

Ostring 31

D-59423 Unna

Tel. 0 23 03 / 25 42 30

Fax 0 23 03 / 25 42 32 3

info@steuerberatung-steffen.de

Aktuelle Informationen zur Reform der Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie vielleicht bereits über die Medien erfahren haben, wurde die Grundsteuer in der aktuellen Form seitens des Bundesverfassungsgerichts für verfassungswidrig erklärt. Dies hat den Gesetzgeber dazu gezwungen, die Grundsteuer für die Zukunft neu zu regeln. Nachfolgend möchten wir zu diesem Verfahren und zur Möglichkeit uns hinsichtlich der Erstellung der erforderlichen Steuererklärungen zu beauftragen, informieren:

1. Wer ist betroffen und was ist zu tun?

Grundsätzlich ist jeder Grundstückseigentümer von der Reform betroffen. Das Bundesverfassungsgericht hat an der bisherigen Berechnungssystematik der Grundsteuer bemängelt, dass diese auf den Wertverhältnissen von 1935 bzw. 1964 beruht und damit die aktuellen Wertverhältnisse offensichtlich nicht mehr adäquat abzubilden vermag. Um die Grundsteuer nun verfassungskonform ausgestalten zu können, ist eine vollständige Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland erforderlich. Um eine solche Neubewertung durchführen zu können, werden die Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, Steuererklärungen über Ihren Grundbesitz abzugeben. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, oder ob es ungenutzt, selbstgenutzt oder vermietet ist.

2. Wie sieht das Verfahren bei der Grundsteuer aus?

Es handelt sich um ein zweistufiges Verfahren. Zunächst werden die Grundsteuererklärungen der Grundstückseigentümer beim Finanzamt eingereicht. Daraufhin ermittelt das Finanzamt die neuen Grundsteuerwerte. Diese werden dann an die Städte weitergegeben. Sobald die Werte bei den Städten vorliegen, werden die Städte anhand der Grundsteuerwerte den entsprechenden Hebesatz festlegen und die Grundsteuerbescheide verschicken.

3. Wie ist der zeitliche Ablauf?

Die Grundbesitzwerte werden auf den Stichtag (= Hauptfeststellungszeitpunkt) 01.01.2022 festgestellt. Das bedeutet, dass die Wertverhältnisse zu diesem Stichtag maßgebend sind. Die Steuererklärungen für die Wertfeststellung auf den 01.01.2022 können voraussichtlich ab dem 01.07.2022 bei der Finanzverwaltung eingereicht werden. Die Abgabe hat auf elektronischem Wege zu erfolgen. Das Ende der Abgabefrist für diese Steuererklärungen ist am 31.10.2022.

Nachdem die Steuererklärungen eingereicht wurden, haben Finanzamt und Gemeinden zwei Jahre Zeit, die für die Besteuerung erforderlichen Bescheide zu erlassen. Eine erstmalige Erhebung der Grundsteuer nach den neuen Regelungen erfolgt dann ab dem Jahr 2025.

4. Wie geht es in Zukunft weiter?

Hauptkritik des Bundesverfassungsgerichts an der bisherigen Regelung der Grundsteuer war, dass die festgestellten Besteuerungsgrundlagen die aktuellen Wertverhältnisse nicht mehr widerspiegeln. Um dies zukünftig zu verhindern, werden die Grundsteuerwerte zukünftig alle sieben Jahre neu festgestellt. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt ist somit der 01.01.2029. Es ist davon auszugehen, dass dann erneut Steuererklärungen abzugeben sein werden.

5. Was wird im Rahmen des Feststellungsverfahrens ermittelt?

Im Rahmen des Feststellungsverfahrens werden Art, Wert und Zurechnung jeder wirtschaftlichen Einheit festgestellt.

5.1. Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Die Grundsteuer bezieht sich immer auf einzeln bewertbare Objekte. Oft stimmt die wirtschaftliche Einheit mit dem entsprechenden Flurstück überein. Es kann jedoch sein, dass mehrere Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind, etwa wenn ein größeres Gebäude auf mehreren kleineren Flurstücken errichtet wurde. Außerdem kann es sein, dass ein Flurstück in mehrere wirtschaftliche Einheiten aufzuteilen ist, etwa dann, wenn das Grundstück auf einem Teil mit einem Wohngebäude und auf einem anderen Teil mit einem Geschäftsgebäude bebaut ist.

5.2. Welche Arten von Grundstücken gibt es?

Zunächst wird zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden. Ein Grundstück ist dann unbebaut, wenn kein benutzbares Gebäude auf dem Grundstück vorhanden ist. Ein Grundstück, auf dem eine verfallene Bauruine steht, ist also auch ein unbebautes Grundstück.

Die bebauten Grundstücke werden wiederum in die folgenden Kategorien unterschieden:

- a. Einfamilienhaus
- b. Zweifamilienhaus
- c. Mietwohngrundstück
- d. Wohnungseigentum
- e. Teileigentum
- f. Geschäftsgrundstück
- g. Gemischt genutztes Grundstück
- h. Sonstiges bebautes Grundstück

Zu dieser Klassifizierung noch einige weitere Anmerkungen:

Ein- und Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit maximal zwei Wohneinheiten. Dabei ist es unbeachtlich, wenn weniger als 50% der Wohn- oder Nutzfläche beruflich genutzt werden, sofern die Eigenart des Grundstücks als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht beeinträchtigt wird. Keine Beeinträchtigung liegt beispielsweise beim Einfamilienhaus mit einem betrieblich genutzten Arbeitszimmer vor, während der Anbau einer Lagerhalle die „Eigenart des Einfamilienhauses“ beeinträchtigen würde.

