

Halle (Saale), den 08.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Sie zu Beginn des Jahres 2022 in unserem Mandanten-SONDER-Rundschreiben ([PDF „Mandanten-SONDER-Rundschreiben zum Jahresauftakt 2022“](#), Vgl. Seite 8) schon vorab informiert haben, wird im Rahmen der aktuellen Grundsteuerreform im Verlaufe dieses Jahres das „Hauptfeststellungsverfahren der Grundsteuerwerte zum 1.1.2022“ durchgeführt. Mit dem folgenden Beitrag möchten wir Sie über die Hintergründe und die Ausgestaltung des Verfahrens einerseits und den Handlungsbedarf für Grundstückseigentümer andererseits informieren. Gern unterstützen wir Sie in diesem Verfahren. Details zur weiteren Vorgehensweise für unsere Mandanten sind in Kapitel 12 und 13 erläutert.

1. Einführung

Die Grundsteuer hat den Charakter einer Substanzsteuer auf landwirtschaftliche, gewerbliche und Wohn-Grundstücke. Sie wird auf das Eigentum an Grundstücken erhoben und fließt ausschließlich den Städten und Gemeinden zu und zählt zu den wichtigsten Einnahmenquellen der Kommunen.

Aufgrund der Grundsteuerreform müssen nun ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Dies erfolgt auf der Basis entsprechender Feststellungserklärungen der Eigentümer. Herausforderung für die Steuerpflichtigen und ihre Berater ist auch das von der Finanzverwaltung vorgegebene Zeitfenster für die Abgabe der Erklärungen vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022. Die Kritik daran wird immer wieder erneuert. Die Neubewertung ist jedoch unausweichlich.

2. Hintergründe zur Grundsteuerreform

Derzeit wird die Grundsteuer auf der Basis von „Einheitswerten“ erhoben, die noch aus den Jahren 1964 bzw. im Beitrittsgebiet 1935 stammen. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber in 2018 aufgegeben bis zum 31.12.2024 eine Neuregelung umzusetzen. Ende 2019 hat der Bundesgesetzgeber das sogenannte Bundesmodell beschlossen, gleichzeitig aber den Ländern die Möglichkeit gegeben, abweichende Regelungen zu treffen, wovon 7 Länder Gebrauch gemacht haben (Landesmodelle).

Das Land Sachsen-Anhalt und der Freistaat Sachsen haben sich für das Bundesmodell entschieden, wobei im Freistaat Sachsen eine abweichende Grundsteuermesszahl zur Anwendung kommen wird.

Insgesamt soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral gestaltet werden.

3. Wer ist verpflichtet eine Feststellungserklärung abzugeben?

Wer ist zur Deklaration verpflichtet?

- Alle Grundstückseigentümer (Nicht: Mieter)
- Erbbauberechtigte

Was ist der Steuergegenstand?

- Bebaute und unbebaute Grundstücke
- Erbbaurechte
- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

4. Wie ist der Zeitplan und wie ist die Feststellungserklärung anzugeben?

Der Zeitraum vom 1.7.2022 bis zum 31.10.2022 für die Deklaration der Grundsteuerwerte ist sehr kurz und daher sehr ambitioniert.

2022		
1 Januar	1 Juli	31 Oktober
Erster Zeitpunkt zur Hauptfeststellung	Beginn Abgabezeitraum	Ende Abgabezeitraum bundeslandabhängig

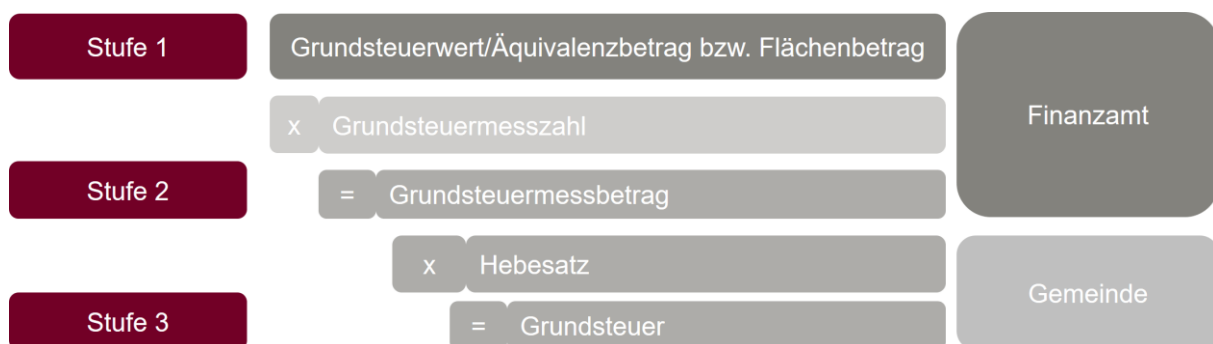
2023	2024	2025
Erklärungsbearbeitung durch die Finanzverwaltung	Anpassung der Grund- Steuerhebesätze durch die Kommunen	Erhebung der Grundsteuer auf Basis der neuen Grund- steuerwerte

Die Abgabe der Erklärungen erfolgt elektronisch an das Finanzamt entweder durch das Ausfüllen und die elektronische Übermittlung der Grundsteuer-Formulare auf „Mein ELSTER“ durch den Grundstückseigentümer selbst oder durch elektronische Übermittlung durch von den Grundstückseigentümern beauftragte Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwälte (= gesetzlich zu Hilfeleistung in Steuersachen Berechtigte).

