



## Mandantenrundschriften zur Grundsteuer-Reform 2022

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

ab dem 01.01.2025 soll die Grundsteuerreform in Kraft treten. Die Grundsteuer wird dann nicht mehr anhand der bisherigen Einheitswerte berechnet, sondern auf Basis neuer Grundstückswerte. Diese werden auf den Stichtag 01.01.2022 für alle Grundstücke erstmals ermittelt. Die benötigten Daten sind in einer sog. Feststellungserklärung **bis spätestens zum 31.10.2022 elektronisch** an das Finanzamt zu übermitteln. **Alle Grundstückseigentümer wurden jetzt durch öffentliche Bekanntgabe des Bundesfinanzministeriums vom 30.03.2022 bzw. durch Allgemeinverfügungen der jeweiligen Landesfinanzbehörden zur Abgabe einer Erklärung aufgefordert**, voraussichtlich werden die Finanzämter die Eigentümer in den nächsten Tagen zusätzlich direkt zur Abgabe der Erklärung auffordern. Die Finanzämter wurden angewiesen, keine Fristverlängerungen zu gewähren.

Welche Angaben in der Erklärung vorzunehmen sind, hängt davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück liegt. Die meisten Bundesländer, darunter auch NRW, wenden das sog. "Bundesmodell" an. Dieses sieht unterschiedliche Bewertungsverfahren für Geschäftsgrundstücke und Wohnimmobilien vor.

Die tatsächliche Anwendung der neu ermittelten Bemessungsgrundlagen erfolgt ab dem 01.01.2025.

In der Zeit von Anfang bis Mitte Juni 2022 wird durch die Finanzverwaltung jedem Grundstückseigentümer ein Informationsschreiben übersandt. In dem Info-Schreiben werden das Aktenzeichen des Grundsteuerbescheides, die Lage des Grundstücks, Gemarkungs- und Flurnummern, die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert angegeben. Die Angaben befinden sich auch im Geodatenportal der Finanzverwaltung (<http://grundsteuer-geodaten.nrw.de>)



## Die gesetzliche Neuregelung im Überblick:

### a) Alte Rechtslage

Nach der aktuellen Rechtslage sind **Einheitswerte** neben den **Steuermeßzahlen** und den von den Gemeinden **festgelegten Hebesätzen** Grundlagen für die Bemessung der Grundsteuer. Dabei ist folgende Formel anzuwenden:

### Berechnungsformel:

Einheitswert x Grundsteuermeßzahl x Grundsteuerhebesatz

### b) Neue Rechtslage

Das vorstehende 3-stufige Verfahren (Bewertung, Steuermeßbetrag, Hebesatz der Gemeinde) bleibt auch bei der Grundsteuerreform 2022 erhalten. Der bisherige Begriff "Einheitswert" wird durch den Begriff "**Grundsteuerwert**" ersetzt.

Neu ist insbesondere, dass die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet werden, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (*Bodenrichtwert*)
- Höhe der statistisch ermittelten Netto-Kaltniete
- Grundstücksfläche
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes

Bewertungsgegenstand ist das Grundvermögen. Zum Grundvermögen gehören nach § 243 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG):

- Der Grund und Boden
- Das Gebäude
- Sonstige Bestandteile und das Zubehör
- Das Erbbaurecht
- Das Wohnungseigentum und das Teileigentum
- Das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 WEG



Der wesentliche Anwendungsbereich der Grundsteuerreform 2022 betrifft unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind nach § 249 BewG folgende Grundstücksarten zu unterscheiden:

- *Einfamilienhäuser*
- *Zweifamilienhäuser*
- *Mietwohngrundstücke*
- *Wohnungseigentum*
- *Teileigentum*
- *Geschäftsgrundstücke*
- *gemischt genutzte Grundstücke*
- *sonstige bebaute Grundstücke*

Zur Ermittlung des Grundsteuerwertes der vorbezeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksarten wird im Bundesmodell unverändert auf den Verkehrswert des Bewertungsgesetzes abgestellt. Zukünftig werden

- *Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in einem **typisierten Rein-Ertragswert-Verfahren***
- *unbebaute Grundstücke mit dem **Bodenrichtwert***
- *bebaute Grundstücke bei Wohnnutzung in einem **typisierten Ertragswertverfahren***
- *bebaute Grundstücke bei anderer als Wohnnutzung in einem **typisierten Sachwertverfahren***

bewertet.

