



März 2022

NEUBEMESSUNG DER GRUNDSTEUER –

– JETZT HANDELN

Heiko Bokan

Oliver-D. Helfrich

INHALTSVERZEICHNIS

Autoren	3
Grundsteuer signifikante Neuerungen	4
Hintergründe des Grundsteuer-Reformgesetzes	5
Welche Termine gelten?	6
So sehen die Neuregelungen aus	7
Fristgerechtes Handeln jetzt – Der Makler unterstützt	8
Unsere Empfehlung	9
Kontakt	10



AUTOREN



Oliver-D. Helfrich
Vorstand BVFI

Oliver- D. Helfrich ist seit mehr als einem Jahrzehnt in der Immobilienwirtschaft tätig. Durch seinen Ursprung beginnend 1999 in der Finanzberatung und Baufinanzierung, verfügt er über ein sehr vernetztes Denken und Handeln zur optimalen Vermittlung der Interessen von Eigentümer-, Interessenten- und Bankenseite. Hierbei geht es nie um reine Zahlen, Daten und Fakten, sondern sehr häufig um Emotionen, Ziele, Wünsche, Probleme und Ängste.

Seit mehreren Jahren gibt Oliver-D. Helfrich das Wissen seiner Arbeit in Büchern, Inhouse-Seminaren sowie Coachings weiter und hat mittlerweile deutschlandweit schon mehrere hundert Makler in den Bereichen Qualität, Professionalität und Beziehungsmanagement in der Immobilienvermittlung weitergebildet. Im August 2019 wurde er zudem in den Vorstand des BVFI-Bundesverband für die Immobilienwirtschaft gewählt.



Heiko Bokan
Steuerberater Auratax

Heiko Bokan – Ihr Profi für die Immobilienbesteuerung, ist Steuerberater und Immobilienprofi aus Leidenschaft. Gemeinsam mit seinem Partner Norbert Rüsweg beschäftigt er am Standort Lüdinghausen über 40 Steuerexpert:innen.

Herr Bokan ist als Fachberater Gesundheitswesen (IBG/FH Bremerhaven), Zertifizierter Berater für die Gemeinnützigkeit (IFU/ISM gGmbH) und Zertifizierter Berater für die Immobilienbesteuerung (IFU/ISM gGmbH). Ihr Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft und Immobilienbesteuerung. Darüber hinaus berät und begleitet er mit seinem Team inzwischen mehr als 100 Pflegedienste deutschlandweit.

Gemeinsam mit RA Marcus Lasar von der auralaw Rechtsanwaltsgesellschaft hat sich Heiko Bokan auf die Fahne geschrieben, Netzwerke zu vernetzen und berät Sie gemeinsam mit seinem Team professionell, effektiv und sympathisch.

FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER STEHEN DIESES JAHR BEIM THEMA GRUND- STEUER SIGNIFIKANTE NEUERUNGEN AN. WAS HAT ES DAMIT AUF SICH?

Die Grundsteuer ist eine der ältesten bekannten Steuerarten. Sie kommt in Deutschland generell der Gemeinde zugute, nicht dem Land oder dem Bund.

Durch sie fließen jedes Jahr rund 40 Milliarden Euro in die Kassen der Kommunen. Sie ist damit die Haupteinnahmequelle der Gemeinden.



Es gibt drei Arten von Grundsteuer:

- **GRUNDSTEUER A:**
bezieht sich auf Gebäude und Grundstücke der Agrar- und Forstwirtschaft.
- **GRUNDSTEUER B:** bezieht sich auf bebaute und bebaubare Grundstücke und Gebäude.
- **GRUNDSTEUER C:**
bezieht sich auf unbebaute Grundstücke (hier sind meist die Grundsteuersätze etwas höher als der Schnitt).

