

# Grundsteuerreform zum 01.01.2022: Das müssen Sie wissen

## WARUM WIRD DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT?

Die Grundsteuer wurde bisher mit Hilfe der sogenannten Einheitswerte berechnet. Dies hatte zur Folge, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen.

**Im Jahr 2018** wurde diese Berechnungsmethodik vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Die Berechnung der Grundsteuer anhand des Einheitswerts hat hiermit ausgedient.

Die neue Berechnung erfolgt nun anhand eines neuen Grundsteuerwerts. Ebenfalls geändert wurden die neuen Steuermesszahlen.

Das **3-stufige Verfahren** zur Berechnung der Grundsteuer (Bundesmodell) ist jedoch gleichgeblieben:

1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuer-Messbetrags**
3. Stufe: Anwendung des **Hebesatzes** und Festsetzung der **Grundsteuer** durch die Gemeinde

Hieraus ergibt sich folgende Berechnungsformel:

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

Ziel der Grundsteuerreform ist es, für Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe eine identische Grundsteuer zu erheben. Demzufolge müssen alle Grundstücke **neu** bewertet werden.

**Erster Stichtag für die Neubewertung ist der 01.01.2022.** Anschließend erfolgt die Neubewertung sämtlicher Grundstücke im 7-Jahres-Turnus.

## WIE FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL?

Für die Berechnung der neuen Grundsteuer wird grundsätzlich das Bundesmodell angewendet. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es **zwei** Bewertungsverfahren:

**Ertragswertverfahren:** Ein- und Zweifamilienhäuser  
Mietwohngrundstücke  
Wohneigentum

**Sachwertverfahren:** Geschäftsgrundstücke  
gemischt genutzte Grundstücke  
sonstige bebaute Grundstücke  
Teileigentum

Die Bewertung **unbebauter Grundstücke** erfolgt anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Für das Ertragswertverfahren sind insbesondere folgende Kriterien maßgebend:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Art des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

Die relevanten Faktoren beim Sachwertverfahren sind u. a.:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Art des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

Der Grundsteuerbescheid wird, wie bisher auch, von den Gemeinden erlassen. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ist, lässt sich noch nicht prognostizieren. Dies hängt insbesondere auch davon ab, ob die Gemeinden eine Änderung der Hebesätze vornehmen.

**Abweichend** vom Bundesmodell haben die Bundesländer Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen eigene Modelle zur Ermittlung des Grundsteuerwerts. Das Land Niedersachsen und das Saarland haben jeweils eine Änderung hinsichtlich der Steuermesszahlen vorgenommen.

### **Land- und Forstwirtschaft:**

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt eine separate Ermittlung des Grundsteuerwertes.

## WAS MÜSSEN HAUSEIGENTÜMER NUN TUN?

Zur Neubewertung benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“.

Die Steuererklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Die Übermittlung der Steuererklärung ist voraussichtlich ab dem **01.07.2022** möglich. Letzter Termin für die Abgabe der Steuererklärung ist der **31.10.2022**.

Wir möchten Sie bitten, bereits heute möglichst folgende **Unterlagen zusammenzustellen**:

- aktuelle Grundbuchauszüge und Flurkarten
- letzten Einheitswertbescheide des Finanzamtes

Bitte beachten Sie: Die Anforderung von Dokumenten kann einige Zeit beanspruchen, sodass diese möglichst zeitnah angefordert werden sollten.

### HINWEIS

Darüber hinaus werden sicherlich noch einige weitere Informationen und Angaben erforderlich sein. In den kommenden Wochen werden wir Sie diesbezüglich tiefergehend informieren.

Diese Mandanten-Info dient lediglich als Überblick über die Grundsteuer-Reform und kann eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!