

GRUNDSTEUER FÜR VERMIETER UND VERWALTER

Was ist 2022 zu tun?

A young man and woman are smiling and looking at a smartphone together. The woman is on the left, resting her chin on her hand, and the man is on the right, wearing glasses. They are both dressed in dark clothing. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

techem

Techem Dienstleistungen

GREEN

Vermeidung von CO2

- E-Charging
- Mieterstrom
- Photovoltaik
- Wärmepumpe
- Green KWK
- Energieausweis

- Verbrauchsinfo
- Monitoring
- Wärme-/Kälte-service
- Techem Smart Monitor

SMART

Prozesseffizienz & Rechtssicherheit

- Heiz- und Betriebskostenabrechnung
- Fernauslesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
- Data Exchange Services
- Techem Smart Metering

- Rauchwarn-melder-services

HEALTHY

Bewohner-gesundheit

- Legionellenprüfung
- Rauchwarnmelder

AGENDA

01

Hintergrund der Grundsteuerreform

02

Welche Regelungen gibt es deutschlandweit?

03

Welche Regelung gilt im Bundesmodell?

04

Wie sehen die Flächenmodelle aus?

05

Sonderfälle und Fristen

06

Welche Kosten entstehen mit der Grundsteuerreform?

Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland nötig

- Bisher galt der altbekannte Einheitswert aus 1964 bzw. 1935 als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer.
- Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 musste der Gesetzgeber allerdings eine Neuregelung schaffen.

Daher müssen sämtliche in Deutschland gelegene Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 neu bewertet werden. Die neue Grundsteuer ist dann erstmals ab dem Jahr 2025 fällig.

Alte Bemessungsgrundlage/ Neue Wertermittlung

Wie wurde der bisherige Einheitswert ermittelt?

- Je nach Grundstücksart erfolgte die Wertermittlung generell im **Ertragswert- oder Sachwertverfahren**.
- Die Ermittlung des Einheitswerts erfolgte somit auf **wertbasierten Umständen**.
- Nach der Neuregelung kommen je nach Lage des Grundstücks **verschiedene Bewertungsmethoden** zum Einsatz.

Welche Regelungen gibt es deutschlandweit?

Bundesmodell

wertbasierte Berechnung mithilfe des Ertragswert- oder Sachwertverfahrens

Öffnungsklausel für Bundesländer

jedes Bundesland hat die Möglichkeit, abweichende Regelungen zu treffen

Unterschiede nach Bundesländern

Bayern und Baden-Württemberg

berücksichtigen vor allem die Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen mit Äquivalenzzahlen.

Hamburg, Hessen und

Niedersachsen berücksichtigen neben Äquivalenzzahlen auch die Lage des Grundstücks.

Sachsen und das **Saarland** haben das Bundesmodell „modifiziert“.

Im Übrigen gilt das reguläre Bundesmodell.

Veranlagungsverfahren der Grundsteuer

Grundsteuerwert zum 01.01.2022

X Steuermesszahl

= Grundsteuermessbetrag

X Hebesatz

= Grundsteuer

Finanzamt

Kommunen

Die genaue Auswirkung kann derzeit noch nicht beziffert werden, da die Gemeinden/Städte die **ab 01.01.2025 gültigen Hebesätze** noch nicht veröffentlicht haben.

In welchen Bundesländern gilt das reguläre Bundesmodell?

Liegt Ihr Grundstück **außerhalb** von Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen, greift eine wertabhängige Berechnung.

Sonderfall: Saarland und Sachsen

Diese Bundesländer haben das reguläre Bundesmodell „modifiziert“



Wertermittlung von Grundvermögen im regulären Bundesmodell

Neuregelung im siebten Abschnitt des BewG:

- unbebaute Grundstücke:
lokaler Bodenrichtwert
- Wohngrundstücke:
Ertragswertverfahren
- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Teileigentum:
Sachwertverfahren

Ertragswertverfahren

Außerhalb von Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen

Jahresrohertrag
(Pauschale Mieten nach BewG)

