

MANDANTEN- INFORMATION

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen.

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet:
Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen Grundsteuerwert gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden.

Geschäftsführer:

Sebastian Winkelstein, StB.
Stefan Neitzel, StB.

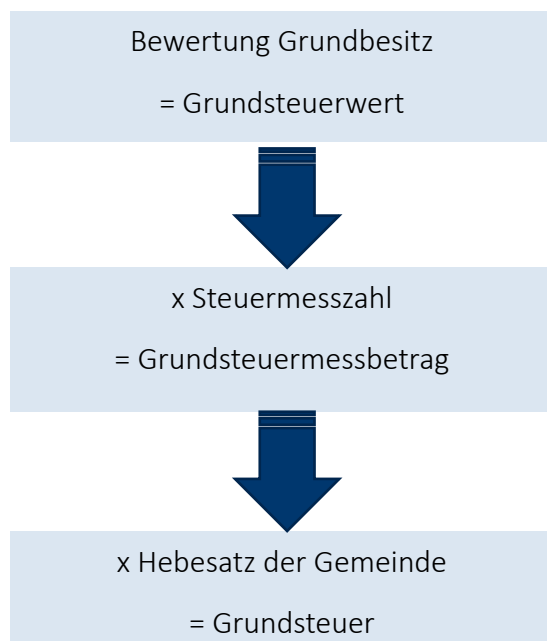
Sitz der Gesellschaft Eisenach
USt-ID: DE169200163
Registergericht Jena
HR B 402408

Wartburg- Sparkasse IBAN:
DE78 8405 5050 0012 0087 70
Deutsche Kreditbank AG IBAN:
DE06 1203 0000 0010 9341 56

Wie setzt sich die Grundsteuer zusammen?

An der Zusammensetzung der Grundsteuer hat sich nicht viel geändert. Zunächst wird der Wert der wirtschaftlichen Einheit sprich der Grundsteuerwert auf den 1. Januar 2022 festgestellt. Sodann (regelmäßig gleichzeitig) wird mit einem Grundsteuermessbescheid der Grundsteuermessbetrag bzw. die Steuermesszahl festgesetzt. Im dritten Schritt schlägt die Kommune auf die Steuermesszahl den Hebesatz auf und setzt letztlich die zu zahlende Grundsteuer fest.

Dabei gilt aus verfahrensrechtlicher Sicht, dass der Feststellungsbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid ist und der Grundsteuermessbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid ist. Damit gelten also die grundsätzlichen verfahrensrechtlichen Spielregeln, dass bei Einwänden gegen den Grundlagenbescheid auch der Grundlagenbescheid anzufechten ist. Wer sich also gegen die Höhe des Grundsteuerwerts wenden will, muss gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen und kann nicht den Grundsteuerbescheid abwarten.



Berechnung nach dem sog. Bundesmodell

Folgende Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Die übrigen Bundesländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg) haben eigene Modelle entwickelt.

Das Bundesmodell im Überblick

Sie müssen zunächst unterscheiden, um welches Vermögen es sich handelt:

- Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen
- Grundvermögen

Das Grundvermögen wird weiter unterteilt in

- Unbebaute Grundstücke und
- bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke können im Sachwertverfahren oder im Ertragswertverfahren bewertet werden, je nachdem um welche Grundstücksart es sich handelt:

Ertragswertverfahren

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Sachwertverfahren

- Geschäftsgrundstück
- Gemischt genutztes Grundstück
- Sondereigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke

Geschäftsführer:

Sebastian Winkelstein, StB.
Stefan Neitzel, StB.

Sitz der Gesellschaft Eisenach
USt-ID: DE169200163
Registergericht Jena
HR B 402408

Wartburg- Sparkasse IBAN:
DE78 8405 5050 0012 0087 70
Deutsche Kreditbank AG IBAN:
DE06 1203 0000 0010 9341 56

Überblick Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ist die Summe aus dem abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag.

Abgezinster Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks (Fläche x Bodenrichtwert) multipliziert mit einem Abzinsungszinssatz.

Der kapitalisierte Reinertrag ist die monatliche Nettokaltmiete x Wohnfläche abzüglich pauschalierter Bewirtschaftungskosten. Der sich nun ergebende Betrag muss mit einem Vervielfältiger multipliziert werden.

Überblick Sachwertverfahren

Der Grundsteuerwert ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks multipliziert mit einer zu bestimmenden Wertzahl. Vorläufiger Sachwert ist die Summe aus Gebäudesachwert und dem Bodenwert (Fläche x Bodenrichtwert). Der Gebäudesachwert wird ermittelt indem von dem Produkt aus Normalherstellungskosten und Bruttogrundfläche eine Alterswertminderung abzieht.

Hessen

Am 14.12.2021 wurde das Hessische Grundsteuergesetz verabschiedet. Es basiert auf dem Bayerischen Flächenmodell, bezieht aber auch die Bodenrichtwerte in eine Faktorberechnung mit ein, sodass man vom Flächen-Faktor-Modell spricht. Durch die besondere und von der Bundesregelung abweichende Berechnung sind in Hessen landesbezogene Faktoren zu berücksichtigen.

Orientierungsgröße ist dabei die Fläche von

- Grund und Boden
- Wohnfläche und
- Nutzfläche

Dabei wird ein Verhältnis gebildet aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der gesamten Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet.

WAS EIGENTÜMER NUN TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Diese Erklärung muss elektronisch eingereicht werden. Dies wird ab 1.7.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

Wenden Sie sich diesbezüglich direkt an Ihr Steuerbüro. Für die Feststellungserklärung müssen verschiedene Daten ermittelt werden, je nachdem in welchem Bundesland sich ihr Grundstück befindet. Gerne beraten wir Sie zu diesen Themen. Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.

Geschäftsführer:

Sebastian Winkelstein, StB.
Stefan Neitzel, StB.

Sitz der Gesellschaft Eisenach
USt-ID: DE169200163
Registergericht Jena
HR B 402408

Wartburg- Sparkasse IBAN:
DE78 8405 5050 0012 0087 70
Deutsche Kreditbank AG IBAN:
DE06 1203 0000 0010 9341 56