Mietwohngrundstücke müssen mehr als zwei Wohnungen enthalten und zu mehr als 80% Wohnzwecken dienen.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Dem entspricht das Teileigentum für Räume, die nicht Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke stellen den Gegenpol zu Mietwohngrundstücken dar. Ein Geschäftsgrundstück wird dabei zu mehr als 80% der Wohn- oder Nutzfläche betrieblich genutzt.

Objekte, die jeweils zu mehr als 20% betrieblich und zu Wohnzwecken genutzt werden, stellen gemischt genutzte Grundstücke dar.

Alle Grundstücke, die weder unbebaut, noch einer anderen der vorbezeichneten Klassifizierungen zugeordnet werden können, gelten als sonstige bebaute Grundstücke.

5.3. Wie wird der Wert der Grundstücke ermittelt?

Dies hängt zunächst davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück liegt. Während NRW das sog. Bundesmodell umgesetzt hat, dass auch die meisten anderen Bundesländer nutzen, wird beispielsweise in Bayern ein anderes Bewertungsmodell verfolgt. In NRW kommen abhängig von der Art des Grundstücks verschiedene Bewertungsverfahren zur Anwendung. Ob der Vielzahl der einzelnen Verfahren, müssen wir an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung aller Verfahren verzichten.

6. Gibt es Ermäßigungen der Grundsteuer?

Die Grundsteuer ermäßigt sich um 25% für bestimmte Objekte, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden. Darüber hinaus erhalten auch Baudenkmäler nach dem jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetz eine Ermäßigung von 10%.

7. Was ist zu tun, wenn sich bei meinem Grundstück etwas ändert?

Wie bereits dargestellt, ist die Aktualität der Werte stets aufrecht zu erhalten. Fällt beispielsweise die Grundlage für die Ermäßigung nach Tz. 6 weg, ist dies dem Finanzamt innerhalb von 3 Monaten mitzuteilen.

Darüber hinaus kann es auch sein, dass sich die Art, der Wert oder die Nutzung eines Objekts ändert. Dies kann etwa der Fall sein, wenn seitens der Stadt eine Grünfläche in Bauland umgewidmet wird oder wenn eine Wohnung in einem Objekt, das bislang als Mietwohngrundstück klassifiziert wird, zu Geschäftsräumen umgewidmet wird und damit aus dem Mietwohngrundstück ein gemischt genutztes Grundstück entsteht. Solche Änderungen sind dem Finanzamt bis zum 31.01. des Folgejahres anzuzeigen, sodass erforderlichenfalls eine Neuberechnung erfolgen kann.

8. Was gibt es bei Erbbaugrundstücken und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zu berücksichtigen?

Zukünftig ist lediglich der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Grundsteuer für die gesamte wirtschaftliche Einheit zu zahlen. Folglich hat auch der Erbbauberechtigte die Steuererklärung abzugeben. Der Grundstückseigentümer ist lediglich zur Mitwirkung verpflichtet. Dem wird in der Regel dadurch Rechnung getragen, dass in der entsprechenden Steuererklärung die Daten des Erbbauberechtigten eingetragen werden.

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist wiederum der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Steuererklärung abzugeben. Dieses diametrale Auseinanderfallen vergleichbarer Sachverhalte liegt darin begründet, dass etwaige Angaben zum Erbbauberechtigten über das Grundbuchamt an das Finanzamt weitergegeben werden können. Dies gilt jedoch nicht für den Besitzer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden – insofern wird hier auf den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zurückgegriffen.

9. Bedeutet die Grundsteuerreform auch eine Grundsteuererhöhung?

Diese Frage lässt sich leider nicht pauschal beantworten. Grundsätzlich soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mehr Grundsteuer entstehen soll als vor der Reform. Allerdings steht zu erwarten, dass es zu einer Verschiebung der Steuerbelastung kommen wird. Hinsichtlich der aktuellen Regelungen des Bundesmodells geht man davon aus, dass sich beispielsweise die Grundsteuer für zu Wohnzwecken genutzter Immobilien erhöhen werden, während sich die Grundsteuer für betriebliche Immobilien reduzieren wird. Einzelne Bundesländer untersuchen bereits, inwieweit eine Anpassung der Berechnungsmethodik hier Abhilfe schaffen kann.

Ferner wird sich wohl auch eine regionale Verschiebung der Grundsteuer ergeben, da je nach Wohnlage unterschiedliche Berechnungsfaktoren verwendet werden. Ob auch hier eine Anpassung der Berechnungslogik folgt, ist mehr als fraglich.

Da die Gemeinden die konkreten Hebesätze erst in Zukunft unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität ermitteln werden, ist es zum jetzigen Zeitpunkt leider nicht möglich abzuschätzen, wie hoch die Grundsteuerbelastung für einzelne Grundstücke sein wird.

10. Fazit

Mit der Reform der Grundsteuer hat der Gesetzgeber die Kritik des Bundesverfassungsgerichts nunmehr umgesetzt. Dies geht damit einher, dass in den kommenden Monaten die rund 36.000.000 wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes in Deutschland neu zu bewerten sind.

Gerne möchten wir Ihnen dabei unsere Unterstützung anbieten. Sollten Sie wünschen, dass wir für Sie die Steuererklärungen für Ihre Grundstücke erstellen, möchten wir Sie bitten, das beigefügte Formular auszufüllen und uns per Post oder E-Mail einzureichen. Die Abrechnung unserer Leistungen erfolgt im Nachgang nach § 24 Nr. 1 StBVV und richtet sich damit zum einen nach dem Wert des zu bewertenden Grundbesitzes und zum anderen nach dem anfallenden Arbeitsaufwand.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Daniel Steffen

Steuerberater