

## Hinweise Februar 2022 Die Grundsteuer

### Aktuelle Informationen und Rechtsänderungen

Sehr geehrte Mandanten,

im Jahr 2022 wird ein Thema alle Immobilieneigentümer beschäftigen: **Die Grundsteuer**.

Auf den 01.01.2022 ist jedes Grundstück in Deutschland für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten.

Hierzu müssen in Deutschland rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen neu bewertet werden.

#### Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht kam mit einem Urteil in 2018 zu dem Ergebnis, dass die bisherige Einheitsbewertung von Grundvermögen als Basis für die Ermittlung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, eine Neuregelung zu treffen, die der Neubewertung aller inländischen Grundstücke auf den 01.01.2022 zugrunde zu legen ist.

Ende 2019 kam der Gesetzgeber der Aufforderung des Bundesverfassungsgerichtes nach und regelte neue bewertungsrechtliche Vorgaben. Hieraus wurde das sogenannte „Bundesmodell“ entwickelt, nach dem je nach Nutzung des Grundstücks dieses nach dem sogenannten Ertragswertverfahren oder einem vereinfachten Sachwertverfahren zu bewerten ist.

Die einzelnen Bundesländer können hiervon jedoch abweichen.

Das Land Hessen hat sich für ein vergleichsweise einfaches Flächenmodell mit Faktorverfahren entschieden.

Ausgangsbasis für das "Hessenmodell" sind die Flächen (Grundstücksfläche, Wohn- und Nutzfläche), die mit einem sogenannten Flächenbetrag bewertet werden, um dann mit einem Faktor bestehend aus dem sogenannten durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde im Verhältnis zum Bodenrichtwert der Belegenheit des Grundstücks multipliziert werden.

Hierzu ein Beispiel:

Ein EFH in Hessen hat eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>, das Grundstück eine Fläche von 500 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 beträgt 100 EUR/ m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche BRW in der Gemeinde 200 EUR/ m<sup>2</sup>. Der Hebesatz der Gemeinde beträgt 400 %.

**1. Berechnung Gebäude**

Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>  
x Flächenbetrag 50 ct/ m<sup>2</sup> (vorgegeben)  
**= Summe 70 EUR**  
x Ermäßigung Wohnfläche 70 %  
**= Summe 49 EUR**

**2. Berechnung Bodenwert**

Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>  
x Flächenbetrag 4 ct/ m<sup>2</sup> (vorgegeben)  
**= Summe 20 EUR** (keine Ermäßigung, Ansatz zu 100 %)

**3. Ausgangsbetrag und Grundsteuer**

**Ausgangsbetrag gesamt (49 EUR + 20 EUR) 69 EUR**  
x Faktor (BRW 100/ Durchschnitt 200) 0,81  
= Steuermessbetrag 55 EUR  
x Hebesatz 400 %  
**= Grundsteuer (Jahresbetrag) 220 EUR**

**Vorgehensweise und zeitliche Abfolge:**

Nach Angabe der Finanzverwaltung müssen Zeitraum 01.07.2022 bis spätestens zum 31.10.2022 die Feststellungserklärungen für die Ermittlung des sogenannten Steuermessbetrages auf elektronischem Wege eingereicht werden.

Es wird jedoch noch bis zum 01.01.2025 dauern, bis die "neue" Grundsteuer zu entrichten ist. Hintergrund ist, dass aufgrund der Vielzahl der zu bewertenden Flächen die zeitliche Abfolge vorgegeben worden ist. Im Zwischenzeitraum gelten die bisherigen Regelungen weiter.

**Wie können Sie vorgehen:**

Sie können die erforderlichen Daten (ohne Kosten) im o.g. Zeitraum unter [www.elster.de](http://www.elster.de) eingeben.

**Wie können wir Sie als Kanzlei Sattler und Sommer unterstützen?**

Sattler & Sommer bildet den gesamten Grundsteuer-Prozess gemeinsam mit unserem Softwarepartner digital ab. Hierzu werden wir mit weiteren Informationen voraussichtlich zu Beginn des 2. Quartals 2022 auf Sie zukommen.

## **Was kann zwischenzeitlich vorbereitet werden?**

Die Finanzverwaltung hat die Frist zur Einreichung der Feststellungserklärungen zwischen 01.07.2022 und 31.10.2022 sehr kurz gesetzt.

Damit diese Frist eingehalten werden kann, möchten wir Sie bitten, schon jetzt die folgenden Unterlagen für jede Ihrer Immobilien (auch Eigentumswohnungen) zusammenzustellen:

- Berechnung Wohnfläche
- Berechnung Nutzfläche
- Grundbuchauszug
- bisheriger Einheitswertbescheid des Finanzamtes
- Grundsteuerbescheid der Gemeinde/Stadt

Sollten Ihnen die oben genannten Unterlagen nicht vorliegen, haben Sie somit noch etwas Zeit diese anzufordern.

Der Grundbuchauszug kann über das Amtsgericht (Grundbuchamt) angefordert werden.

Der Einheitswertbescheid kann bei der Finanzverwaltung angefordert werden.

Der Grundsteuerbescheid über die Gemeinde/Stadt

Wenn Sie zwischenzeitlich Fragen zur Grundsteuerreform haben, kommen Sie bitte jederzeit gerne auf uns zu.

Wir danken Ihnen für die Lektüre unseres Newsletters.

Ihre Steuerberater Sattler & Sommer