

Die Grundsteuerreform - Was Immobilieneigentümer wissen müssen!

StBin Bettina Deters
WP/StB Christian Funcke

- I. Vorstellung PLYUS
- II. Anlass und Ziel der Grundsteuerreform
- III. Theoretische Umsetzung
- IV. Herausforderungen in der praktischen Umsetzung

I. Vorstellung PLYUS

- Mittelstandsberater: rund 30 Angestellte:
Steuerfachangestellte, Steuerberater,
Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt
- Klassische Steuerberatung, Gestaltungsberatung,
Wirtschaftsprüfung, juristische Beratung im
Gesellschaftsrecht
- Grundsteuer als Dienstleistung

II. Anlass und Ziel der Grundsteuerreform

- BVerfG 10.04.2018 „Die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke ist jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz“
- Längstens Anwendung bis zum 31. Dezember 2024
- Ziel sollte eine einfache und gerechte Grundsteuerreform sein

III. Theoretische Umsetzung

1. Zeitplan

Grundsteuerreform – Termine im Überblick



2. Wie funktioniert die zukünftige Grundsteuer ?

Grundsteuererhebung nach der Reform

	Berechnungsschritte der Grundsteuer	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1. Stufe (2023)	Bemessungsgrundlage = Grundsteuerwert	Feststellung des Grundsteuerwertes nach den Wertverhältnissen 01.01.2022 (siebenjähriger Hauptfeststellungszeitraum)	Finanzamt
2. Stufe	X Grundsteuermesszahl (0,31 (W) / 0,34 (nW + U) / 0,55 (L+F) Promille) = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbescheid	Finanzamt
3. Stufe (2024)	X Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune

3. Bundesmodell = Wertabhängiges Modell

1. Was ist die wirtschaftliche Einheit?

- Bewertet wird die wirtschaftliche Einheit= Grundstück
 - Auch der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen (Garagenhof) gehört zur wirtschaftlichen Einheit
 - Gebäude auf fremden Grund und Boden (Erbbaurecht)
 - Nießbrauch
 - Wohnungseigentum
 - Grundstück ist nicht Flurstück

3. Bundesmodell = Wertabhängiges Modell

2. Grundstücksarten

- das jeweils anzuwendende Verfahren richtet sich nach der „Grundstücksart“ des Bewertungsobjektes
- Grundstücksarten
 - Unbebaute Grundstücke
 - Bebaute Grundstücke (u.a.)
 - » Einfamilienhäuser
 - » Zweifamilienhäuser
 - » Mietwohngrundstücke
 - » Wohnungseigentum
 - » Geschäftsgrundstücke
 - » Gemischt genutzte Grundstücke
- von der Grundstücksart hängt das Bewertungsverfahren (Ertragswertverfahren / Sachwertverfahren) und letztendlich die Höhe der Grundsteuer ab

3. Bundesmodell = Wertabhängiges Modell

3. Bewertung

- Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert

Besondere Merkmale (z.B. Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Altlasten) bleiben außer Ansatz

<https://grundsteuer-geodaten.nrw.de/>

- Bebaute Grundstücke

Vereinfachtes Ertragswertverfahren als Regelverfahren

Sachwertverfahren als Auffanglösung

3. Bundesmodell = Wertabhängiges Modell

4. Bewertungsverfahren

- Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird am Bewertungsstichtag (1.1.2022) ermittelt aus:

- a) dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks und
- b) aus dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwert

Folgende Daten werden benötigt:

- Bodenrichtwert, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Baujahr
- Ermittlung der ortsüblichen Miete anhand von Mietspiegeln ist **nicht erforderlich** (Listenmiete Anlage 39 BewG)

Listenmiete Anlage 39 BewG

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
		100 m ² und mehr	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
		100 m ² und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38

Listenmiete Anlage 39 BewG; Mietniveaustufen

II. Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveaunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

3. Bundesmodell = Wertabhängiges Modell

4. Bewertungsverfahren

- Sachwertverfahren

Der Wert des Grund und Bodens und des Gebäudes werden getrennt voneinander ermittelt

Bodenwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

Gebäudewert = (Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten x Baupreisindex) ./.

Alterswertminderung

Folgende Daten werden benötigt:

- Bodenrichtwert, Grundstücksgröße, Gebäudeart, Bruttogrundfläche und Baujahr

IV. Herausforderungen in der Umsetzung

- Was ist mein Grundstück?
- Elster: Grundsätzlich das Medium, zu Beginn technisch überlastet, Zertifikat notwendig
- Finanzämter sollten Daten zur Verfügung stellen
 - Keine Daten
 - Unvollständige Daten
 - „Falsche“ Daten insbesondere bei Bodenrichtwerten, die in Randgebieten liegen
 - Mehrere Bodenrichtwerte in einer Zone (z.B. Wohnung und gewerbliche Nutzung)
 - „richtiger“ Bodenrichtwert bei gemischt genutzten Grundstücken
- Die wenigen Daten, die vom Bürger zu bringen sind, sind nicht immer vorhanden (Nachfrage beim Notar, Vorbesitzer, etc.)
- Geoportal.nrw
- Zumindest bei einigen Programmen, Höchstzahl an Grundstücken

IV. Herausforderungen in der Umsetzung

- Der Zweitwohnsitz: verschiedene Rechtssysteme (Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Hamburg)
- Ermittlung der Bruttogrundfläche beim Sachwertverfahren unbekannt
- Wer muss abgeben?
- Allgemeine Probleme: Bodenrichtwert ist nicht auf Wohnfläche anzuwenden !?!?

PLYUS.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!
Noch Fragen???