

Grundsteuerreform 2022/2025

Dipl.-Kfm. Ronald Köbe
Steuerberater



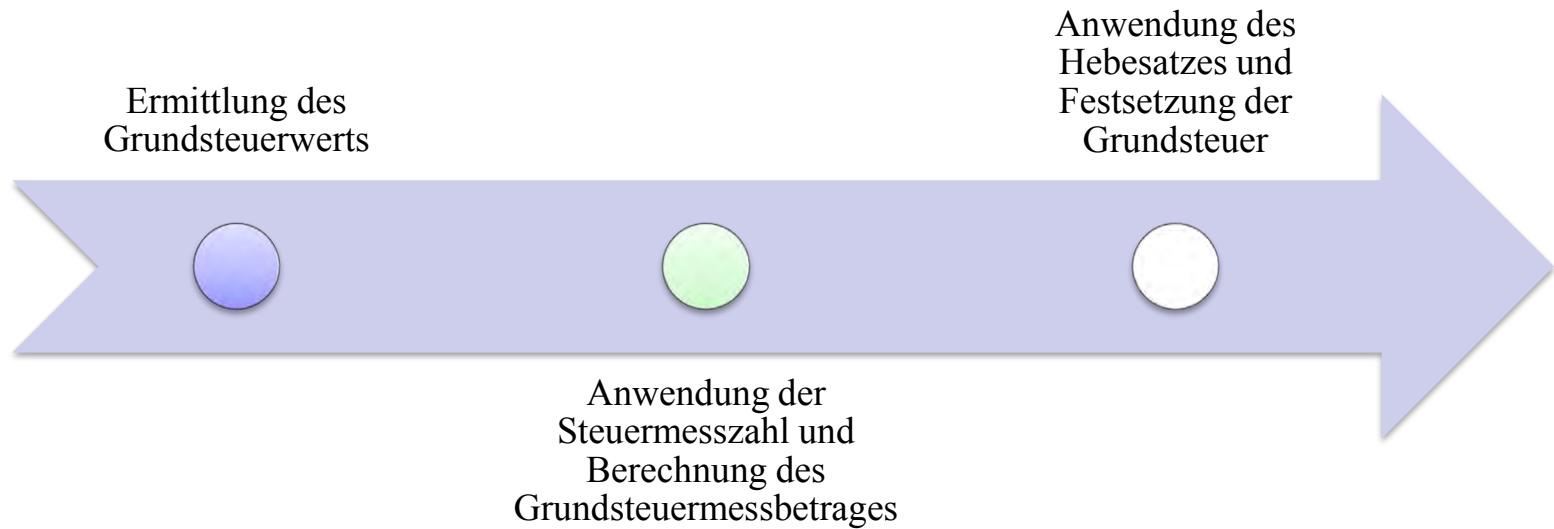
Grundsteuerreform: Worum geht es?

- Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer
- Kommunen haben nach Grundgesetz uneingeschränktes Hebesatzrecht für die Grundsteuer (in Berlin seit 2007: 810%)
- Neubewertung sämtlicher Immobilien
- Die neue Grundsteuer tritt am 01.01.2025 in Kraft.
- Neue Hauptfeststellung auf den 01.01.2022, dann alle 7 J.
- Stichtag für die neue Bewertung ist der 01.01.2022.
- Grundsätzlich: sogenanntes Bundesmodell

