



**A&B Treuhand**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

**LOTSE-Spezial**  
Grundsteuerreform  
2022

### **DER INHALT IM ÜBERBLICK:**

Worum geht es für alle Grundeigentümer

Was ändert sich konkret

Die Grundsteuererklärung

Ausblick: Was sich noch ändern könnte



Viel Spaß beim Lesen  
**Ihre Elisabeth Wörndl**

## Bei den Immobilien bewegt sich etwas – die Grundsteuerreform

Sie haben vielleicht auch schon ein Informationsschreiben als Anlage zu Ihrem Grundsteuerbescheid oder Ihren Grundbesitzabgabenbescheid für 2022 bekommen?

Der Hintergrund: Die Grundsteuer berechnet Ihre Gemeinde bisher auf der Basis des sog. „Einheitswertes“. Diesen ermittelt das Finanzamt auf der Grundlage der Wertverhältnisse vom 1.1.1964 (!) in einem ziemlich komplizierten Verfahren.

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass dieser Wert so nicht mehr verfassungsgemäß ist.

Daher müssen **alle deutschen Grundstücke zum 1.1.2022 neu bewertet** werden – schätzungsweise geht es um ca. **36 Mio. Grundstücke**.

In dieser Sonderausgabe des Lotse geben wir Ihnen einen ersten Überblick über die gesetzlichen Regelungen und deren Auswirkungen.

### 1. Worum geht es für alle Grundeigentümer – für wen gilt die Regelung?

Dieser Punkt ist der einfachste im Zusammenhang mit dem neuen Gesetz:

#### Für jedes Grundstück muss eine eigene Grundsteuererklärung abgegeben werden:

- » bebaut oder unbebaut
- » Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus
- » selbstgenutzt oder vermietet
- » privat oder geschäftlich genutzt (oder „gemischt“)

Dazu gehört von der Jagdhütte oder dem Bootshaus über die Ferienwohnung bis hin zum Schloss Neuschwanstein grundsätzlich erst einmal alles.

#### Verantwortlich ist der oder sind die Eigentümer

Übrigens auch, wenn er oder sie selbst im Ausland wohnen.

### 2. Was ändert sich konkret – der neue Grundsteuerwert

#### 2.1. Die Berechnungsformel

Die Formel für die Berechnung der Grundsteuer besteht wie bisher aus drei Faktoren. Dabei ersetzt der neue Grundsteuerwert den bisherigen Einheitswert.

## Die Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerreform



## Beispiel

Für ein Einfamilienhaus mit einem Grundsteuerwert von 450.000 € sieht die neue Berechnung danach wie folgt aus:

# Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerreform



Es ist zu erwarten, dass die **neuen Grundstückswerte erheblich höher** sind, als die bisherigen Einheitswerte.

Damit es nicht zu einem massiven Anstieg der zu zahlenden Grundsteuer kommt, werden die **Städte und Gemeinden ihre Hebesätze entsprechend senken** – zumindest haben das die meisten schon angekündigt. Die Hebesätze hängen naturgemäß aber auch von der Haushaltslage Ihres Wohnortes ab. Inwieweit also Ihre Grundsteuerbelastung höher oder niedriger sein wird, lässt sich derzeit noch nicht sagen.

Die neuen Werte werden **erstmalig für das Jahr 2025** gelten – bis dahin bleibt erst einmal alles beim Alten. Es sei denn, Ihre Stadt oder Gemeinde erhöht die Hebesätze.

## 2.2. Berlin oder Bayern? Ihr Bundesland ist entscheidend

Das Wichtigste zuerst: Der Bund kann über die Grundsteuer nicht allein entscheiden. Wie so oft hat unser Föderalismus verhindert, dass es in Deutschland eine einheitliche Regelung geben wird – warum einfach, wenn es auch kompliziert geht? Dem sogenannten Bundesmodell haben sich nicht alle Bundesländer anschließen können.

**Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen haben jeweils ein eigenes Modell.**

Wir informieren Sie hier zunächst über das **Bundesmodell**, auf die Abweichungen in den genannten Ländern gehen wir danach kurz ein.



### 2.3. Die Ermittlung des Grundsteuerwertes beim Bundesmodell – Ihre Grundsteuererklärung entscheidet

Um den Grundsteuerwert festzusetzen braucht die Finanzverwaltung aktuelle Informationen. Die meisten hat sie bereits selbst, nimmt jedoch offenbar gern die Chance wahr, die Ermittlungsarbeit auf Sie als Steuerbürger abzuwälzen.

Je nach Art der Grundstücke gibt es zwei grundsätzliche Bewertungsverfahren:

## Bewertungsverfahren nach Grundstücksarten

Grundsteuerreform



### Unbebaute Grundstücke

**Grundstücke ohne Bebauung.**

Achtung: Selbst "untergeordnete Gebäude" wie Carports oder Gartenhäuser können neuerdings eine Bebauung sein.



### Wohngrundstücke

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen



### Nicht-wohngrundstücke

- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Sonstige bebaute Grundstücke

### Ertragswertverfahren

Hier gilt:  
Größe in qm x Bodenrichtwert

### Ertragswertverfahren

Neben den Basisinformationen zu Größe, Bodenwert und Alter des Gebäudes werden hier die Nettokaltmiete und die sog. Mietniveaustufe herangezogen.

### Sachwertverfahren

Diese Methode stützt sich unter anderem auf die Herstellungskosten des Gebäudes und ist daher deutlich aufwendiger.

Die folgende Übersicht zeigt, welche Daten für die jeweiligen Grundstücksarten benötigt werden:

## Notwendige Angaben in der Steuererklärung

Grundsteuerreform

Angaben Steuererklärung	unbebaute Grundstücke	Wohn-Grundstücke	Nicht-Wohngrundstücke
Grunddaten Aktenzeichen, Anschrift, Eigentümer, Grundbuchangaben	✓	✓	✓
Bodenrichtwert	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Grundstücksart		✓	✓
Gebäudeart			✓
Baujahr		✓	✓
<b>Modernisierungen</b>		✓	✓
Wohn-/ Nutzfläche Gebäude		✓	✓
<b>Bruttogrundfläche Gebäude</b>			✓
Anzahl Garagen		✓	
Selbstständig nutzbare Flächen		✓	
Grundsteuerbefreiungen	✓	✓	✓

## Die meisten Angaben gibt es bereits (irgendwo).

Diskussionsstoff bei den **Wohngrundstücken** kann der Punkt **Modernisierungen** werden. Hier geht es um den **Ausstattungsstand** des Gebäudes/ der Wohnung.

Beim Sachwertverfahren für die **Geschäftsgrundstücke** wird anhand der historischen Herstellungskosten über verschiedene Zu- und Abschläge der **Gebäudesachwert** ermittelt. Der getrennt ermittelte **Wert des Grund und Bodens** (qm x Bodenrichtwert) wird addiert. Erfahrungsgemäß sind die **Herstellungskosten** (ersatzweise der Kaufpreis) besonders bei älteren Gebäuden häufig schwer zu ermitteln. Daher geht der Gesetzgeber hier von den sog. **Normalherstellungskosten** und einem **Bau-Index** aus.

### 2.4. Die Sondermodelle der einzelnen Bundesländer

Wie oben schon berichtet, haben einige Bundesländer sich für „einfachere“ Modelle entschieden. Hier ganz kurz die Berechnungen der einzelnen Modelle:

#### Baden-Württemberg: „modifiziertes Bodenwertmodell“

- » Grundstücksfläche (qm) x Bodenrichtwert
- » Steuermesszahl einheitlich 1,3 Promille
- » 30 % Abschlag für reine Wohngebäude

