Mit Urteil vom 10. April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht daher die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Kalenderjahr 2025 gefordert. Der Bundesgesetzgeber verabschiedete daraufhin im November 2019 mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) ein grundsätzlich

../..

geltendes Bewertungsmodell, das sog. Bundesmodell. Gleichzeitig wurde den Ländern im Grundgesetz die Befugnis zu abweichenden landesrechtlichen Regelungen eingeräumt (sog. Länderöffnungsklausel).

II. Beibehaltung des dreistufigen Verfahrens

Das Ihnen bekannte dreistufige Verfahren der Grundsteuer bleibt erhalten:

1. Stufe: Feststellung des Grundsteuerwertes durch das Finanzamt (**Grundsteuerwertbescheid**)
2. Stufe: Festsetzung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt (**Grundsteuermessbetragsbescheid**)
3. Stufe: Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde (**Grundsteuerbescheid**)

Bitte beachten Sie, dass **jeder Bescheid gesondert geprüft** und gegebenenfalls mit einem Rechtsbehelf angefochten werden muss.

Die Grundsteuer selbst wird weiterhin wie folgt berechnet:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Der Hebesatz wird voraussichtlich im Jahr 2024 von den Gemeinden festgelegt werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Hebesatz durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral bleibt. Für die einzelnen Steuerpflichtigen wird sich jedoch die Höhe der Grundsteuer ab 2025 ändern.

Grundlegende Veränderungen haben sich hingegen bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes als Ausgangswert ergeben, die wir Ihnen nachfolgend verkürzt darstellen:

III. Neuregelungen – Bundesmodell (Grundsteuer B)

Bei **unbebauten Grundstücken** ermittelt sich der Grundstückswert durch Multiplizierung der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert, der über die öffentlich zugänglichen Bodenrichtwertkarten online einsehbar ist.

Bei **bebauten Grundstücken** unterscheidet das in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern zur Anwendung kommende Bundesmodell je nach Grundstücksart zwei typisierte Bewertungsverfahren: Während **Wohngrundstücke** (Ein-, und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) einheitlich im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind **Nichtwohngrundstücke** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im Sachwertverfahren zu bewerten.

Beim **Ertragswertverfahren** ermittelt sich der Wert des Grundstücks auf Basis der nachhaltig zu erzielenden Erträge unter Berücksichtigung statistisch ermittelter Nettokaltmieten des Mikrozensus und der

seitens des Bundesministeriums für Finanzen veröffentlichten Mietniveaustufen. Weitere Faktoren sind das Baujahr, die Wohnungsgröße und die Wohnflächen.

Beim **Sachwertverfahren** erfolgt die Wertermittlung 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 jeweiligen Steuermesszahl für Wohn- oder Nichtwohngrundstücke multipliziert, wobei Wohngrundstücke durch die geringere Steuermesszahl pauschal begünstigt werden. Weitere Ermäßigungen sind für den sozialen Wohnungsbau, bestimmten Rechtsträgern und für Baudenkmäler vorgesehen.

IV. Abweichende Ländermodelle (Grundsteuer B)

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Niedersachsen, Hessen, Baden-Württemberg und Bayern haben von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und von dem Bundesmodell abweichende Landesgrundsteuergesetze erlassen. Sachsen und das Saarland weichen ausschließlich hinsichtlich der anzuwendenden Steuermesszahlen von dem Bundesmodell ab. Gerne stellen wir Ihnen bei Bedarf ergänzende Informationen bereit.

V. Besonderheiten bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

Mit Ausnahme von Baden-Württemberg erfolgt in allen anderen Bundesländern die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft weiterhin im Ertragswertverfahren, das jedoch vereinfacht und typisiert wird. Die Grundsteuerermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe wird künftig durch eine **standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen** erfolgen, wobei für jede land- und forstwirtschaftliche Fläche ein Grundsteuerwert festgestellt werden wird. **Windenergieanlagen**, die von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind, werden aus Vereinfachungsgründen dem land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet. Die Zurechnung von **Solaranlagen**, unter denen eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, ist noch nicht abschließend geklärt. Bitte sprechen Sie uns für weitergehende Informationen an.

VI. Grundsteuer C

Mit Ausnahme von Bayern kann in allen anderen Bundesländern zudem **für baureife, aber unbebaute Grundstücke** die sog. „Grundsteuer C“ eingeführt werden. Für die Erhebung der Grundsteuer C müssen städtebauliche Gründe sprechen, wie z.B. die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten. Hinderungsgründe zivilrechtlicher Art, die einer möglichen sofortigen Bebauung entgegenstehen, bleiben bei der Beurteilung der Baureife eines Grundstücks außer Betracht.