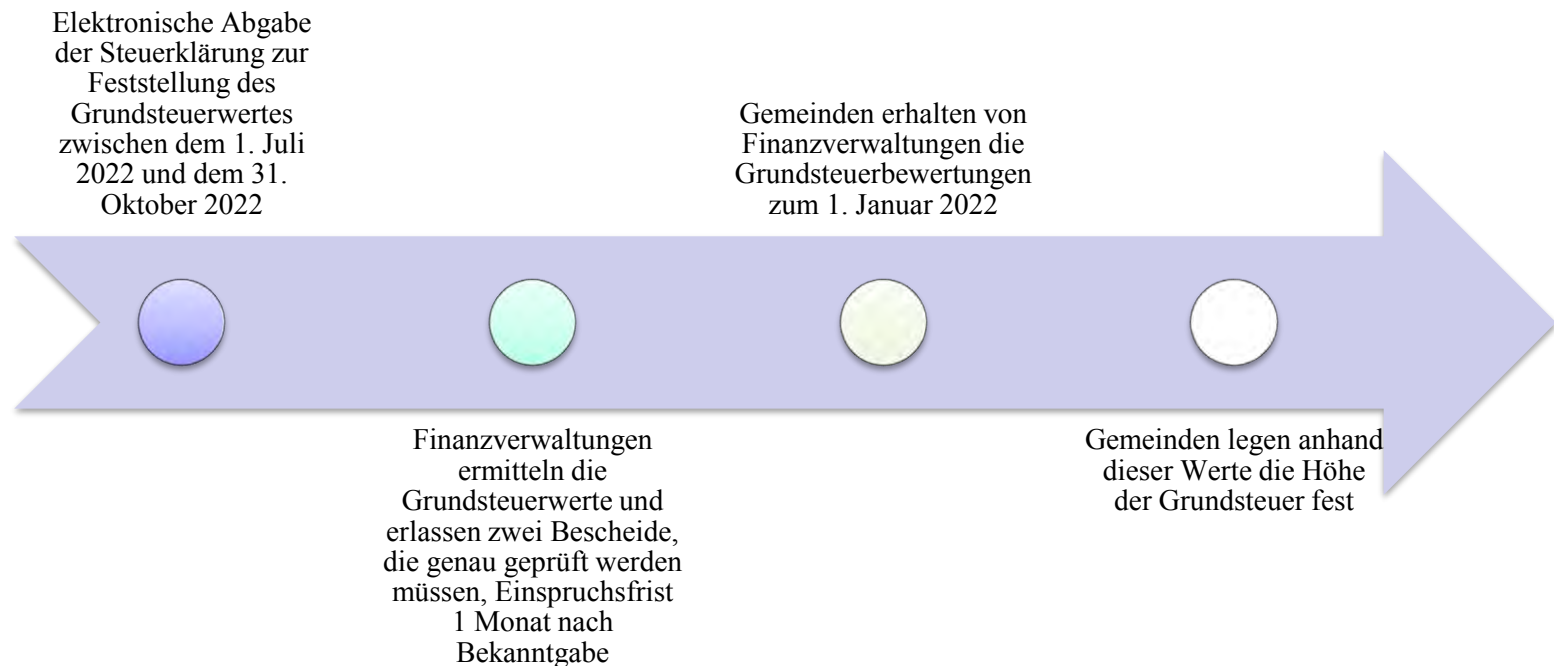
Grundsteuerreform: Wer ist betroffen?

- Immobilienbesitzer und Immobilienbesitzerinnen
- Welche Immobilien? Alle Immobilien mit Grundbuchblatt
- nicht nur vermietete, sondern sämtliche (auch selbst genutzte) Objekte, Ferienimmobilien, u.v.m.

Grundsteuerreform: Wie ist der Ablauf?



Grundsteuerreform: Wie ist der Ablauf?



Grundsteuerreform: Wie ist der Ablauf?

- Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts
- Keine spezielle Aufforderung seitens des Finanzamtes
- nur per öffentlicher Bekanntmachung
- **elektronische** Übermittlungspflicht (§ 228 Abs. 6 BewG)
- Es folgen zwei Bescheide, die genau geprüft werden müssen, Einspruchsfrist ein Monat nach Bekanntgabe
- elektronische Übermittlung an die Finanzämter zwingend zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022

Grundsteuerreform: Wie ist der Ablauf?

- Höhe der Grundsteuer steht noch nicht fest
- Die Gemeinden erhalten die Grundsteuerbewertungen zum 01.01.2022 von den Finanzverwaltungen
- Legen anhand dieser die Höhe der Grundsteuer fest
- Individueller Hebesatz der Gemeinden
- Grundsteuer soll erhebungsneutral sein, jedoch nur für die Aufkommensneutralität

Grundsteuerreform: Wie funktioniert es?

