

Die Grundsteuerreform 2022

Allgemeines zur Grundsteuerreform 2022

Wer Eigentum besitzt, muss in Deutschland eine Realsteuer, die Grundsteuer, an die Kommunen entrichten. Unterschieden wird zwischen Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Die Grundsteuer wurde bisher wie folgt ermittelt und festgesetzt:

- Die Finanzämter stellten einen sog. **Einheitswert** fest, der als Grundlage für die weitere Berechnung der Grundsteuer diente
- Der Einheitswert wurde anschließend mit einer **Steuermesszahl** multipliziert um den Steuermessbetrag zu erhalten.
- Durch Anwendung des **Hebesatzes der jeweiligen Gemeinde** auf diesen Steuermessbetrag ergab sich dann die festzusetzende Grundsteuer.

Das Bundesverfassungsgericht hat nun mit Urteilen vom 10.04.2018¹ entschieden, dass die Grundlage für die Grundsteuer, die Einheitsbewertung, soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 verfassungswidrig ist.

Grund ist der, dass die Finanzämter die bisherigen Einheitswerte entgegen der Gesetzesvorschrift nicht alle 6 Jahre neu festgestellt haben (Hauptfeststellung), sondern die Grundlage für die Grundsteuer völlig veraltete Werte bilden. So wurde in den alten Bundesländern letztmalig auf den 01.01.1964 und in den neuen Bundesländern auf den 01.01.1935 eine Feststellung durchgeführt.

Aufgrund dieser Urteile wurde dem Gesetzgeber auferlegt eine Neuregelung dieser Einheitsbewertung bis zum 31. Dezember 2019 zu schaffen. Zur Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens darf nach Verkündung einer Neuregelung das bisherige Bewertungsverfahren der Einheitsbewertung für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.

Der Gesetzgeber hat ein neues Verfahren erarbeitet und am 8.11.2019 der Reform abschließend und fristgerecht, d.h. vor Ablauf des 31.12.2019, zugestimmt.

¹ BVerfG-Urteile v. 10.04.2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12



Das Ablaufschema zur Erhebung der Grundsteuer bleibt dem Grunde nach erhalten:

- Bewertung der Grundstücke (nach BewG -neu-),
- Multiplikation der Grundstückswerte mit einer Steuermesszahl (GrdStG -neu-) und
- Hebesatz der Kommune (nach Gemeindeordnung)

Die zeitlichen Abläufe im Überblick

- **01.01.2022: erster Hauptfeststellungszeitpunkt** für die Feststellung der Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln (alle 7 Jahre, § 221 BewG)
- bis **31.12.2024**: Festsetzung der Grundsteuer anhand der bisherigen **Einheitswerte** (altes Verfahren)
- ab **01.01.2025**: Festsetzung der Grundsteuer anhand der **Grundsteuerwerte** (neues Verfahren)
- **01.01.2029: zweiter Hauptfeststellungszeitpunkt** für die Feststellung der Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln

Um die für die neue Feststellung notwendigen Daten zu erlangen, wird die Finanzverwaltung alle Bürgerinnen und Bürger mit Grundbesitz ab dem Monat März durch eine Allgemeinverfügung anschreiben und zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Die Abgabe der Steuererklärung ist für die Monate Juli bis Oktober 2022 vorgesehen und kann auch von einer beauftragten Steuerberaterin bzw. einem beauftragten Steuerberater abgegeben werden.

Bewertung des Grundvermögens – Grundsteuer B

Wertabhängiges Modell

Künftig erfolgt die Bewertung grundsätzlich nach dem sog. „wertabhängigen Modell“. Als vorrangige Bewertungsmethode kommt für Zwecke der Grundsteuer ein typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung, indem der Ertragswert am Bewertungsstichtag aus folgenden Faktoren ermittelt wird:

- über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks (Erträge aus Grund und Boden sowie Gebäude) zuzüglich des
- über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum wird ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks typisierend angenommen (§ 254 BewG, Anl. 39).