VII. Zeitlicher Ablauf

Die Grundsteuer auf Basis des Grundsteuerreformgesetzes wird erstmals für den Erhebungszeitraum 2025 festgesetzt werden. Für Sie bedeutet dies, dass Sie in den kommenden Jahren für das Jahr 2025 einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde erhalten werden, in dem die Grundsteuer auf Basis der gesetzlichen Neuregelung ermittelt worden ist. Bis zum 1. Januar 2025 gelten die auf Basis der bisher geltenden Einheitswerte festgesetzten Grundsteuerbeträge unverändert fort. Dennoch werden die Ausgangswerte für die Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 bereits auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 ermittelt, um den Finanzämtern ausreichend Zeit für die Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland zu gewähren.

VIII. Abgabe der Feststellungserklärung zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022

Damit auf Basis des neuen Grundsteuerrechts ab dem 1. Januar 2025 die Grundsteuer erhoben werden kann, ist eine Erklärung zur Feststellung des Grundstückswertes für jede wirtschaftliche Einheit (unbebautes oder bebautes Grundstück sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) **elektronisch über die Steuer-Onlineplattform ELSTER in dem Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 an das zuständige Finanzamt zu übermitteln.**

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung wird für alle Bundesländer im ersten Halbjahr 2022 im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung, z.B. durch die Tagespresse, im Internet oder im Amtsblatt, erfolgen.

Zur Abgabe der Erklärungen sind Sie verpflichtet, wenn

- Sie **Eigentümer** sind,
- Sie **Eigentümer des zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörenden Grund und Bodens** sind,
- Sie **Erbbauberechtigte** sind (unter Mitwirkung des Erbbauperpflichteten),
- Sie **Eigentümer des Grund und Bodens** sind (unter Mitwirkung des Eigentümers oder des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden).

Bei Grundbesitz im Eigentum von **Kapital- oder Personengesellschaften** ist die Feststellungserklärung von der Gesellschaft abzugeben.

Je nach Belegenheit des Grundstücks werden Sie aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen unterschiedliche Angaben für die Feststellungserklärungen benötigen. Eine Übersicht über die wesentlich benötigten Informationen und Unterlagen sowie Anmerkungen und Hinweise entnehmen Sie bitte der **beigefügten Checkliste**. Wir empfehlen Ihnen, frühzeitig mit der Zusammenstellung der Unterlagen und der gegebenenfalls erforderlichen Flächenvermessung zu beginnen. Die bereits vorliegenden Daten wird das Finanzamt leider nicht verwenden können.

Bitte beachten Sie, dass die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts zum 1. Januar 2022 den **aktuellen tatsächlichen Verhältnissen** Rechnung zu tragen hat.

Bitte beachten Sie, dass zukünftig im Bundesmodell alle 7 Jahre erneut Feststellungserklärungen abzugeben sind. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt nach dem 1. Januar 2022 ist somit der 1. Januar 2029.

IX. Fristverlängerungen

Fristverlängerungen für die Abgabe der Steuererklärungen über den 31. Oktober 2022 hinaus werden **nur im Ausnahmefall** und lediglich grundstücksbezogen möglich sein. Die Festsetzung von **Verspätungszuschlägen** steht im Ermessen der Finanzverwaltung.

X. Anzeigepflichten

Zukünftig sind **Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse innerhalb eines Monats** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Änderung erfolgt ist, dem Finanzamt **anzuzeigen**.

Wird eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse mit der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts zum 1. Januar 2022 erstmalig bekannt, erfolgt keine Fortschreibung oder Nachfeststellung des Einheitswerts auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 (sog. **Verwertungsverbot**). Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn dem Finanzamt vor oder nach Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts zum 1. Januar 2022 Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse auf anderem Wege bekannt geworden sind. Sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 verändert haben, greift das Verwertungsverbot gleichfalls nicht.

Bitte beachten Sie, dass seitens der Behörden allgemeine Mitteilungsverpflichtungen gegenüber der Finanzverwaltung bestehen und strafrechtliche Konsequenzen möglich sind.

Die vorstehend dargestellten Grundsätze und Erläuterungen sind keinesfalls vollumfänglich, sondern sollen Ihnen lediglich einen Überblick über die anstehende Grundsteuerreform geben und der Datenaufbereitung und Vorbereitung für die Feststellungserklärung dienen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Umsetzung der Grundsteuerreform und der Erstellung und elektronischen Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 an das zuständige Finanzamt und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Schell
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Matthias Haeseler
Steuerberater

Jörg van der Smissen
Steuerberater