- Unterschiedliche Bewertungsverfahren, abhängig von Bebauung
- Ertragswertverfahren: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohneigentum
- Sachwertverfahren: Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke, Teileigentum
- Unbebaute Grundstücke: anhand Grundstücksfläche und Bodenrichtwert



Grundsteuerreform: Bewertungsverfahren

Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Einfamilienhaus	Geschäftsgrundstück
Zweifamilienhaus	Gemischt genutztes Grundstück
Mietwohngrundstück	Teileigentum
Wohnungseigentum	Sonstiges bebautes Grundstück

Grundsteuerreform: Bewertungsverfahren

Je nach Grundstücksart (§ 249 BewG)	folgt daraus das Bewertungsverfahren
Unbebautes Grundstück	Fläche x Bodenrichtwert
Einfamilienhaus	Ertragswertverfahren
Zweifamilienhaus	Ertragswertverfahren
Mietwohngrundstück	Ertragswertverfahren
Wohnungseigentum	Ertragswertverfahren
Teileigentum	Sachwertverfahren
Geschäftsgrundstück	Sachwertverfahren
Gemischt genutztes Grundstück	Sachwertverfahren
Sonstige bebaute Grundstücke	Sachwertverfahren

Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Notwendige Daten im Ertragswertverfahren

- Grundstücksart
- Gebäudeart (Anlage 38 zum BewG)
- Jahr der Bezugfertigkeit
- Belegenheit
- Größe der Wohnung, evtl. sonstige Flächen (wenn nicht Wohnflächen)

Wie sieht es bei Mietwohngrundstücken aus?

Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Notwendige Daten im Ertragswertverfahren

Mietwohngrundstücke:

- Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche
 - Unter 60 m² und deren Wohnfläche
 - Von 60 bis 100 m² und deren Wohnfläche
 - Von 100 m² und mehr sowie deren Wohnfläche und
 - Wohnräume, die nicht in die vorgenannten Kategorien fallen sowie deren Wohnfläche

Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Notwendige Daten im Ertragswertverfahren

Ebenfalls bei Mietwohngrundstücken:

- Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind (z. B. Kellerräume, Waschküche)
- Größe des Grundstücks
- Anzahl der Tiefgaragen- / Garagenplätze
- Evtl. Abbruchverpflichtung und Jahr der Kernsanierung

Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Listenmieten, Anlage 39 nF – Berlin

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Berlin	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	9,04	7,79	7,28	10,70	14,45
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,92	7,25	6,89	9,28	11,56
		100 m ² und mehr	7,01	6,91	6,63	8,09	11,96
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	8,95	8,55	7,83	9,70	12,62
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,56	6,33	5,87	7,43	10,79
		100 m ² und mehr	5,97	5,64	5,23	7,02	10,37
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,47	8,07	7,34	9,60	14,83
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,68	6,23	5,91	7,44	10,70
		100 m ² und mehr	6,73	5,65	5,50	6,91	10,70