- \cdot / \cdot Bewirtschaftungskosten
(Pauschal nach BewG)
- = Jahresreinertrag
- \times Vervielfältiger (abhängig von Restnutzungsdauer
und Liegenschaftszinssatz)
- = Kapitalisierter Reinertrag (Gebäudewert)
- + abgezinster Bodenwert
(Bodenrichtwert / pauschaler Abzinsungsfaktor)
- = **Grundsteuerwert**

Sachwertverfahren

Außerhalb von Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen

Gebäuderegelerstellungskosten (Pauschal nach BewG)

- ./.** Alterswertminderung
- =** Gebäudesachwert (mindestens 30%)
- +** Bodenwert (Bodenrichtwert)
- =** vorläufiger Sachwert
- X** Wertzahl (abhängig vom vorläufigen Sachwert sowie dem Bodenrichtwert)
- =** **Grundsteuerwert**

Regelung für das Saarland

Bundesmodell mit regionaler Komponente

- Bewertung anhand der vorgenannten Regelungen
- Anwendung einer **individuellen Steuermesszahl**
 - 0,64 Promille für unbebaute Grundstücke
 - 0,34 Promille für Ein- / Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum
 - 0,64 Promille für alle anderen Grundstücksarten



Regelung für Sachsen

Bundesmodell mit regionaler Komponente

- Bewertung anhand der vorgenannten Regelungen
- Anwendung einer **individuellen Steuermesszahl**
 - 0,36 Promille für unbebaute Grundstücke
 - 0,36 Promille für Ein- / Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum
 - 0,72 Promille für alle anderen Grundstücksarten

Änderungen des Grundsteuerwerts

Fragen und Antworten

Erfolgt eine regelmäßige Anpassung des Grundsteuerwerts?

- Das BewG sieht eine Aktualisierung in einem Turnus von **sieben Jahren** vor.
- Dabei spielen Veränderungen der Bodenrichtwerte und Mieten bzw. Regelherstellungskosten eine Rolle.

Sind weitere Anpassungen des Grundsteuerwerts denkbar?

- Wertabweichung von mehr als 15.000 € zur letzten Feststellung
- Bauliche Anpassungen auf dem Grundstück

Anzeige- / Abgabepflichten

Fragen und Antworten

Muss automatisch eine (neue) Grundsteuererklärung abgegeben werden?

- Eine Abgabepflicht besteht nur, soweit das Finanzamt dazu auffordert.
- Für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 ist eine Aufforderung bereits durch öffentliche Bekanntmachung im Bundessteuerblatt am 30.03.2022 erfolgt.

Gibt es Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt?

- Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück, ist dies innerhalb eines Monats ab dem Beginn des folgenden Kalenderjahres der Veränderung anzuzeigen (z. B. bei baulichen Veränderungen).

Einreichung der Grundsteuererklärung

Fragen und Antworten

Wer muss die Erklärungen bzw. Anzeigen abgeben?

- Eigentümer des Grundstücks
- Erbbaurecht: Erbbauberechtigte
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grundstücks oder wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes

Wie ist die Erklärung einzureichen?

- Grundsätzlich durch elektronische Übermittlung
- Abgabe in Papierform nur auf Antrag in Ausnahmefällen

Wirtschaftliche Einheiten

Wie viele Grundsteuererklärungen müssen abgegeben werden?

- Pro **wirtschaftlicher Einheit** ist eine gesonderte Erklärung abzugeben.
- Grundstücke werden nur dann zu einer einzigen Einheit zusammengefasst, sofern sie zur gleichen Vermögensart gehören, zusammen genutzt werden und dem bzw. den selben Eigentümer(n) gehören.
- Im Falle eines **Erbbaurechts** bildet das belastete Grundstück und das Erbbaurecht eine wirtschaftliche Einheit.
- Bei **land- und forstwirtschaftlich** nutzbaren Grundstücken hilft das Informationsschreiben der Finanzverwaltung.



Notwendige Angaben in der Erklärung

Außerhalb von Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen

1.

(Einheitswert-) **Aktenzeichen** des Finanzamts (z.B. auf letztem Einheitswertbescheid oder dem Informationsschreiben des Finanzamts zur Grundsteuerreform)

2.