### **Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren:**

Eine Bewertung im typisierten Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke bei Wohnnutzung wird der häufigste Anwendungsfall der Grundstücksbewertung sein. Bei der Bewertung spielt hierbei das Mietniveau der jeweiligen Gemeinde eine nicht unerhebliche Rolle. Durch die Mietniveau-Einstufungsverordnung, die im Zuge der Grundsteuerreform 2022 eingeführt wurde, erfolgt für Zwecke des Ertragswertverfahrens eine Zuordnung sämtlicher Gemeinden im Bundesgebiet zu einer Mietniveaustufe.



Anhand der Zuordnung der Mietniveaustufe ergibt sich in der Folge ein Zuschlag bzw. Abschlag im Rahmen der Bewertung. Der vorstehende Abschlag erfolgt auf eine gesetzliche normierte durchschnittliche Netto-Kaltmiete, die durch das **Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz** (Anlage 39 zu § 254 BewG) gestaffelt nach Baujahr des Gebäudes und deren Wohnfläche für das jeweilige Bundesland entsprechende monatliche Netto-Kaltmieten definiert. Von der ermittelten Netto-Kaltmiete werden Bewirtschaftungskosten entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes pauschaliert abgezogen.

Der auf diese Weise ermittelte jährliche Reinertrag des Gebäudes wird mit einem tabellarischen Vervielfältiger multipliziert, der die Restnutzungsdauer des Gebäudes zugrunde legt. Hinzuzurechnen ist der Bodenwert, der sich für den Grund und Boden ergibt und der für Grundstücke in NRW aus einer Datenbank abgerufen werden kann. Das Resultat dieser Berechnung ist der neue Grundsteuerwert, der für diese Grundstücksart maßgeblichen Steuermeßzahl sowie dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert wird. Die Hebesätze der Gemeinde werden durch die jeweiligen Satzungen festgesetzt. Die jeweiligen Hebesätze der Gemeinden stehen derzeit noch nicht fest, so dass nicht eingeschätzt werden kann, ob sich durch die Neubewertung im Ergebnis die Grundsteuerbelastung für den einzelnen Grundstückseigentümer wesentlich verändern wird.

### **Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren:**

Das Sachwertverfahren kommt bei Immobilien zum Einsatz, bei denen die Erzielung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht bzw. bei denen sich ein fiktiver Ertrag nur schwer ermitteln lässt. Daher kommen im Sachwertverfahren für die Ermittlung des Grundsteuerwertes die Anschaffungskosten (Grund und Boden) bzw. die (Wieder-) Herstellungskosten (Gebäude) zum Ansatz. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwertes spielen die hierbei standardisiert ermittelten und vorgegebenen Netto-Herstellungskosten in € pro qm Bruttogrundfläche differenziert nach Gebäudeart und nach Baujahresgruppen eine zentrale Rolle.

**Das Sachwertverfahren ist für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke maßgeblich.**



Im Sachwertverfahren ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG). Ein Gebäudesachwert kann nur individuell unter Berücksichtigung der Bauherstellungskosten und der Ausstattung des Gebäudes ermittelt werden.

**Hinweis:**

Die neuen Grundsteuerwerte sind erstmalig **auf den 01.01.2022** festzustellen. Als Turnus der gesonderten Feststellung ist regelmäßig ein Zeitabstand von je 7 Jahren vorgeschrieben (Hauptfeststellung). Als nächster Hauptfeststellungszeitpunkt gilt dann der 01.01.2029. Die Einheitswerte sowie deren Fortschreibung und Nachfeststellungen bleiben bis zum 31.12.2024 bestehen. **Erst zum 01.01.2025 wird die Grundsteuer aufgrund der Grundsteuerreform 2022 durch die Gemeinden angewendet.**

**Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte zur Neufestsetzung der Grundsteuer sind ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 einzureichen.** Zur Abgabe der Erklärung ist derjenige verpflichtet, dem das Grundstück zuzurechnen ist.

