



PLANARIS

Grundsteuerreform 2022

Wir informieren Sie

Hintergrund der Grundsteuerreform ab dem 01.01.2022

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen: ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018

die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen Grundsteuerwert gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden.

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet.

Erster Stichtag für die Neubewertung ist der 01.01.2022.

Berechnung der neuen Grundsteuer

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. **Bundesmodell**. Das Bundesmodell findet jedoch nicht in allen Bundesländern Anwendung. Die sogenannte Öffnungsklausel macht dies möglich.

So haben Hessen, Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg und Niedersachsen eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an,

haben es aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert. Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell:

Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem 01.01.2025.

THÜRINGEN

Berechnung der Grundsteuer
über das
BUNDESMODELL

HESSEN

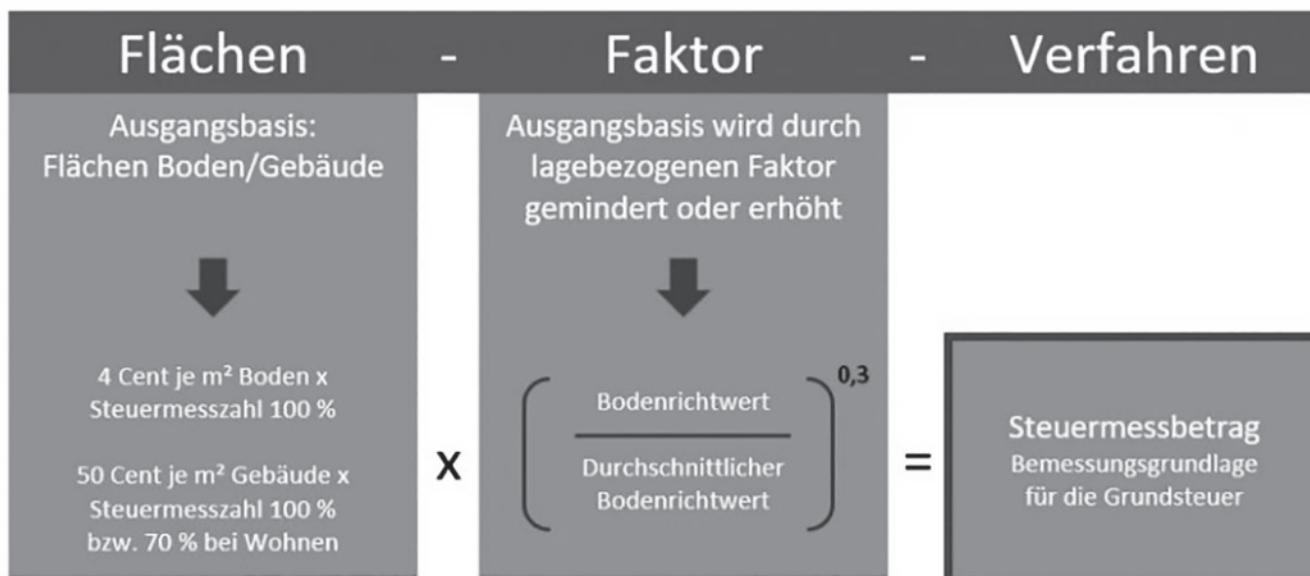
Berechnung der Grundsteuer
über das
FLÄCHEN-FAKTOR-VERFAHREN

Das Flächen-Faktor-Verfahren (Hessen)

Für unbebaute und bebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind - hierzu zählen auch Eigentumswohnungen - wendet Hessen das Flächen-Faktor-Verfahren an. Hierbei sind die folgenden Informationen relevant:

- **Fläche:** Fläche des Grundstücks
Fläche des Gebäudes
Nutzung der Immobilie
- **Faktor:** Bodenrichtwert des Grundstücks
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde

In den Erklärungen sind Angaben zur Fläche sowie allgemeine Angaben zum Grundstück und zu den Eigentumsverhältnissen erforderlich. Die für den Faktor notwendigen Informationen werden von der Finanzverwaltung automatisch bei der Berechnung berücksichtigt.



Das Bundesmodell (u.a. Thüringen)

Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

- Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.
- Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter. Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u. a. an diesen Werten:

- Herstellungskosten Gebäude
- Grundfläche Gebäude
- Alter des Gebäudes
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 ‰ für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt.

Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Flächen erfolgt bundeseinheitlich in allen Ländern. Eigene Landesmodelle gibt es hier nicht. In der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag sind Angaben zu den einzelnen Flurstücken und ihren Nutzungen erforderlich, die sich aus dem Liegenschaftskataster ergeben.

Die Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen berechnet sich wie folgt:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Mit der Reform gehören die Wohnteile eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zum Grundvermögen. Hierfür ist eine gesonderte Erklärung abzugeben.

Was Eigentümer jetzt tun müssen

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden.

Dies wird ab 01.07.2022 möglich sein.

Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?



Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden (ja/nein)
- Mieteigentumsanteil (Zähler/Nenner)
- Nutzungsart
- Baudenkmal (ja/nein)
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung. Einige Bundesländer, beispielsweise Thüringen, planen außerdem pro wirtschaftlicher Einheit ein Datenblatt mit Informationen zu versenden, die für die Erklärung relevant sind.

Wir unterstützen Sie bei
der Erstellung Ihrer Erklärung

1.

IHRE UNVERBINDLICHE ANFRAGE

Da der gesamte inländische Grundbesitz neu zu bewerten ist, erwarten wir eine Vielzahl von Anfragen.

Um eine termingerechte Bearbeitung zu gewährleisten, sind wir Ihnen für eine frühzeitige und unverbindliche Meldung dankbar.

2.

IHR ANGEBOT

Die DATEV-Software zur Erstellung der Erklärung wird in Kürze zur Verfügung stehen. Nach einer kurzen internen Testphase, werden wir den Mandaten, die bereits unverbindlich Interesse bekundet haben, ein Angebot zu senden. Das Angebot beinhaltet

- die vertragliche Grundlage der Beauftragung sowie
- einen Kostenvoranschlag für die Erstellung der Erklärung(-en).

3.

UNSERE ZUSAMMENARBEIT

Wenn uns der von Ihnen unterschriebene Vertrag vorliegt, werden wir Ihnen eine Einladung zum PLANARIS-Grundsteuer-Portal zusenden.

In dem Programm, das über den Internetbrowser zu öffnen ist, werden Sie aufgefordert, die für die Bewertung relevanten Informationen einzutragen.

4.

ERSTELLUNG DER ERKLÄRUNGEN

Anschließend werden

- die erfassten Informationen durch PLANARIS überprüft,
- gegebenenfalls Rückfragen an Sie gestellt und
- die Erklärungen auf Basis Ihrer Angaben von uns vorbereitet.

Bitte lassen Sie uns wissen, wenn wir Sie bei der Erstellung der Erklärung unterstützen dürfen. Wir sind für Sie da.

planaris.de

✉ email@planaris.de



PLANARIS

STEUERBERATER · WIRTSCHAFTSPRÜFER



📍 Fulda

📍 Hünfeld

📍 Bad Salzungen

📍 Eisenach

📍 Gera

☎ **0661 92881-9100**

☎ **06652 9618-0**

☎ **03695 6978-0**

☎ **03691 725953-0**

☎ **0365 773354-0**

Rabanusstraße 14-16 | 36037 Fulda

Niedertor 13 | 36088 Hünfeld

Leimbacher Straße 12 | 36433 Bad Salzungen

Goethestraße 35 | 99817 Eisenach

Johannisstraße 4 | 07545 Gera