Nur wenn die Anwendung dieses Ertragswertverfahrens nicht in Betracht kommt, erfolgt eine Bewertung anhand eines vereinfachten Sachwertverfahrens als Auffangverfahren für „Nichtwohngrundstücke“, für welche sich derzeit keine statistischen Quellen für Nettokaltmieten ermitteln lassen. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, der mittels einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) an die objektiv-realen Marktbedingungen angepasst wird.



Länderöffnungsklausel - wertunabhängiges Berechnungsmodell

Auf Initiative des Bundesland Bayerns können sich die Bundesländer anstelle des wertabhängigen Modells auch dafür entscheiden, die Grundsteuer nach einem „wertunabhängigen Modell“ zu berechnen, das sich im Grundsatz lediglich an der Fläche orientiert. Dieses sog. „Flächenmodell“ wird in Bayern und daneben auch in den Bundesländer Hamburg, Hessen und Niedersachsen angewendet.

Die Berechnung eines Wohnhauses erfolgt vereinfacht dargestellt folgendermaßen:

Grundstücksfläche		Gebäudefläche Wohn- und Nutzfläche	
X			
Äquivalenzzahl (0,04 €/qm) Verringerung bei übergroßen Grundstücken		Äquivalenzzahl (0,50 €/qm)	
X			
Grundsteuermesszahl 100% bzw. 1,0	Grundsteuermesszahl 70% bzw. 0,7 für Wohnflächen (Ggf. weitere Ermäßigungen bei enger räumlicher Verbindung zum Betrieb der LuF, Baudenkmälern)	Grundsteuermesszahl für Nutzflächen 100% bzw. 1,0	
=			
Grundsteuermessbetrag			
X			
Hebesatz der Gemeinde			
=			
Grundsteuer B			

Beispiel zur Grundsteuer B:

Familie Müller lebt in Bayern. Ihr Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 180qm, das Grundstück ist 650 qm groß. Der Hebesatz in ihrer Gemeinde beträgt 340%.

Die neue Grundsteuer berechnet sich wie folgt:

$$\text{Grundstück } 650\text{qm} \times 0,04 \text{ €/qm} = 26 \text{ €} \quad \times 1,0 = 26 \text{ €}$$

$$\text{Gebäude: } 180\text{qm} \times 0,50 \text{ €/qm} = 90 \text{ €} \quad \times 0,7 = 63 \text{ €}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag} = 26 \text{ €} + 63 \text{ €} = 89 \text{ €}$$

$$89 \text{ €} \times \text{Hebesatz } 340 \% = \text{Grundsteuer } 302,60 \text{ €}$$



Bewertung der Land- und Forstwirtschaft

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen mittels einer weitgehenden Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens.

Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Sollertrag des Grundes und Bodens sowie der stehenden und umlaufenden Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln.

Die jeweilige Grundstücksfläche der jeweiligen Nutzung wird mit dem Bewertungsfaktor multipliziert, sodass sich der Reinertrag der individuell genutzten land- und forstwirtschaftlichen Fläche ergibt. Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert.

Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen

- Wohnzwecken oder
- anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,

werden dem **Grundvermögen** zugerechnet (§ 232 Abs. 4 Nr. 1 BewG).

Im Bereich der Wohngebäude des Betriebsinhabers wird damit die Rechtslage der neuen Bundesländer bundeseinheitlich eingeführt und es erfolgt eine bundesweite Gleichbehandlung aller Land- und Forstwirte.

Der standardisierte Reinertrag ergibt sich aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die den Anlagen zum Bewertungsgesetz entnommen werden können:

Schematisch lässt sich die neue Bewertung wie folgt darstellen (vereinfacht):

Summe der Reinerträge der einzelnen Nutzungen
X
Kapitalisierungsfaktor 18,6
=
Grundsteuerwert
X
Steuermesszahl Land- und Forstwirtschaft
X
Hebesatz der Gemeinde
=
Grundsteuer A



Beispiel zur Grundsteuer A

Landwirtssohn Georg hat von seinem Vater einen landwirtschaftlichen Betrieb erhalten (20 ha LN, EMZ 50, keine Tierhaltung, 0,75 ha Hofstelle; Abschläge § 38 BewG mit 22 %). Der Grundsteuerhebesatz (München) beträgt 535%. Wie wirkt sich die Grundsteuerreform auf die zu bewertenden Flächen aus?