Für die meisten Immobilieneigentümer, insbesondere auch private Haus- und Wohnungseigentümer, ist die Grundsteuer B maßgeblich. Zur Ermittlung der Grundsteuer legte bisher die Finanzbehörde einen Einheitswert und einen

Grundsteuer-Messbetrag fest. Mit diesen Faktoren und dem je Gemeinde individuell festgelegten Hebesatz wird die jeweils geltende Grundsteuer ermittelt. Durch die Anwendung verschiedener Hebesätze fällt die Grundsteuerbelastung trotz gleicher Einheitswerte in verschiedenen Gemeinden unterschiedlich hoch aus. Dabei wird durchaus immer einmal wieder mit den Hebesätzen experimentiert: Was ist der Bürger bereit, für sein Eigentum an Grund und Boden an die Kommune zu zahlen? Unterschiedliche Hebesätze sind auch der Grund dafür, dass so manche Personen oder Unternehmen sich für Grundstücke bzw. Immobilien in bestimmten Gemeinden interessieren oder aus Kostengründen in eine kleine Umlandgemeinde umsiedelt, wo neben der Gewerbesteuer auch der Grundsteuerhebesatz günstiger ist.

Hintergründe des Grundsteuer- Reformgesetzes

2018 hatte das Bundesverfassungsgericht das bisher geltende Bewertungssystem zur Grundsteuer aufgrund völlig veralteter Daten für verfassungswidrig erklärt.



Es zielte damit vor allem auf den Einheitswert ab. Dieser seit Jahrzehnten zur Ermittlung der Steuerhöhe maßgeblich bestimmende Wert beruhte auf den Verhältnissen von 1964. In den neuen Bundesländern gingen die zugrunde liegenden Werte sogar zurück bis in die dreißiger Jahre. Der Einheitswert reflektiere nicht den aktuellen Marktwert, stellte das Bundesverfassungsgericht fest, ließe keine Gleichbehandlung zu und führe zu Verzerrungen. Das System sei überholt.

Mit der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes (GrStRefG) schuf die Bundesregierung im November 2019 entsprechend neue Bewertungsregeln für die Grundsteuer. Sie werden zum 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Im Rahmen der Umstrukturierung der Berechnung der Grundsteuer werden ab dem 1. Januar 2022 die Daten, die der Ermittlung der Höhe der Grundsteuer zugrunde liegen, nach neuen Maßgaben erhoben. Der Eigentümer muss die entsprechenden Angaben in einer Feststellungserklärung aufführen und spätestens bis zum 31. Oktober 2022 beim zuständigen Finanzamt erklären. Ab 2025 wird dann die angepasste Grundsteuer erstmalig fällig.

Die Besteuerung soll zukünftig nach Kriterien des Ertrags- und Sachwertverfahrens erfolgen, also auf Basis eines wertabhängigen Modells. Entscheidend sind dabei die Lage sowie die Grundstücks- und Wohnfläche. Die Höhe der Steuer wird hierdurch mit dem aktuellen Wert der Immobilie gekoppelt.



Welche Termine gelten?

Für einen Übergangszeitraum bis Ende 2024 gelten zur Bemessung der Grundsteuer weiterhin die bisherigen Regelungen.

Allerdings erfolgte die erste Hauptfeststellung der neuen Grundstückswerte bereits zum Stichtag 1. Januar 2022. Das bedeutet seitdem: Aktion ist angesagt! Denn Eigentümer sind damit aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte schon zwischen dem 1. Juli und Ende Oktober 2022 beim Finanzamt abzugeben, und zwar in elektronischer Form.

Achtung bei Eigentumswohnungen: Der Eigentümer selbst ist für die Abgabe zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

So sehen die Neuregelungen aus

Die Grundsteuer wird wie bisher schon durch die Faktoren Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz berechnet. Das bleibt im Prinzip.

Der Grundbesitzwert bei Wohngrundstücken wird auch weiterhin im Ertragswertverfahren ermittelt. Dabei geht es vor allem um Ein- oder Zweifamilienhäuser und Mietwohngrundstücke beziehungsweise alle Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent Wohnzwecken dienen. Zukünftig fließen in die Berechnung des Grundbesitzwerts folgende Faktoren ein: Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete (hier werden Durchschnittswerte zugrunde gelegt), Immobilienart und Alter. Dies ist das sogenannte Bundesmodell. Aber Achtung: Die Bundesländer haben in der Sache auch abweichende Regelungen beschlossen.



