

Grundsteuerreform

Auf den Punkt.

Handlungsbedarf für alle Grundstückseigentümer

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die für die Grundsteuer bislang geltende Einheitsbewertung wegen veralteter Werte für verfassungswidrig erklärt hatte, war der Gesetzgeber verpflichtet, die Grundsteuer zu reformieren. Die Reform bringt nun eine komplette Neuermittlung der für die Grundsteuer maßgebenden Grundstückswerte.

Bei der Auswahl des neuen Bewertungsverfahrens befand sich der Gesetzgeber in einem Spannungsverhältnis zwischen einer möglichst **realitätsgerechten Verkehrswertermittlung** und einer **Vereinfachung des Ermittlungsverfahrens** aufgrund der Umsetzung der Grundsteuer in einem Massenverfahren. Es wurde intensiv diskutiert, ob die Grundsteuer auch in Zukunft wertabhängig oder aber auf Basis eines anderen sachgerechten Maßstabs zu ermitteln ist. Aus dieser Diskussion heraus haben sich letztendlich die unterschiedlichen Modelle entwickelt: Das Bundesmodell als wertabhängiges Modell und verschiedene Ländermodelle, die auf andere wertunabhängige Maßstäbe setzen.

Die bisherigen Einheitswerte verlieren am 31. Dezember 2024 ihre Gültigkeit als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Ab dem **1. Januar 2025 gelten damit neue „Grundsteuerwerte“**; **Bewertungszeitpunkt für die neuen Grundsteuerwerte ist der 1. Januar 2022**. **Dringlich ist dieses Thema bereits heute**, weil vorgesehen ist, dass die elektronisch abzugebenden Grundsteuererklärungen **ab 1. Juli 2022** über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden können und die **Abgabefrist nach derzeitigem Stand nur bis zum 31. Oktober 2022 (!)** läuft. Angesichts der sehr kurzen Zeitspanne empfehlen wir, bereits jetzt mit den Vorbereitungen zu beginnen.

In diesem „Auf den Punkt“ finden Sie wichtige Fragen und Antworten zu diesem hochaktuellen Thema.

Warum gibt es verschiedene Modelle für die neue Grundsteuer?

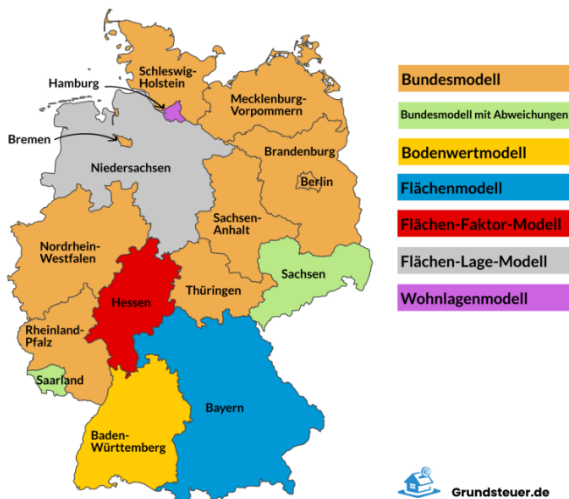
Da die Grundsteuer keine Bundessteuer ist, entscheiden die Länder in eigener Verantwortung über deren Ausgestaltung.

Zur Vermeidung eines Flickenteppichs von landesspezifischen Regelungen, haben sich die Bundesländer (eigentlich) auf ein Muster-Regelwerk für die **Grundsteuer-Reform – das sogenannte Bundesmodell** – geeinigt. Diesem Bundesmodell folgen jedoch nicht alle Bundesländer – siehe Grafik.

Bayern hat sich z.B. für ein reines „Flächenmodell“ entschieden. Das bayerische Modell soll möglichst unbürokratisch und leicht nachvollziehbar sein.

Welches Modell auf ein Grundstück Anwendung findet, richtet sich danach, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist.

Grundsteuer Bundesländer



Wie viel Aufwand macht die Umstellung auf die neue Grundsteuer?

Die neue Grundsteuer betrifft jedes deutsche Grundstück (eigentlich jede sog. wirtschaftliche Einheit). Wir sprechen von ca. 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten, die für die Feststellung eines Grundsteuerwertes auf den 1. Januar 2022 zu bewerten sind.

Wie sieht die neue Grundsteuer aus?

Grundsteuer A, B und C

Die Grundsteuer A betrifft Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Unter die Grundsteuer B fallen alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen.

Neu ist die Einführung einer Grundsteuer C für baureifes Land. Dieses kann durch einen individuellen höheren Hebesatz stärker belastet werden. Die Grundsteuer C wird aber nicht in allen Bundesländern erhoben werden.

Berechnung der neuen Grundsteuer

Die neue Grundsteuer wird wie bisher in drei Schritten berechnet:

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

Die Finanzämter müssen für alle wirtschaftlichen Einheiten auf den **1. Januar 2022 (erste Hauptfeststellung)** neue Grundsteuerwerte feststellen. Diese Feststellungen basieren je nach Bundesland auf dem Bundesmodell oder spezifischen Ländermodellen.