Grundstücksfläche, Grundbuchangaben (z.B. aus dem Grundbuchauszug)

3.

Bodenrichtwert – Abrufbar beim lokalen Gutachterausschuss

4.

Baujahr des Gebäudes

5.

Wohn- bzw. Nutzfläche (z.B. Hausverwaltung oder Architektenunterlagen)

6.

Anzahl der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern

7.

Bruttogrundfläche im Sachwertverfahren (z.B. Grundrisspläne, Berechnungen)

Elektronische Übermittlung – Alternative

Gibt es eine Alternative zur Übermittlung mit Elster?

Einfache Erklärung über den Service des Bundesfinanzministeriums „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ über www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/

- gilt nur für Bundesländer, die das Bundesmodell anwenden
- gilt nur für Ein- / Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke



FLÄCHENBASIERTE BEWERTUNG

Die neue Grundsteuer wird in **Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen** oder **Niedersachsen** hauptsächlich **flächenbasiert** ermittelt.

Die Bewertung nach dem Bundesmodell im Ertragswert- oder Sachwertverfahren spielt hier keine Rolle.

Grundstücke in Baden-Württemberg

Das Bundesland wendet ein modifiziertes Bodenwertmodell an

Grundstücksfläche
x Bodenrichtwert
= Grundsteuerwert

Gebäudeflächen
sind nicht relevant

Steuermesszahl für
Grundvermögen
einheitlich 1,30 Promille

Ermäßigung der Steuermesszahl um 30%, wenn
das Grundstück überwiegend (> 50%)
Wohnzwecken dient

Weitere Ermäßigungen
in Sonderfällen möglich
(z. B. Denkmalschutz)



Grundstücke in Bayern

In Bayern wird ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt

Grundstücksfläche $\times 0,04 \text{ € pro m}^2$
und Wohn- oder Nutzfläche
 $\times 0,50 \text{ € pro m}^2$

Garagen bis 50 m^2 und Nebengebäude bis 30 m^2 bleiben außer Ansatz, sofern ein Zusammenhang mit einer Wohnnutzung besteht

Steuermesszahl für Grundvermögen grundsätzlich bei 100%

Steuermesszahl für Wohnflächen beträgt abweichend 70%

Weitere Ermäßigungen in Sonderfällen möglich (z. B. Wohnungsgesellschaften, Denkmalschutz)

Grundsätzlich keine turnusmäßige Hauptfeststellung



Grundstücke in Hamburg

Hamburg wendet ein Wohnlagenmodell an

Grundstücksfläche $\times 0,04 \text{ € pro m}^2$
und Wohn- oder Nutzfläche
 $\times 0,50 \text{ € pro m}^2$

Garagen bis 50 m^2 und Nebengebäude bis 30 m^2 bleiben außer Ansatz, sofern ein Zusammenhang mit einer Wohnnutzung besteht

Steuermesszahl für Grundvermögen grundsätzlich bei 100%

Steuermesszahl für Wohnflächen in „**guter Wohnlage**“: 70%

Steuermesszahl für Wohnlagen in „**normaler Wohnlage**“: 52,5%

Weitere Ermäßigungen in Sonderfällen möglich (z. B. Denkmalschutz)

Grundsätzlich keine turnusmäßige Hauptfeststellung



Grundstücke in Hessen

Für Hessen gilt ein Flächenmodell mit lagebezogenem Faktor

Grundstücksfläche $\times 0,04 \text{ € pro m}^2$
und Wohn- oder Nutzfläche
 $\times 0,50 \text{ € pro m}^2$

Anwendung eines **Faktors** im Verhältnis des
Bodenrichtwerts zum durchschnittlichen
Bodenrichtwerts der Gemeinde

Steuermesszahl
für Grundvermögen
grundsätzlich bei 100%

Steuermesszahl
für Wohnflächen
bei 70%

Gebäude mit Flächen
bis 30 m^2 bleiben
außer Ansatz

Weitere Ermäßigungen
in Sonderfällen möglich
(z. B. Denkmalschutz)