Nach dem Bundesmodell richten sich Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, NRW, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

In Bayern allerdings kommt ein Flächenmodell zum Tragen, bei dem der Grundstückswert keine Rolle spielt, sondern nur die Größe des Grundstücks und des Gebäudes. Andere Bundesländer wie Hessen ergänzen einen Lagefaktor (Flächen-Faktor-Modell).

Insgesamt müssen die Finanzämter nun rund 36 Millionen Grundstücke neu bewerten. Eine Justierung erfolgt alle sieben Jahre. Die Grundsteuer kommt wie bisher ausschließlich der jeweiligen Gemeinde zugute.

Die große Frage unter Immobilieneigentümern ist natürlich die, ob und in welcher Höhe Mehrbelastungen auf sie zukommen. Anzunehmen ist jetzt schon, dass manche mehr zahlen müssen als bisher, andere vielleicht weniger. Auch Untersuchungen und Beispielrechnungen, beispielsweise durch die KPMG, weisen auf Verschiebungen hin.





So könnten teure Lagen im Stadtzentrum zukünftig steuerlich höher belastet werden als günstigere Stadtrandlagen. Verzichten manche Bundesländer in ihren Modellen auf den Faktor „Alter der Immobilie“, so werden hier Altbauten genauso belastet werden wie teurere und modern ausgestattete Neubauten. Der prozentuelle Zuwachs der Mehrbelastung könnte je nach Modell von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein.

Auch die Hebesätze der Kommunen fließen weiterhin in die Berechnung ein. Die Gemeinden versichern, ihre Sätze so zu modifizieren, dass keine unverhältnismäßigen Zusatzbelastungen entstehen. Wie die Realität tatsächlich aussehen wird, wissen wir frühestens 2025. Eines steht fest: Für Eigentümer wird es ab dem kommenden Jahr einen erheblich höheren Verwaltungsaufwand rund um die Steuerangaben zu ihrer Immobilie geben.

Fristgerechtes Handeln jetzt – Der Makler unterstützt

Für eine fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärung muss der Eigentümer jetzt handeln.

Erkundigen Sie sich am besten eingehend nach den Regelungen in Ihrem jeweiligen Bundesland und überprüfen Sie, ob Sie alle nötigen Daten vorliegen haben oder schnell beschaffen können. Folgende Angaben zu Ihrer Immobilie benötigen Sie auf jeden Fall zur Vorbereitung Ihrer Feststellungserklärung:

- Lage des Grundstücks auf jeden Fall
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes





Unsere Empfehlung:

Sprechen Sie einfach den Makler Ihres Vertrauens an. Er ist Experte in Sachen Wohnimmobilien; das umfasst auch alle nötigen und grundlegenden Dokumente sowie Kenntnisse bezüglich steuerlicher Themen rund um die Immobilie. Im Fall des Falles steht ihm dabei auch ein ausgewiesener Steuerberater wie z. B. die auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft zur Seite.

Der professionelle Makler unterstützt Sie gerne dabei, alle relevanten Informationen zu recherchieren und zusammenzutragen. Auf Wunsch liefert er Ihnen auch eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung. So schützen Sie sich vor möglichen späteren steuerlichen Überraschungen.

Der Service eines kompetenten Maklers kann Ihnen also beim Thema Grundsteuer-Neubemessung viel Zeit, Mühe und Kopfzerbrechen ersparen. Gleichzeitig empfiehlt er sich womöglich auch als kompetenter, zuverlässiger und hilfsbereiter Berater für alle weiteren Angelegenheiten rund um Ihre Immobilie.

Das reicht bis hin zur Betreuung bei einem zukünftig geplanten Verkauf, vom persönlichen Erstgespräch über die maßgeschneiderte Vermarktung bis hin zum erfolgreichen Abschluss.



**BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
Mehrwert- und Servicegesellschaft mbH**

The Squire 12
60549 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (69) 24 74 84 80
info@bvfi.de | www.bvfi.de

auratax gmbh
Steuerberatungsgesellschaft

auratax GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Heinrich-Hertz-Straße 2
59348 Lüdinghausen
Tel.: +49 (2591) 79520
info@auratax.de | www.auratax.de