Die Steuermesszahl wird vom jeweiligen Bundesland gesetzlich festgelegt.

Die Städte und Gemeinden legen den Hebesatz fest und erheben – wie bisher – auf Basis der von den Finanzämtern festgestellten Grundsteuerwerte die zu zahlende Grundsteuer. Diese kann höher oder niedriger als die aktuell zu zahlende Grundsteuer sein.

Wie funktioniert das Bundesmodell?

Im Bundesmodell wird der Grundsteuerwert in Abhängigkeit des Gebäudewerts ermittelt:

- Unbebaute Grundstücke werden nach ihren Flächen und dem Bodenrichtwert bewertet.
- Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) werden im Ertragswertverfahren bewertet.
- Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum) werden im vereinfachten Sachwertverfahren bewertet.

Folgende Angaben sind hierfür unter anderem relevant:

Für alle Grundstücksarten:

- Lage des Grundstücks
- Gemarkung und Flurstücke
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart
- Größe des Grundstücks
- Bodenrichtwert

Zusätzlich im Ertragswertverfahren:

- Baujahr bzw. Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierung
- Anzahl Garagenstellplätze
- Angaben zu Wohn- und Nutzflächen
- Anzahl der Wohnungen kleiner 60 qm, zwischen 60 und 100 qm und mehr als 100 qm.

Zusätzlich im Sachwertverfahren:

- Bruttogrundflächen

Fazit: Die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte im Bundesmodell bleibt kompliziert. Außerdem muss regelmäßig neu bewertet werden. Sofern die Grundstückswerte und Mieten weiter steigen, wird auch die Grundsteuer automatisch erhöht werden. Einige Bundesländer haben deshalb einfachere Modelle beschlossen, welche wertunabhängiger sein sollen.

Was zeichnet das Bayerische Flächenmodell aus?

Das Bayerische Flächenmodell stellt auf die Fläche des Bodens und des Gebäudes ab, nicht jedoch auf deren Wert. Dies entspräche am ehesten dem sog. „Äquivalenzprinzip“, nach dem die Grundsteuer einen Ausgleich für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur durch die Nutzung des Grundstücks darstellen soll. Das Flächenmodell soll außerdem verhindern, dass steigende Grundstückspreise zu höheren Grundsteuern führen.

Eine regelmäßige Neubewertung ist in Bayern somit nicht notwendig. Das bayerische Flächenmodell wird aber gerade aufgrund der Wertunabhängigkeit auch kritisiert.

Was hat es mit den anderen Modellen auf sich?

Diejenigen Bundesländer, die sich für ein eigenes Modell entschieden haben, wollen überwiegend ein einfacheres „Flächenmodell“ umsetzen. Die Lage des Grundstücks soll dabei keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen (Flächen-Lage-Modell oder Flächen-Faktor-Modell).

Baden-Württemberg hat ein reines Bodenwertmodell eingeführt; hier soll die Bebauung gänzlich unberücksichtigt bleiben. Ziel und Vorteil dieses speziellen Modells soll sein, Wohngebäude keiner höheren Besteuerung auszusetzen und nicht bebaute Grundstücke in Wohngebieten bewusst höher zu besteuern.

Alternativ führen einige Bundesländer das Bundesmodell zwar in seinen Grundzügen ein, jedoch mit individuellen Abweichungen, beispielsweise mit anderen Steuermessbeträgen für Wohngrundstücke.

Insgesamt ergibt sich damit leider doch ein „Flickenteppich“, der insbesondere Steuerpflichtige mit Grundstücken in mehreren Bundesländern zwingt, sich mit diesen unterschiedlichen Modellen zu beschäftigen.

Wer muss Steuererklärungen für die neue Grundsteuer einreichen?

Jeder Eigentümer oder Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 in elektronischer Form** beim Finanzamt einzureichen. Dabei bedarf es pro wirtschaftlicher Einheit – unbebautes Grundstück, bebautes Grundstück, Eigentumswohnung, etc. – einer eigenständigen Erklärung.

Es ist zu beachten, dass das Finanzamt die Steuerpflichtigen nicht unbedingt einzeln zur Abgabe der Grundsteuererklärung auffordern wird; dies kann durch Allgemeinverfügung erfolgen. Das Bayerische Landesamt für Steuern hat die Allgemeinverfügung am 30. März 2022 veröffentlicht (diese finden Sie unter folgendem Link: <https://www.grundsteuer.bayern.de>).

Privatpersonen werden voraussichtlich im April 2022 von ihrem Finanzamt ein Schreiben erhalten, welches die Basisdaten ihrer Grundstücke enthält.

Wann müssen die Steuererklärungen eingereicht werden?

Der aktuelle Zeitplan der Finanzverwaltung ist wie folgt:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Januar 2022: | Zum Stichtag 1. Januar 2022 werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. |
| 1. Juli 2022: | Start Einreichung von Grundsteuererklärungen

Ab dem 1. Juli 2022 können Grundsteuererklärungen elektronisch über ELSTER beim Finanzamt eingereicht werden. |
| 31. Oktober 2022: | Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung endet |
| 2023 bis 2024: | Finanzämter erlassen Feststellungsbescheide als Grundlagenbescheide für die Grundsteuer. Nach aktuellem Kenntnisstand werden die Bescheide in Papierform erlassen werden.