Sofern die Feststellungserklärung nicht fristgerecht bis zum 31. Oktober 2022 beim Finanzamt eingeht, droht dem Steuerpflichtigen die Festsetzung eines Verspätungszuschlages.

5. Wie berechnet sich die Grundsteuer

Die Berechnung des zu zahlenden Betrages ist mehrstufig und erfolgt letztlich durch die Gemeinden:



Da davon auszugehen ist, dass die neuen Grundsteuerwerte höher als die bisherigen Einheitswerte sein werden, kann die vom Gesetzgeber geforderte Aufkommensneutralität von der Gemeinde nur durch Anpassung der Hebesätze erreicht werden. Dazu gibt es bisher noch keine weiteren Informationen.

6. Was sagt der Grundsteuerwert aus?

Sämtliche Bewertungsmodelle sind zumindest teilweise sehr pauschalierend und stellen nicht den Verkehrswert eines Grundstückes dar. Eine Aussage zu Marktwertverhältnissen von Grundstücken oder gar eine Vergleichbarkeit von Werten für Grundstücke, die in unterschiedlichen Gemeinden oder Bundesländern liegen, ist nicht gegeben. Der Grundsteuerwert dient ausschließlich dazu, die einzelnen Grundstücke einer Gemeinde zueinander ins Verhältnis zu setzen, um die Grundsteuerlast einer Gemeinde auf die Grundstückseigentümer zu verteilen. Der für die Grundsteuer ermittelte Wert ist auch nicht mit einem für Schenkung-/Erbchaftsteuerzwecke berechneten identisch.

7. Welche Daten werden für die Ermittlung des Grundsteuerwertes benötigt?

Im Folgenden sind überblicksmäßig die erforderlichen Daten je nach Bewertungsmodell des einzelnen Bundeslandes dargestellt:

Daten	Bundesmodell Saarland, Sachsen	Baden- Württemberg	Bayern	Hamburg	Hessen	Niedersachsen
Bewertungsmodell	Wertmodell	Modifiziertes Wertmodell	Flächenmodell	Wohnanlagen- modell	Flächen-Faktor- Modell	Flächen-Lage- Modell
Basisinformationen*	x	x	x	x	x	x
Grundstücksfläche	x	x	x	x	x	x
Bodenrichtwert	x	x			x	x
Gebäudeart	x					
Wohn-/Nutzfläche/BGF	x		x	x	x	x
Baujahr	x					
Wohnanlage/Ø BRW				x	x	x

*Eigentumsverhältnisse, Adresse etc.

Das Land Sachsen-Anhalt und der Freistaat Sachsen haben sich für das Bundesmodell entschieden, wobei im Freistaat Sachsen eine abweichende Grundsteuermesszahl zur Anwendung kommen wird.

8. Welche Bewertungsverfahren kommen für das Bundesmodell zur Anwendung?

Das anzuwendende Bewertungsverfahren richtet sich nach der Gebäudeart:

Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG)	Sachwertverfahren (§§ 258 – 260 BewG)
Einfamilienhäuser	Geschäftsgrundstücke
Zweifamilienhäuser	Gemischt genutzte Grundstücke
Mietwohngrundstücke	Teileigentum
Wohnungseigentum	Sonstige bebaute Grundstücke

GRUNDSTEUERREFORM

Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 1.1.2022
Handlungsbedarf in 2022