Dies ist im Regelfall der Eigentümer der Immobilie. Die Erklärung ist als Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben (§ 228 Abs. 5 BewG) und außerdem nach amtlich vorgeschrieben Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln (§ 228 Abs. 6 BewG), wobei ein

Härtefallantrag möglich ist. Nach der Gesetzesbegründung ist die Unterzeichnung jedoch nur bei einer papierbasierenden Erklärung erforderlich. Eine Übermittlung durch Datenfernübertragung ist dann nicht erforderlich, wenn dies für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere im Falle eines nicht unerheblichen finanziellen Aufwandes oder wenn der Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen, möglich.



Die Pflicht zur Einreichung einer Grundsteuererklärung trifft jeden Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks, und zwar unabhängig davon, ob die Immobilie selbst genutzt wird oder vermietet ist. Auch Eigentümer einer Eigentumswohnung müssen eine Feststellungserklärung einreichen. Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden (z. B. Garagen) ist der Eigentümer des Grund- und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet. Die entsprechenden Feststellungserklärungen können über die Steuer-Online-Plattform ELSTER der Finanzverwaltung abgegeben werden.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist die Neuberechnung der Grundstückswerte nicht unkompliziert, in jedem Fall aber zeitaufwendig.

### **Unsere Dienstleistungen für Sie:**

Unsere Steuerberatungskanzlei mit ihren qualifizierten und für die Erstellung der Grundsteuererklärung 2022 speziell geschulten Mitarbeitern unterstützen Sie gerne bei der Grundsteuererklärung. Wir berechnen den Grundbesitzwert zum 01.01.2022, erstellen Ihre Steuererklärung und reichen diese fristgerecht, digital und rechtssicher ein. Den Steuerbescheid prüfen wir auf Richtigkeit.

Für die Erhebung der für die Erklärung erforderlichen Daten stellen wir Ihnen eine Checkliste zur Verfügung, die es Ihnen ermöglicht, die für die Erklärung erforderlichen Angaben und Daten zielgerichtet zusammenzutragen.

Die Kosten für die Grundsteuererklärung werden als Pauschalpreis nach der Steuerberatervergütungsverordnung berechnet.

Gegenstandswert	Eigenheim Zehntelsatz 4/20	Vermietung und Verpachtung und Betrieb Zehntelsatz 6/20	Vergleich Mittelgebühr Zehntelsatz 9,5/20
25.000,00 €	191,80 € brutto	287,74 € brutto	455,59 € brutto
100.000,00 €	379,13 € brutto	568,70 € brutto	900,44 € brutto
300.000,00 €	641,88 € brutto	962,83 € brutto	1.524,48 € brutto
500.000,00 €	726,14 € brutto	1.089,20 € brutto	1.724,58 € brutto
750.000,00 €	864,89 € brutto	1.297,34 € brutto	2.054,12 € brutto
1.000.000,00 €	1.032,68 € brutto	1.549,02 € brutto	2.452,62 € brutto
über 1.000.000,00 €	Individuelles Angebot	Individuelles Angebot	Individuelles Angebot



H U N N E K U H L  
— S T E U E R B E R A T U N G —

Für den administrativen Mehraufwand für Neumandaten erheben wir eine zusätzliche Gebühr in Höhe von 120,00 € (inkl. Umsatzsteuer, einmalig je Mandant)

Sprechen Sie uns gerne an. Wir senden Ihnen **nach Auftragserteilung gerne die Checkliste** mit den benötigten Angaben und Daten zu. Ein Formular zur Auftragserteilung ist diesem Mandantenrundsreiben beigefügt.

Bielefeld, Juni 2022