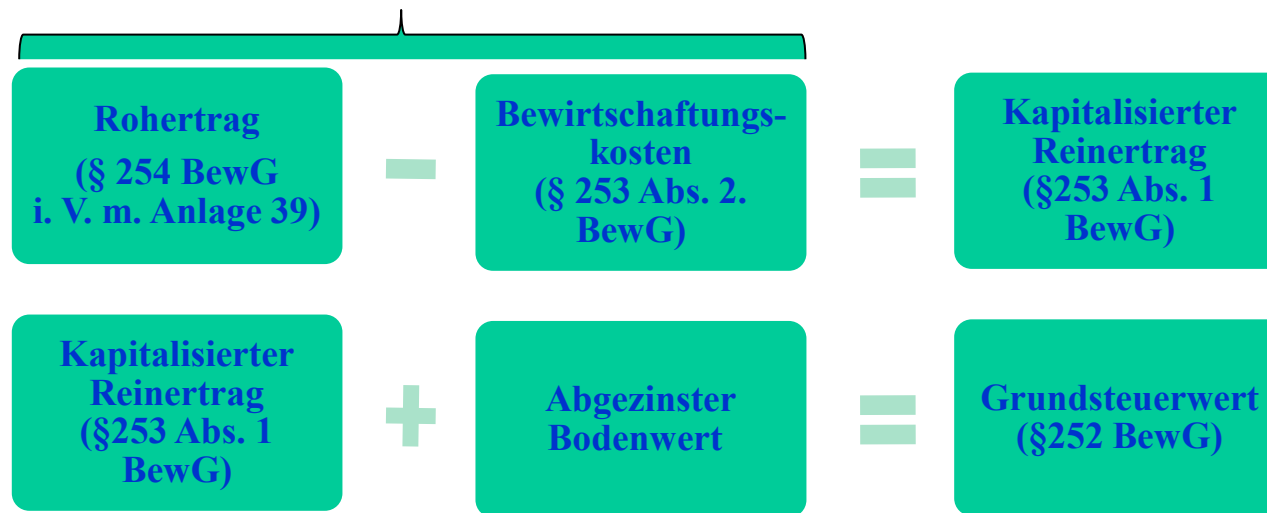
Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Listenmieten, Anlage 39 – Brandenburg

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	8,34	7,20	7,28	10,66	12,20
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,31	6,71	6,88	9,26	9,75
		100 m ² und mehr	6,47	6,39	6,62	8,07	10,09
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,50	7,17	7,10	8,79	9,68
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,50	5,31	5,32	6,72	8,28
		100 m ² und mehr	5,00	4,73	4,75	6,36	7,96
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,45	7,11	7,00	9,13	11,94
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,88	5,49	5,63	7,07	8,61
		100 m ² und mehr	5,92	4,98	5,24	6,58	8,61

Grundsteuerreform: Ertragswertverfahren

Multiplikation mit Vervielfältiger = Anlage 37



Maßgeblich Liegenschaftszins §256 BewG und
Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer Anlage 38 –
Alter am Bewertungsstichtag

Grundsteuerreform: Sachwertverfahren

Notwendige Daten im Sachwertverfahren

- Genaue Lagebezeichnung, Steuernummer und Lage-Finanzamt des Objektes
- Name, Adresse, Finanzamt und Steuer-ID EigentümerIn
- Grundstücksart
- Gebäudeart (Anlage 42 zum BewG)
- Jahr der Bezugsfertigkeit
- Belegenheit
- Bruttogrundfläche
- Größe des Grundstücks
- Evtl. Abbruchverpflichtung und Jahr der Kernsanierung