#### Bayern: „reines Flächenmodell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €
- » 30 % für reine Wohngebäude

#### Hamburg: „Wohnlagenmodell“

- » zusätzlich spielt neben Grundstücks- und Gebäudefläche hier auch die Wohnlage laut Mietspiegel eine Rolle
- » Abschläge für Sozialwohnungen und denkmalgeschützte Häuser

#### Hessen: „Flächen-Faktor-Modell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 € (wie Bayern)
- » zusätzlich wird die Lage des Grundstücks über einen Faktor berücksichtigt

#### Niedersachsen: „Fläche-Lage-Modell“

- » Grundstücksfläche (qm) x 0,04 € + Gebäudefläche x 0,50 €
- » zusätzlich wird die Lage des Grundstücks über einen Faktor berücksichtigt

#### Saarland: „modifiziertes Bundesmodell“

- » die einzigen Abweichungen vom Bundesmodell sind hier spezielle Steuermesszahlen

#### Sachsen: „Nutzungsartenmodell“

- » Abweichung vom Bundesmodell bei den Steuermesszahlen je nach Nutzungsart
- » Wohnen: 0,36 Promille, Geschäftsgrundstücke: 0,72 Promille, unbebaute Grundstücke: 0,36 Promille

Doch nun genug des trockenen Steuerrechts – Sie fragen sich jetzt sicher: **Bis wann muss ich diese Steuererklärung wie abgeben?**



### 3. Die Grundsteuererklärung

#### 3.1. Die Abgabe

Die Grundsteuererklärung ist **ausschließlich digital** abzugeben. Die Formulare werden zu gegebener Zeit im ELSTER-Portal der Finanzverwaltung zur Verfügung stehen.

#### 3.2. Die Frist

Es ist vorgesehen, dass die Erklärungen ab dem 1.7.2022 eingereicht werden können. Als spätester Abgabetermin gilt aktuell der 31.10.2022.

**Unser Rat:** Suchen Sie schon jetzt die **notwendigen Unterlagen** zusammen. Insbesondere der **Einheitswertbescheid** spielt eine zentrale Rolle. Und genau wie der Impfpass ist er manchmal schwer zu finden. Auch der **Grundbuchauszug** sollte rechtzeitig vorliegen; haben Sie diesen nicht griffbereit, können Sie ihn beim örtlichen Katasteramt anfordern – am besten bevor alle anderen es auch tun ...

#### 3.3. Unterstützung durch Ihren Steuerberater

Sie können auch bei diesem Thema auf unsere Unterstützung zählen. Sobald sich etwas Neues ergibt, werden wir Sie wieder **aktiv informieren**.

Wenn die zahlreichen Detailfragen geklärt sind, werden wir wie immer fair kalkulieren und Ihnen entsprechende **Angebote** machen.

Das gilt insbesondere wenn Sie **Eigentümer einer Geschäftsimmobilie oder einer gemischt genutzten Immobilie** (gewerblich und privat) sind. Hier empfehlen wir Ihnen auf eine Unterstützung unsererseits nicht zu verzichten. Die Fallstricke sind zumindest beim Bundesmodell zahlreich. Erfahrungsgemäß zieht sich das Verfahren zusätzlich auch nach der Abgabe der Erklärung hier oft noch hin, weil Rückfragen des Finanzamtes geklärt werden müssen.

**Unsere Bitte:** Aufgrund der Vielzahl der Fälle in unserer Kanzlei sind wir nicht in der Lage, direkte Fragen per Telefon oder Mail zu beantworten. Warten Sie bitte auf unsere aktive Kontaktaufnahme. Vielen Dank.

### 4. Ausblick: Was sich noch ändern könnte:

Unsere Berufsverbände und die Steuerberaterkammer sind mit der Finanzverwaltung in stetigen Verhandlungen. Es geht um folgende Punkte:

- » Die in der Finanzverwaltung vorhandenen **Daten** sollen direkt an Sie weiter gegeben werden.
- » Die **Frist zum 31.10.** wird sich aus unserer Sicht nicht halten lassen. Nicht zuletzt durch unseren zusätzlichen Arbeitsaufwand durch die Pandemie. Auch hier wird verhandelt.