Berechnung nach Grundsteuerreform

Reinertrag: Landwirtschaftliche Nutzung

BF Grundbetrag: 2000 Ar x 2,52 €/Ar	=	5.040,00 €
BF Ertragsmesszahl: 2000 Ar x 50 (EMZ/Ar) * 0,041 Euro/EMZ	=	4.100,00 €
BF Hofflächen 75 Ar x 6,62 Euro/Ar x 3	=	1.489,00 €
Summe der Reinerträge	=	10.629,00 €

Grundsteuerwert

• Summe der Reinerträge		10.629,00 €
• x Kapitalisierungsfaktor 18,6	x	18,6
• Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	=	197.600 €

Steuermessbetrag:

• Grundsteuerwert		197.600,00 €
• x Steuermesszahl (neu)	x	0,55/1.000
• Steuermessbetrag	=	108,68 €

Grundsteuer:

• Steuermessbetrag		108,68 €
• x Hebesatz	x	535 %
• Grundsteuer A	=	581,44 Euro

Nachrichtlich (Berechnung vor Grundsteuerreform)

Einheitswert Landwirtschaft

Vergleichszahl Landwirtschaft: 50 ./ Abschläge (z.B. 22 %, § 38 BewG)		39
x Vergleichswert: 37,26 DM/ha x 39 / 1,95583 €/DM	=	742,98 Euro/ha
Fläche	x	20 ha
Einheitswert	=	14.859,60 Euro

Steuermessbetrag

• Einheitswert	=	14.859,60 Euro
• x Steuermesszahl	x	6/1.000
• Steuermessbetrag	=	89,16 Euro

Grundsteuer

• Steuermessbetrag		89,16 Euro
• x Hebesatz	x	535 %
• Grundsteuer A	=	477,01 Euro



Ergebnis:

Die neue Grundsteuer A beträgt 581,44 € im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer von 477,01 €. Das liegt am o.g. Beispiel daran, dass für die Ertragsmesszahlen keine Bewertungsabschläge nach dem neuen Bewertungsrecht mehr vorgenommen werden (Die Ertragsmesszahl lt. Liegenschaftskataster ist maßgeblich und nicht die landwirtschaftliche Vergleichszahl).

Hinweis:

Angenommen, die Abschläge von 22 % würden 0 % betragen, so wäre die neue Grundsteuer mit 577,32 Euro im Vergleich zur alten Grundsteuer mit 611,51 € (EW: 19.050,80, Steuermesszahl: 114,30) sogar günstiger.

Fazit der neuen Grundsteuer

Es im Einzelfall schwierig, eine adäquate Abschätzung im Vorhinein zu treffen, ob sich die neue Bewertungsmethode für die Mandanten als Vorteilhaft oder nachteilig herausstellt. Es ist eine Überprüfung im Einzelfall geboten.

Tendenziell kommen auf die Landwirte insofern Mehrbelastungen zu, da das private Wohnhaus aus der bisherigen (günstigen) Grundsteuer A herausfällt und nunmehr der Grundsteuer B unterliegt.

Die tatsächlichen „Praxisauswirkungen“ werden sich erst mit den Feststellungsbescheiden zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 zeigen. Bis zur erstmaligen tatsächlichen Grundsteuerfestsetzung (ab 01.01.2025) verbleibt somit den Gemeinden/Kommunen genügend Zeit, ihre Hebesätze ggfs. entsprechend anzupassen um die aufkommensneutrale Realisierung der Grundsteuerreform zu ermöglichen. Der Gesetzgeber hat sich zumindest das Ziel gesetzt, die neue Grundsteuerreform möglichst aufkommensneutral umzusetzen.