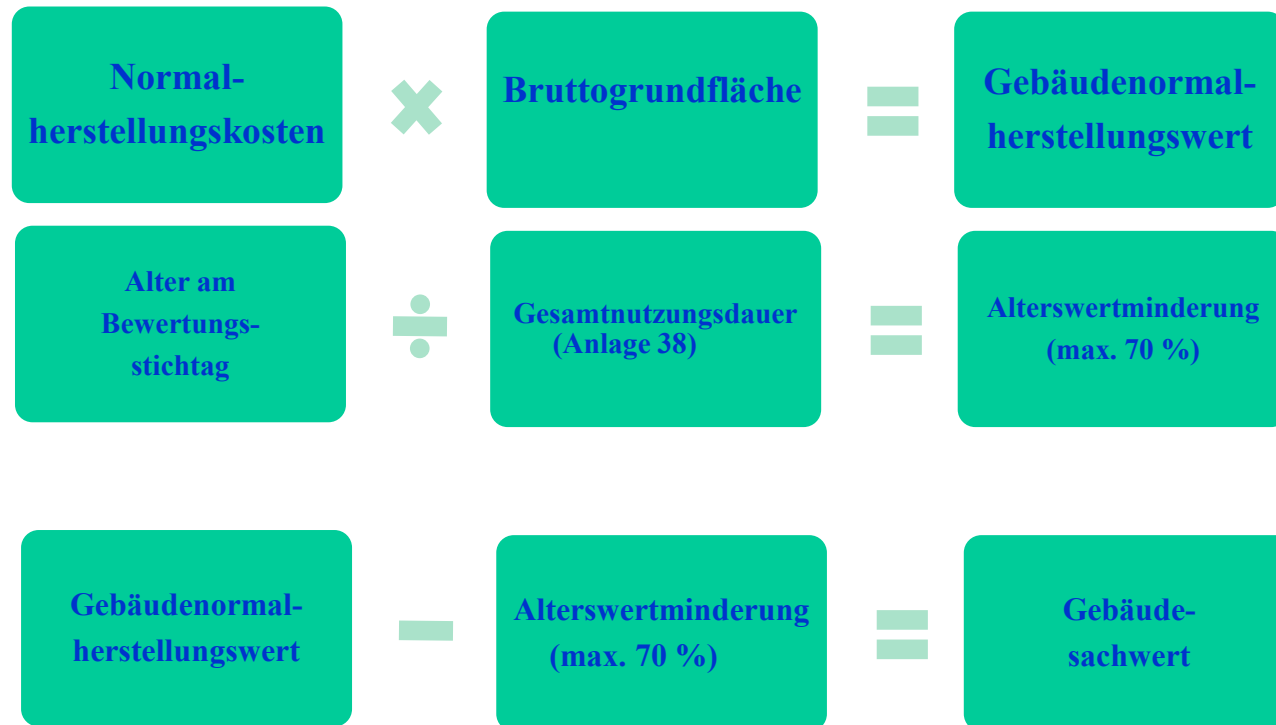
Grundsteuerreform: Sachwertverfahren

- Basiert auf Gebäudesachwert und Bodenrichtwert



Grundsteuerreform: Sachwertverfahren

- Bestimmung Gebäudesachwert



Grundsteuerreform: Unbebautes Grundstück

Notwendige Daten ähnlich wie Sachwertverfahren

- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur)
- Evtl. Eigentumsanteile (z. B. $\frac{1}{2}$)

Grundsteuerreform: Angaben zur Feststellungserklärung

Angaben Feststellungserklärung	Unbebaute Grundstücke	Wohngrundstücke (Ertragswertverfahren)	Nichtwohngrundstücke (Sachwertverfahren)
Basisdaten: EW-Aktenzeichen, Anschrift, Steuerschuldner, Grundbuchangaben (Gemarkung, Flur, Flurstück)	X	X	X
Bodenrichtwert	X	X	X
Fläche Grund + Boden	X	X	X
Grundstücksart		X	X
Gebäudeart			X
Baujahr		X	X
Modernisierungen		X	X
Wohn- und Nutzfläche Gebäude		X	X
Bruttogrundfläche Gebäude			X
Anzahl Garagen		X	
Selbstständig nutzbare Flächen		X	
Grundsteuerbefreiungen	X	X	X

Grundsteuerreform: Wie wird sie berechnet?

- Folgende Werte werden zugrunde gelegt:
Grundstückswert, Steuermesszahl, Hebesatz

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

Grundsteuer

Noch Fragen?



Grundsteuer

Nutzen Sie meine Sprechstunde bei
Haus & Grund:

1 x im Monat **mittwochs** zwischen
15:30 Uhr und 17:30 Uhr

1 x im Monat **donnerstags**
zwischen 10 Uhr und 12:00 Uhr

Vereinbaren Sie einen Termin bei

Frau Krischock Telefon: 030 687 13 97



Quellenangaben

- Bilder : fotolia.de
- DATEV (2022): Grundsteuerreform, DATEV eG, Nürnberg.
- Dipl. FinW (FH) Mathias Grootens, die Reform der Grundsteuer, 09.12.2021.

