

Grundsteuerreform 2022

Alles was Sie wissen müssen.



immocation

Dipl.-Finw (FH), LL.M.
Martin Richter StB

Vorstand der MR.Steuer AG
Steuerberatungsgesellschaft

Immobilieninvestor



immocation

Bedeutung der Grundsteuer

Für den Bund

- Wichtige Einnahmequelle der Kommunen (rund 14 Mrd. Steueraufkommen)
- Im Gegensatz zur Gewerbesteuer kaum Ausweichbewegungen



Bedeutung der Grundsteuer

Für Sie

- Bei vermieteten Immobilien kann die Grundsteuer auf den Mieter umgelegt werden
- Für Eigennutzer kann es je nach Region und Wert der Immobilie ab 2025 zu einer Mehrbelastung kommen



Vorgeschichte Grundsteuerreform 2022

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

- BVerfG-Urteil vom 10.04.2018: Alte Grundsteuerbemessung ist verfassungswidrig
- Verstößt gegen allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 GG (veraltete Einheitswerte)
- Neuregelung bis 31.12.2019 (Übergangsfrist)
- Eröffnungsklausel der Länder (Abweichung vom Bundesmodell)
- Abgabe der Grundsteuererklärung ab 01.07 - 31.10.2022
 - Verspätete Abgabe führt zu Strafzahlungen



Folgen des Urteils

- Ca. 36 Millionen Einheiten müssen neu bewertet werden
- Einnahmen der Kommunen in Höhe von 14 Mrd. Euro sollen unverändert erhalten bleiben (keine Mehreinnahmen, aber auch keine Mindereinnahmen)
- ABER: Im Einzelfall wird es unter den Steuerpflichtigen Gewinner und Verlierer geben



Reformoptionen

Bundesmodell	Bodenwertmodell	Flächensteuer
wertabhängig	wertabhängig	wertunabhängig
Nettokaltmiete/Bodenwert	Bodenwert	Grundstücksfläche + Gebäudefläche

Grundsteuer C

Eine neue Grundsteuerart

- Zusätzlicher Hebesatz für unbebaute Grundstücke
- Soll helfen Baulücken zu schließen
- Soll Spekulation vorbeugen und Bebauung anregen



immocation

Grundsteuermodelle

Erhebung der Grundsteuer Sache der Länder



Steuergegenstand

- Inländischer Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes z.B. Eigentumswohnungen
- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 – 234, 240 des BewG)
- Grundstücke (§§ 243 – 244 des BewG) ebenso wie Betriebsgrundstücke (§ 218 S. 3 des BewG)



Grundstücke

Nach § 244 Bewertungsgesetz (BewG)

- Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens
- Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück
- Gebäude auf fremden Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörigen Grund und Boden
- ...



Grundstücksarten

§ 249 Abs. 1 BewG

1. Einfamilienhäuser
2. Zweifamilienhäuser
3. Mietwohngrundstücke
4. Wohnungseigentum
5. Teileigentum
6. Geschäftsgrundstücke
7. gemischt genutzte Grundstücke
8. sonstige bebaute Grundstücke



Unterlagen für die Berechnung der Grundsteuer

Erforderliche Daten	Bundesmodell	Flächen-Lage-Modell	Bodenwertmodell
	Elf Bundesländer (hier auch Sachsen mit Abwandlung)	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen	Baden-Württemberg
Allgemeine Grundbuchdaten	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	ja/nein	ja
Immobilienutzung	ja	ja	ja
Wohnfläche	ja	ja	ja
Immobilienart	ja	nein	nein
Wohnungszahl und Größe	ja	nein	nein
Garagen/Stellplätze	ja	nein	nein
Baujahr	ja	nein	nein
Nettokaltmiete	ja	nein	nein



Unterlagen für die Berechnung der Grundsteuer

Aufforderung des Finanzamts (Steuernummer/Aktenzeichen)

Grundbuchamt Grundbuch von		Dresden Leuben		Blatt 527	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung buchbest. angeben)	Wirtschaftsart und Lage		m²	
1	2	a/b	c		4	
1	-	32,4/800 Miteigentumsanteil am Grundstück				
		Leuben	Flst. 299/1		15 60	
			Flst. 299/2		50	
		verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit				
		Nr. 2				
		bezeichneten Wohnung sowie Kellerraum.				
		Die Benutzung der Gemeinschaftsflächen ist geregelt. Gebrauchsregelungen sind getroffen (§ 15 WEG).				
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den weiteren Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte beschränkt (Blätter 526 bis 543 dieser Gemarkung - außer diesem Blatt -).				
		Im übrigen wird wegen Inhalt und Gegenstand des				

Unterlagen für die Berechnung der Grundsteuer

Aufforderung des Finanzamts (Steuernummer/Aktenzeichen)