Hebesätze werden durch die Gemeinden für das neue Modell festgelegt. |
| ab 1. Januar 2025 | Erhebung der neuen Grundsteuer durch die Gemeinden |

Was passiert, wenn man die Steuererklärung verspätet einreicht?

Wird die Steuererklärung nicht oder verspätet eingereicht, setzt das Finanzamt einen Verspätungszuschlag fest. Dieser beträgt für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung 25 Euro.

Wie dringend ist der Handlungsbedarf?

Die aktuell **sehr kurz bemessene Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärungen** in 2022 und auch der **Aufwand für die Zusammenstellung der benötigten Angaben** sollten nicht unterschätzt werden.

So müssen notwendige Daten aus unterschiedlichen Quellen und Formaten zusammengesucht und ausgewertet werden. Bodenrichtwerte sollen vereinfacht online abgefragt werden können. Weitere möglicherweise notwendige Informationen, wie Wohnflächen in Form von Brutto-Grundflächen sind im Zweifel nicht sofort verfügbar und müssen ggf. vom Architekten eingeholt werden.

Wie sind die neuen Grundsteuererklärungen einzureichen?

Die Steuerpflichtigen können ihre Grundsteuererklärung(en) eigenständig über die Steuer-Online-Plattform ELSTER (www.elster.de) einreichen oder hierzu Softwarelösungen verwenden, die sich gerade in größerer Zahl am Markt etablieren.

Eine manuelle Abgabe der Steuererklärung(en) auf Papierformularen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Die bayerischen Vordrucke sind bereits erarbeitet worden. Auf der Online-Seite <https://www.grundsteuer.bayern.de> werden die Formulare ab Mitte April zum Ausfüllen bereitgestellt werden. Eine Übermittlung über die Steuer-Online-Plattform ELSTER ist ab dem 1. Juli 2022 möglich.

Wie unterstützt Pape & Co. bei der neuen Grundsteuer?

Wie gewohnt unterstützt die Pape & Co. im Sinne einer verlängerten Werkbank. Das bedeutet, dass unsere Mandanten entscheiden, ob und wie intensiv sie unsere Hilfe in Anspruch nehmen.

Wir haben uns hierzu für eine softwaregestützte und cloudbasierte Deklarationsmöglichkeit für unsere Mandanten entschieden. Über die Softwareplattform „GrundsteuerDigital“ wird der gesamte Prozess der Sammlung und Auswertung grundsteuerrelevanter Daten, der elektronischen Einreichung der Grundsteuererklärung bis hin zur Unterstützung bei der Bescheidprüfung effizient abgebildet. Die Software wird uns voraussichtlich ab Mai 2022 für die Vorerfassung der Grundstücke zur Verfügung stehen. Sie arbeitet auch mit DATEV als der führenden Kanzleisoftwareplattform zusammen.

GrundsteuerDigital unterstützt in folgenden Bereichen:

- **Aufbereitung der Daten:**
Über die Software können online verfügbare Bodenrichtwerte oder auch Grundbuchauszüge elektronisch abgefragt werden.
- **Mandantenportal:**
Über ein Mandantenportal werden Mandanten selbst Zugriff auf die Software bekommen können, um selbst Daten einzupflegen bzw. den Bearbeitungsprozess zu überwachen.
- **Erfassung der Daten durch OCR-Erkennung:**
Daten von papierhaften Belegen können extrahiert werden.
- **Berechnung der Grundsteuer:**
Es wird auch möglich sein, im Softwareprogramm die vorläufige Grundsteuer berechnen zu lassen – dies jedoch erst, wenn die Hebesätze der Gemeinden festgelegt sind.
- **Elektronische Einreichung:**
Über die Software können die Grundsteuererklärungen elektronisch beim Finanzamt eingereicht werden.

Je nachdem, welchen Zeiteinsatz unsere Mandanten selbst aufwenden wollen, können sie sich frei entscheiden, wie viel der anfallenden Arbeit sie selbst und wie viel die Pape & Co. mit Hilfe ihrer Zuarbeit erledigen soll.

Was wird die Unterstützung durch Pape & Co. kosten?

Da auch wir erst beginnen, den Arbeitsumfang genauer zu verstehen, können wir dazu heute noch keine genauen Angaben machen. Wir arbeiten jedoch daran, unsere Dienstleistung nach kalkulierbaren Fallpauschalen zu bepreisen, wobei Mehr- und Sonderleistungen wie gewohnt nach Stunden verrechnet werden.

Wo erhält man weitere Informationen zu diesem Thema?

Unter <https://www.grundsteuer.bayern.de> hat die bayerische Finanzverwaltung weitere Fragen und Antworten zu diesem Thema bereit gestellt.

Wir werden im Laufe des Mai 2022 mit detaillierten Informationen und Angeboten auf unsere Mandanten und Geschäftsfreunde zukommen.

Darüber hinaus steht das Pape & Co. Team gern für weitergehende Auskünfte zur Verfügung.