Zusammenfassend können wir sagen: Noch eine „Reform“, die das Steuerrecht **„einfacher und gerechter“** machen soll. Wir denken, anhand unserer heutigen Ausführungen wird mehr als klar, dass dieses Ziel allein durch die **Uneinheitlichkeit der Länder-Modelle** klar verfehlt wird. Zusätzlich ergeben sich Unterschiede „willkürlich“ über die von den Gemeinden gewählten Hebesätze.

**Es heißt also auch bei dieser „Reform“: Augen auf und durch.**



## HANDLUNGSBEDARF FÜR ALLE IMMOBILIENBESITZER 2022

Das Gesetz zur Grundsteuerreform sieht eine **Neubewertung aller Grundstücke** in Deutschland vor, rund 36 Millionen Grundstücksbesitzer sind davon betroffen.

Im Innenteil erhalten Sie dazu die für Sie wesentlichen Informationen.

Der **Faktencheck** im Überblick:

- Alle Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, eine **Feststellungserklärung** beim Finanzamt abzugeben.
- Die **Feststellung der Grundsteuerwerte** erfolgt auf den sogenannten "Hauptfeststellungszeitpunkt", den 1. Januar 2022.
- Dabei haben die Bundesländer die Wahl, ob sie dem **Bundesmodell** folgen oder ein **eigenes Bewertungsmodell** anwenden.

Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Sachsen und das Saarland haben sich für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden.

- Nach aktuellem Stand sieht es so aus, dass die Feststellungserklärungen unabhängig von der Anwendung des Bundes- oder Landesmodells einheitlich im Zeitraum **vom 1. Juli 2022 bis spätestens zum 31. Oktober 2022 abzugeben** sind.

Bis zum Startschuss für die Abgabe der Steuererklärungen wird sich noch einiges tun. Wir behalten die Neuerungen im Blick, um Sie bei der Bewertung Ihrer Immobilie und der Feststellungserklärung zu unterstützen.

**Unser Tipp:** Stellen Sie jetzt schon die **notwendigen Unterlagen** zusammen. Insbesondere der **Einheitswertbescheid** spielt eine zentrale Rolle. Auch der **Grundbuchauszug** sollte rechtzeitig vorliegen; haben Sie diesen nicht griffbereit, können Sie ihn beim örtlichen Katasteramt anfordern – am besten bevor alle anderen es auch tun ...



Die Mandantenzzeitung Lotse ist ein Gemeinschaftsprojekt des delfi-net Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater

Fast 100 Kanzleien haben sich bundesweit in diesem Netzwerk zusammengeschlossen, um Erfahrungen auszutauschen und Kompetenzen für die Mandanten zu bündeln.



#### Impressum:

Herausgegeben als Gemeinschaftsarbeit der delfi-net Steuerberatungskanzleien  
Copyright: delfi-net - Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater - www.delfi-net.de  
Gestaltung: Erwin Hamatschek

#### Fotos:

Seite 1 / © 03C06097 / IngImage  
Seite 3 / © 03B39329 / IngImage  
Seite 5 / © 03C06097 / IngImage  
Seite 6 / © 03B50081 / IngImage  
Seite 7 / © ISS\_28411\_06372 / IngImage

#### Hinweis:

Der Inhalt ist nach bestem Wissen und dem aktuellen Kenntnisstand erstellt worden.  
Haftung und Gewähr sind ausgeschlossen, diese bleiben der Einzelberatung vorbehalten.



**A&B Treuhand**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Unsere Kooperationskanzlei:



**J. Viellehner**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Marktplatz 26  
85570 Markt Schwaben

Telefon 08121-93080  
Telefax 08121-930839

E-Mail: [info@aub-treuhand.de](mailto:info@aub-treuhand.de)  
Internet: [www.aub-treuhand.de](http://www.aub-treuhand.de)