

# Grundsteuerreform 2022

## Das müssen Sie beachten

Im November 2019 wurde das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) beschlossen, wodurch ab 2025 die Grundsteuer nach neuen Methoden berechnet wird. Trotz der Übergangszeit bis Ende 2024 sind **Grundstückswerte jedoch bereits zum 1. Januar 2022 neu festzustellen und in einer entsprechenden Erklärung voraussichtlich bis zum 31.07.2022, spätestens jedoch 31.10.2022 abzugeben**. Somit besteht für Grundstückseigentümer bereits jetzt Handlungsbedarf.

### Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine der ältesten direkten Steuern. Als Sach- und Objektsteuer fällt sie auf das Eigentum und Erbaurechte an Grundstücken wie auch an deren Bebauung an und ist an die Kommunen zu entrichten. Berechnet wird sie nach einer Formel aus dem Einheitswert, dem Grundsteuermessbetrag und einem individuellen Hebesatz je nach Kommune. Die Berechnung der Grundsteuer stand viele Jahre in der Kritik, da ihre Berechnung den Grundsätzen der Gleichbehandlung zuwiderhandelt und durch sehr veraltete Hauptfeststellungen starke Wertverzerrungen hervorruft. Dies wurde im Jahr 2018 vom Bundesverfassungsgericht bestätigt und die bestehenden Bemessungsvorschriften der Grundsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt.

### Welche Grundsteuerarten gibt es?

Die Grundsteuer wird in drei Kategorien unterteilt:

- ➔ **Grundsteuer A:** Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
- ➔ **Grundsteuer B:** Jede Art von Grund und Boden
- ➔ **Grundsteuer C:** Unbebaute bebaubare Grundstücke

### Die Grundsteuerreform

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts wurde der Gesetzgeber gezwungen, die Grundsteuer neu zu regeln. Hierzu wurde 2019 das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) und das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschie-

det. Die neuen Regelungen treten am 1. Januar 2025 in Kraft, die bisherigen Regelungen zur Grundsteuer gelten somit noch bis Ende 2024.

Die Grundsteuer wird auch nach der neuen Regelung weiterhin wertbasiert erhoben. Die Berechnungsformel des Bundesmodells dazu lautet:

#### **Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz**

Zur Ermittlung des **Grundbesitzwerts** werden im Wesentlichen der Bodenrichtwert, die Nettokaltmiete, die Fläche des Grundstücks sowie das Alter und die Art des Gebäudes eine Rolle spielen. Die Wertbemessung der Miete ist dabei vom Niveau der jeweiligen Gemeinde abhängig.

Die **Steuermesszahl** wird von den zuständigen Finanzämtern ermittelt. Diese wird im Zuge der Reform erheblich reduziert, und zwar von 3,5 % auf 0,031 %.

Der **Hebesatz** wird von den jeweiligen Kommunen individuell festgelegt. Dabei wird von den Kommunen erwartet, die Hebesätze so festzulegen, dass die Grundsteuer nicht höher ausfällt als vor der Reform. Bei unbebauten Grundstücken, auf denen nicht gebaut wird, ist mit einer starken Erhöhung der Hebesätze zu rechnen. Dies soll den Wohnungsbau fördern und Grundstücksspekulationen erschweren.

Die Grundsteuerreform bietet den einzelnen Ländern die Möglichkeit, einem einheitlichen Bundesmodell zu folgen oder ein eigenes Modell zu erstellen, wovon einige Bundesländer Gebrauch machen werden.

## Die Hauptfeststellung 2022

**Auch wenn die Grundsteuerreform erst im Jahr 2025 greift, ist bereits für das Jahr 2022 eine Hauptfeststellung der Werte durch die Finanzämter vorgesehen.** Hierzu müssen ca. 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Die Erklärung hierzu müssen Eigentümer nach Aufforderung im ersten Halbjahr 2022 abgeben. Danach ist eine Neufeststellung der Werte alle sieben Jahre vorgesehen. Durch die verschiedenen länderspezifischen Modelle werden sich die Anforderungen an die Erklärungen je nach Bundesland unterscheiden. Um eine fristgerechte Abgabe der Erklärung zu gewährleisten, besteht bereits jetzt Handlungsbedarf, da die Zusammenstellung aller nötigen Informationen eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt.

## Länderspezifische Unterschiede

Nach bisherigen Informationen werden die Bundesländer **Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Schleswig-Holstein** dem Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente folgen.

In folgenden Bundesländern soll es zu Abweichungen vom Bundesmodell kommen:

- **Baden-Württemberg:** Auf Basis eines modifizierten Bodenwertmodells sollen der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche die Grundlage der Neuberechnung in Baden-Württemberg bilden.
- **Bayern:** Bayern will bei der Neuberechnung der Grundsteuer auf Grund- und Immobilienwerte verzichten. Die Grundsteuer soll auf Grundlage von Flächengrößen, Nutzungsart und Hebesatz ermittelt werden.
- **Hamburg:** Neben der Grundstücksfläche und der Nutzfläche der Bebauung möchte Hamburg zudem die Wohnlage bei der Grundsteuer berücksichtigen.
- **Hessen:** In Hessen wird zur Berechnung der Grundsteuer eine Kombination aus Flächen, Lage und Nutzungsart angestrebt.
- **Niedersachsen:** Niedersachsen wird die Grundsteuer im Rahmen eines eigenen Grundsteuergesetzes erheben, das auf einem Flächen-Lage-Modell beruht. Dabei werden zur Fläche weitere wertbildende Aspekte berücksichtigt.
- **Saarland:** Im Saarland sollen die Steuermesszahlen von der Art der Grundstücke abhängig sein.
- **Sachsen:** Sachsen regelt die Grundsteuer künftig in einem eigenen Reformgesetz. Darin wird unterschieden, ob die Grundflächen unbebaut sind, gewerblich oder zum Wohnen genutzt werden. Gewerbliche Grundstücke sollen dabei mit einer Messzahl von 0,72 % und unbebaute und Wohngrundstücke mit einer Messzahl von 0,36 % bemessen werden.

### Bereiten Sie sich schon jetzt vor

Sie werden voraussichtlich zwischen Januar und Juni 2022 vom Finanzamt eine Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung zur Hauptfeststellung erhalten, der Sie vermutlich innerhalb einer Frist von einem Monat nachkommen müssen. Somit sollten Sie jetzt schon beginnen, die dafür notwendigen Informationen zu sammeln.

### Nutzen Sie professionelle Hilfe

Durch die Komplexität der Berechnung und der regionalen und länderspezifischen Unterschiede ist professionelle Unterstützung sinnvoll. Hierbei bietet sich natürlicherweise Ihr Steuerberater an, dem in aller Regel bereits viele Informationen vorliegen und der Kenntnis über Ihre Situation hat.

### Sprechen Sie uns rechtzeitig an

Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen der Grundsteuerreform 2022. Denken Sie bitte daran, uns hierzu rechtzeitig anzusprechen, damit eine termingerechte Bearbeitung Ihrer Anforderungen gewährleistet werden kann.

# Sie haben weitere Fragen?

Sprechen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne weiter.

[www.hsp-steuer.de](http://www.hsp-steuer.de)