Finanzamt Dresden-Nord

Aktenzeichen 202/030/0040/023/020/2
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA Dresden-Nord, 01056 Dresden

Herrn
Martin Richter

01069 Dresden, den 25.06.2019
Rabenerstraße 1
Zi.Nr. R013, Frau Adamczyk
Telefon: 0351 4691-5111
Telefax: 0351 4691-9000

Grundsteuermessbescheid
Neuveranlagung auf den 1.1.2020

A. Für das Einfamilienhaus -Wohnungseigentum-
in Dresden, Am Dahlienheim 23, Gemarkung Leuben, Flurstücks-Nr. 299/1
299/2, Whg. 2

wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2020
auf 12,88 € festgesetzt.
Dies entspricht dem bisherigen Grundsteuermessbetrag
von 25,20 DM.

Steuerschuldner: Herr Martin Richter

B. Erläuterungen

Die DM-Beträge wurden mit dem amtlichen Kurs (1 € = 1,95583 DM) in Euro-Beträge
umgerechnet.

Aufgrund dieses Bescheides ist keine Zahlung an das Finanzamt (Finanzkasse)
zu leisten. Der Grundsteuermessbetrag ist lediglich die Bemessungsgrundlage
für die Grundsteuer, die von der Gemeinde mit einem gesonderten Grundsteuer-
bescheid festgesetzt wird.

Finanzamt Dresden-Nord

Aktenzeichen 202/030/0040/023/020/2
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA Dresden-Nord, 01056 Dresden

Herrn
Martin Richter

01069 Dresden, den 25.06.2019
Rabenerstraße 1
Zi.Nr. R013, Frau Adamczyk
Telefon: 0351 4691-5111
Telefax: 0351 4691-9000

Einheitswertbescheid
Zurechnungsfortschreibung
auf den 1.1.2020

A. Für das Grundstück in Dresden, Am Dahlienheim 23, Gemarkung Leuben,
Flurstücks-Nr. 299/1 299/2, Whg. 2
werden zum 1.1.2020 festgestellt:

Zurechnung - Herr Martin Richter, Anteil 1/1.

Der Einheitswert beträgt	1.840 €,
dies entspricht dem bisherigen Einheitswert von	3.600 DM,
Art -wie bisher- Einfamilienhaus -Wohnungseigentum-.	

B. Erläuterungen

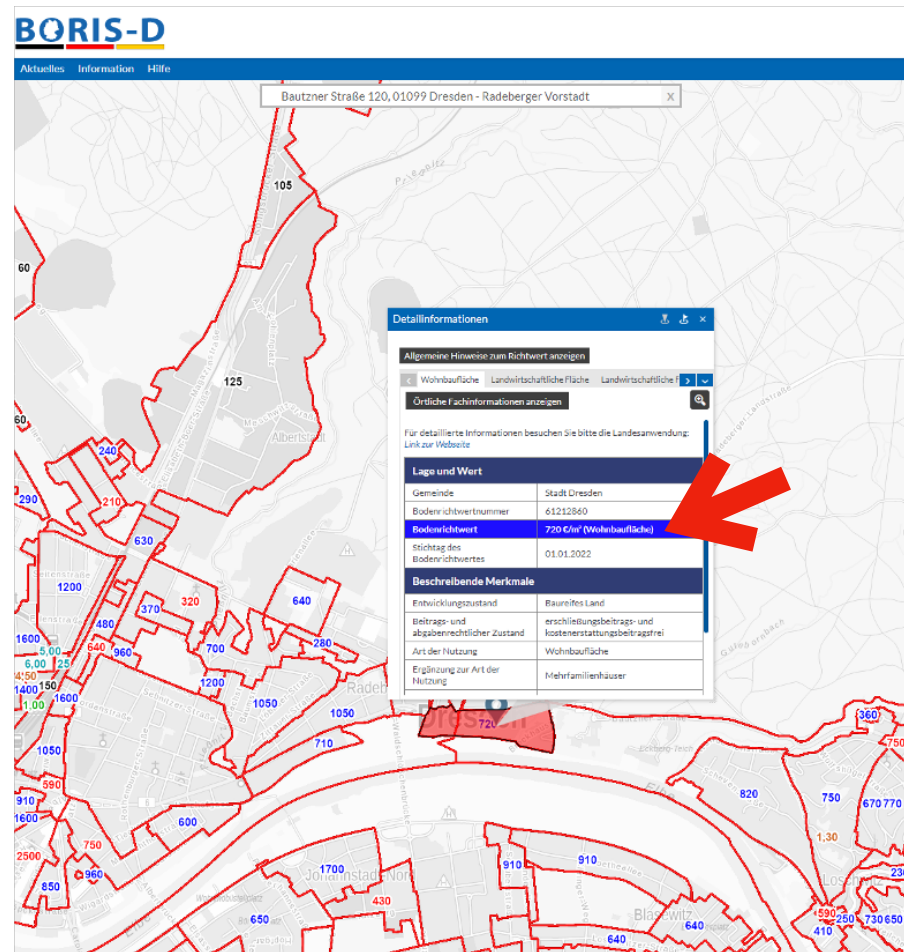
Die DM-Beträge wurden mit dem amtlichen Kurs (1 € = 1,95583 DM) in Euro-Beträge
umgerechnet. Der Einheitswert wurde gem. § 30 Bewertungsgesetz i.d.F. des
Steuereuroglättungsgesetzes auf volle Euro abgerundet.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuer-
verwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie
über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem
allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informations-
schreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz")
oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Unterlagen für die Berechnung der Grundsteuer