Steuer- und Wirtschaftsberatung

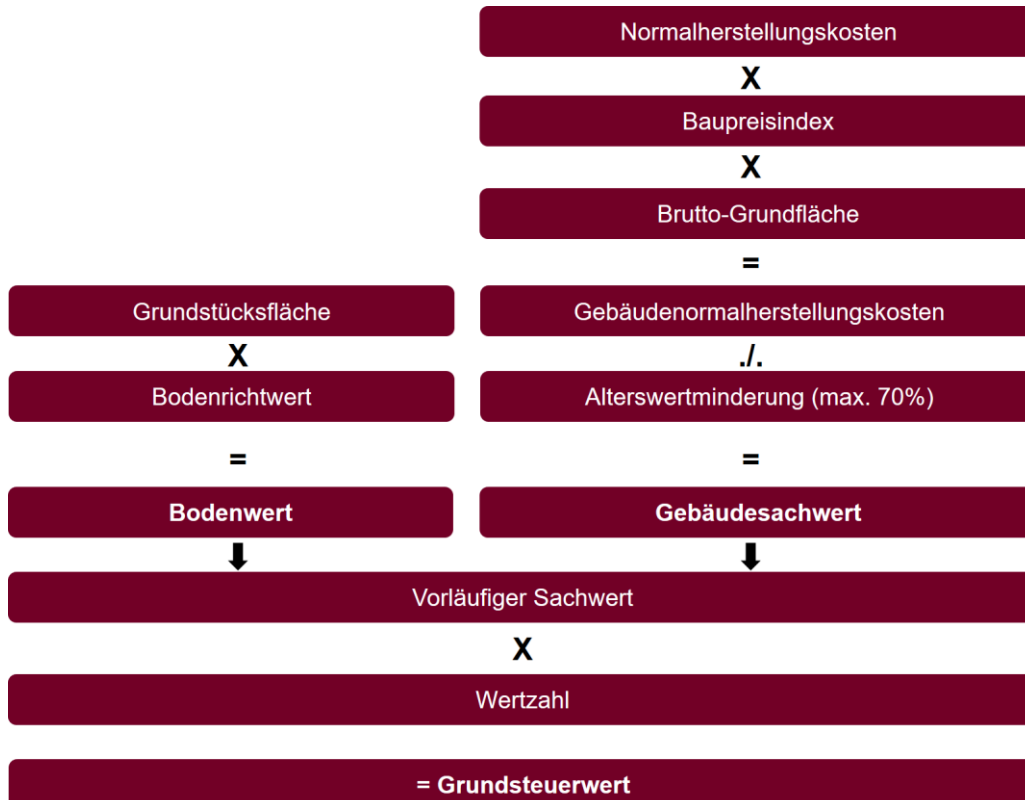
9. Wie ist die Bewertungssystematik des Ertragswertverfahrens?

Vereinfachend kann die Bewertungssystematik wie folgt dargestellt werden:

Schema des Ertragswertverfahrens
jährlicher Rohertrag (§254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
= jährlicher Reinertrag (§253 Abs. 1 BewG)
x Vervielfältiger / Barwertfaktor (§§253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)
= Barwert des Reinertrags (§§252, 253 BewG)
+ abgezinster Bodenwert (§257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
= Grundsteuerwert (§252 BewG)

10. Wie ist die Bewertungssystematik des Sachwertverfahrens?

Vereinfachend kann die Bewertungssystematik wie folgt dargestellt werden:



GRUNDSTEUERREFORM

Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum 1.1.2022

Handlungsbedarf in 2022

11. Wie wird die Finanzverwaltung vorgehen?

Die Finanzverwaltungen der Länder arbeiten gegenwärtig daran, die Voraussetzungen für die Abgabe der Feststellungserklärungen und der damit verbundenen Datenerhebungen zu schaffen. Dies wird voraussichtlich nicht vor Juli 2022 funktionsfähig gegeben sein.

In Sachsen-Anhalt werden die Steuerpflichtigen nach derzeitigem Kenntnisstand im Juni 2022 ein Informationsschreiben erhalten, welches Informationen und Hilfestellungen für die Deklaration enthalten soll. In Sachsen ist ein solches Schreiben derzeit für das 2. Quartal 2022 angekündigt.

Bearbeitungsfähige elektronische Erklärungsvordrucke und Ausfüllhilfen sind für Frühjahr/Sommer 2022 angekündigt.

In anderen Bundesländern weicht die Vorgehensweise ab.

12. Wie werden wir unsere Mandanten bei der Erstellung der Grundsteuererklärung unterstützen?

Die Herausforderung für 2022 besteht einerseits in dem straffen Zeitplan seitens des Gesetzgebers und andererseits in der Masse der Grundstücke, die es nach den verschiedenen Modellen in den einzelnen Bundesländern auf elektronischem Wege zu bewerten gilt. Für die Bewertung wiederum sind Daten notwendig, die möglichst frühzeitig beschafft werden müssen. Insofern bedarf es einer besonders guten Vorbereitung und frühzeitigen Beschaffung der Daten wie z.B. Angaben zur Lage des Flurstückes, Flächenangaben, Grundstücksart etc.

Wir werden unsere Mandanten mit Grundstückseigentum mit einem gesonderten Schreiben im 2. Quartal 2022 dazu informieren und verschiedene Checklisten zur Datenermittlung für die Grundsteuererklärung zur Verfügung stellen. Diese Angaben befinden sich z.B. auf Einheitswertbescheiden früherer Jahre, Flurkarten und Grundbuchauszügen.

13. Handlungsempfehlung für unsere Mandanten

Wollen Sie Connex mit der Abgabe der Grundsteuererklärung betrauen, dann wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an Ihre Ansprechpartner in den Niederlassungen und bereiten Sie nach Erhalt unseres Informationsschreibens „**Grundsteuer – Mandanten-Informationen und Checklisten zur Erfassung der notwendigen Daten**“ (2. Quartal 2022) die Datenermittlung mittels der Checklisten vor.

Bereits jetzt können Sie folgende hilfreiche Unterlagen auch gern in Kopie bereitlegen:

- Einheitswert- und Grundsteuerbescheide früherer Jahre einschließlich Feststellungserklärungen
- Grundbuchauszüge/Lagepläne
- Unterlagen zu Grund- und Wohnflächen
- Kaufverträge/Teilungserklärungen
- Baupläne

Die vorstehenden Texte sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand (08.03.2022) erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.