Hauptfeststellung
turnusmäßig alle 14 Jahre



Grundstücke in Niedersachsen

Ein Flächen-Lage-Modell wird in Niedersachsen angewendet

Grundstücksfläche $\times 0,04 \text{ € pro m}^2$
und Wohn- oder Nutzfläche
 $\times 0,50 \text{ € pro m}^2$

Garagen bis 50 m^2 und Nebengebäude bis 30 m^2 bleiben außer Ansatz, sofern ein Zusammenhang mit einer Wohnnutzung besteht

Steuermesszahl
für Grundvermögen
grundsätzlich bei 100%

Steuermesszahl
für Wohnflächen
bei 70%

Anwendung eines
Lagefaktors, abhängig
vom Bodenrichtwert

Weitere Ermäßigungen
in Sonderfällen möglich
(z. B. Denkmalschutz)

Grundsätzlich keine
turnusmäßige
Hauptfeststellung



Sonderfälle und Fristen

Was gilt beim Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden?

Erbbaurecht

Ermittlung der Werte des Erbbaurechts und des Erbbaurechtsgrundstücks **grundsätzlich als Gesamtwert** als würde das Erbbaurecht nicht bestehen und Zurechnung an den Erbbauberechtigten.

Fremder Grund und Boden

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist im Bundesmodell **ebenfalls ein Gesamtwert** zu ermitteln und dem Eigentümer des Grund und Bodens als eine wirtschaftliche Einheit zuzurechnen.

Abweichungen Bundesländer

In den einzelnen Bundesländern gibt es dazu **abweichende Regelungen.**



LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Hierfür sieht das Bewertungsgesetz ein **gesondertes pauschalisiertes Bewertungsverfahren** vor.

Steuerbefreiungen für bestimmte Rechtsträger

Sieht das Gesetz Steuerbefreiungen vor?

Für besondere Rechtsträger sind entsprechende Befreiungen vorgesehen, zum Beispiel für:

- Bestimmter Grundbesitz einer juristischen Person des öffentlichen Rechts
- Grundbesitz von steuerbegünstigten Körperschaften zur Nutzung für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke

Ob eine Steuerbefreiung tatsächlich greift, ist im Einzelfall zu prüfen.



Welche Fristen sind im Jahr 2022 maßgebend?

Wie ist der zeitliche Ablauf?

bis Juli 2022
Vorbereitung

Juli bis Oktober 2022
Einreichungsfrist

bis 2025
Bescheiderlass

Wird sich die Grundsteuerbelastung künftig verändern?

Nach Information des Bundesfinanzministeriums „soll“ der Hebesatz der Kommunen ab 01.01.2025 so angepasst werden, dass die **Grundsteuerreform möglichst aufkommensneutral** ist.

Für die einzelnen Grundstückseigentümer kann sich die Höhe jedoch grundsätzlich ändern.

Erhebung der neuen Grundsteuer

Ab wann ist die neue Grundsteuer zu entrichten?

- Die neu ermittelte Grundsteuer wird **erstmalig zum 01.01.2025** festgesetzt und ist dann innerhalb eines Monats ab Bekanntgabe des jeweiligen Grundsteuerbescheids zur Zahlung fällig.
- Folgende Vorauszahlungen sind – wie bisher – jeweils zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Jahres zur Zahlung fällig.
- Auf Antrag bis spätestens 30.09. des vorangegangenen Kalenderjahres kann die Grundsteuer in einem Jahresbetrag entrichtet werden.

Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Ändert sich die Umlagefähigkeit der Grundsteuer?

Die Grundsteuerreform 2025 berührt die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter nicht.

Haben Sie noch Fragen?

Alles, was private Vermietende rund um ihre Immobilie noch wissen müssen finden Sie auch auf dem Techem Immo Point:

techem.de/immopoint

Disclaimer | Haftungsausschluss

Alle Informationen in diesem Vortrag sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass sie keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Insbesondere ersetzt dieser Vortrag keine rechtliche Beratung im Einzelfall.