Bodenrichtwert - Onlineportal „BORIS-D“



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

Ertragswertverfahren ...

- Im wesentlichen kommen Ertragswert- oder Sachwertverfahren zum Einsatz
- Ertragswert berechnet sich nicht nach tatsächlichen Mieten und Betriebskosten, sondern nach statistischen Durchschnittswerten



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

Ertragswertverfahren ...

- Gebäude wird in Baualtersklasse Baujahr bis 1948, 1949-1978, 1979-1990, 1991 bis 2000 und ab 2001 unterteilt
- Wohnungen werden in Größenklassen unter 60qm, 60-100qm und mehr als 100qm eingeordnet
- Für Wohnungseigentum gelten dieselben Nettokaltmieten wie für Mietwohngrundstücke
- Bodenrichtwert
- Für (Tief-)Garagenstellplätze gilt Festwert für Nettokaltmiete von 35 €



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

Ertragswertverfahren ...

- Nach Ertragswert zu bewerten sind nach § 250 Abs. 2 BewG:
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke (mehr als 80% der Nutzfläche Wohnfläche)
- Wohnungseigentum

Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

...oder Sachwertverfahren

- Größe des Grundstücks und der Bodenrichtwert
- Gebäudeart, das Baujahr und Jahr der Fertigstellung einer möglichen Kernsanierung (Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren könnte davon ebenfalls beeinflusst werden)
- Bruttogrundfläche (Summe der nutzbaren Grundfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen)
 - Hier muss i.d.R. ein Sachverständiger beauftragt werden, da die Werte meist nicht vorliegen



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

...oder Sachwertverfahren

- Nach Sachwertverfahren zu bewerten sind nach § 250 Abs. 3 BewG:
- Geschäftsgrundstücke (dient mehr als 80% eigen- oder fremdbetrieblichen Zwecken)
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- sonstige bebaute Grundstücke



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

Mietniveaustufen Anlage 39 zu § 254 BewG

- Beim Bundesmodell wird die Nettokaltmiete noch mit den Mietniveaustufen angepasst. Somit gibt es die Möglichkeit bessere und schlechtere Lagen einzupreisen
- Mietniveaustufe 1 = - 20 %
- Mietniveaustufe 2 = - 10 %
- Mietniveaustufe 3 = +/- 0 %
- Mietniveaustufe 4 = + 10 %
- Mietniveaustufe 5 = + 20 %
- Mietniveaustufe 6 = + 30 %
- Mietniveaustufe 7 = + 40 %



Berechnung der Grundsteuer Bundesmodell

- Berechnung nach Bundesmodell
 1. Berechnung des Einheitswerts für den Grundbesitz
 2. Der Grundsteuermessbetrag wird ermittelt: mittels Multiplikation des Einheitswerts mit dem gesetzlich festgelegten Faktor
 3. Festsetzung der Grundsteuer: Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz der Stadt/Gemeinde/Kommune



Berechnung der Grundsteuer

Abwandlung des Bundesmodells in Sachsen

Steuermesszahl für	Bundesmodell	Sächsisches Modell
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰	0,36 ‰
Einfamilienhäuser	0,31 ‰	0,36 ‰
Zweifamilienhäuser		
Mietwohngrundstücke		
Wohnungseigentum		
Teileigentum	0,34 ‰	0,72 ‰
Geschäftsgrundstück		
gemischt genutzte Grundstücke		
sonstige bebaute Grundstücke		

Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Sachsen

jährlicher Rohertrag	§ 254 BewG, Anlage 39
./.nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	§ 255 BewG, Anlage 40
=jährlicher Reinertrag	§ 253 Abs. 1 BewG
× Vervielfältiger	§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlagen 37, 38
=kapitalisierter Reinertrag	§§ 252, 253 BewG
+ abgezinster Bodenwert	§ 257 BewG, Anlage 41
=Grundsteuerwert	§ 252 BewG



Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Sachsen

- Einfamilienhaus, 180qm Wohnfläche, 800qm Grundstücksfläche
- Baujahr 1991 = Kaufdatum
- Restnutzung 49 Jahre
- Ort: Clara-Zetkin Straße 1, 01796 Pirna
- Bodenrichtwert: 106 €/qm



Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Sachsen

Jährlicher Rohertrag = $6,23 \text{ €} \times 180 \times 12 \times \text{Mietniveaustufe 2} - 10 \%$ 12.111,12 €

./. Nicht umlagerfähige Bewirtschaftungskosten = 21% von 12.111,12 € 2.543,33 €

= **Jährlicher Reinertrag** **9.567,78 €**

x Verfielfältiger = $28,65 \times 9.567,78 \text{ €}$

= **Kapitalisierter Reinertrag** **274.117,04 €**

+ Abgezinster Bodenwert = $0,2838 \times (106 \text{ €/qm} \times 800\text{qm})$ 24.066,24 €

= **Grundsteuerwert** **298.183,27 €**



immocation

Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Sachsen

			Landesmodell
	Grundsteuerwert		298.183,27 €
x	Steuermesszahl	x	0,00036
=	Steuermessbetrag	=	107,35 €
x	Hebesatz	x	440 %
=	Grundsteuer	=	472,32 €



Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Sachsen

- Grundsteuerwert = Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer = Wert des Grundstücks
- Steuermesszahl = im BewG festgeschriebener Wert, welcher je nach Grundstücksart (bspw. bebautes Grundstück) variiert
- Steuermessbetrag = Zwischenschritt für die Multiplikation mit dem Hebesatz
- Hebesatz = Von der Kommune bestimmter Hebesatz (vergleichbar mit Gewerbesteuer)



Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Bayern

- Maßstab der Grundsteuer ist die Fläche
- Differenzierung nach
 - Grund und Boden
 - Gebäudefläche
- Multiplikation mit Äquivalenzzahlen
 - Grund und Boden 0,02 €
 - Gebäude 0,40 €
- Anwendung einer Steuermesszahl
 - Grund und Boden, Nicht-Wohngebäude 1,0
 - Wohngebäude 0,5

Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Bayern

- **Grund und Boden:**

$500 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,2 \times \text{Steuermesszahl } 1,0 = 10$

- **+ Gebäudefläche Wohnen:**

$120 \text{ qm} \times \text{Äquivalenzzahl } 0,40 \times \text{Steuermesszahl } 0,5 = 24/34$

x Hebesatz der Kommune z.B. 300%

= 102 Grundsteuer pro Jahr



Berechnung der Grundsteuer

Am Beispiel eines Grundstücks in Bayern

- Grundstücke gleicher Größe in derselben Gemeinde zahlen stets dieselbe Grundsteuer, egal wo sie belegen sind:
 - In guter Lage
 - In gehobener Lage
 - In sehr guter Lage



Beispielfälle

Beispiel 1

- Wie gebe ich meinen Tiefgaragenstellplatz in der Grundsteuererklärung an?
- Für den Stellplatz gibt es kein eigenes Grundbuchblatt

Beispielfälle

Beispiel 1

- In der Grundsteuererklärung (Anlage Grundstück) ist für Wohngrundstücke im Bundesmodell anzugeben, wie viele Garagen-und Tiefgaragenstellplätze zur wirtschaftlichen Einheit gehören. Bei allen anderen Grundstücksarten (z.B. Geschäftsgrundstücke) sind Garagen separat zu erfassen. Liegt das Grundstück in einem Bundesland, welches sich für ein eigenes Ländermodell entschieden hat, sind die Garagenflächen grundsätzlich als Nutzfläche anzugeben



Beispielfälle

Beispiel 2

- Wie wird auf einem separaten Grundstück eine Gartenlaube behandelt, wenn diese ein eigenes Grundbuchblatt besitzt?
- Die Nutzfläche ist kleiner als 30qm

Beispielfälle

Beispiel 2

- Sofern die Gartenlaube hier tatsächlich nicht 30 qm Brutto-Grundfläche überschreitet, gilt sie nicht als Wirtschaftsgebäude und ist demnach auch nicht nach § 240 Abs. 3 BewG zu bewerten. Da das Gartenhaus bei dieser Größe gar nicht erst in die Betrachtung für die Grundsteuer einbezogen wird, muss sie nicht angegeben werden.



Video zur Wiederholung

Was gilt es alles zu
beachten?



YouTube Suche: „Immocation Grundsteuerreform“ oder
https://www.youtube.com/watch?v=gBI6C_e0ndM&t=360s

Immocation Grundsteuer Service

Mit dem Code „**webinar**“
gibt es für jede
Grundsteuererklärung
10 € Rabatt



<https://immocation.de/grundsteuer/>