

## **Die Grundsteuerreform**

### **Inhalt**

- 1 Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste**
- 2 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?**
  - 2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung
  - 2.2 Einige Bundesländer rechnen anders
- 3 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?**
- 4 Ausblick: Was müssen Sie wann tun?**

## 1 Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste

Am 10.04.2018 entschied das Bundesverfassungsgericht (BVerfG), dass die Bewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer mit dem **Einheitswert** verfassungswidrig ist.

Die Einheitswerte stammen teilweise aus dem Jahr 1964, in den östlichen Bundesländern basieren sie noch auf Feststellungen aus dem Jahr 1935.

Eigentlich hatte der Gesetzgeber Hauptfeststellungen im sechsjährigen Rhythmus vorgesehen, bei denen der Grund und Boden bewertet werden sollte. Diese Hauptfeststellungen fanden jedoch nach 1964 bzw. 1935 nie wieder statt. So kam es, dass zum Beispiel ein im Jahr 2015 errichtetes Gebäude so bewertet wurde, als ob es sich noch im Ausstattungszustand des Jahres 1964 bzw. 1935 befand. Die zeitgemäße Ausstattung und der dadurch bedingte höhere Wert blieben unberücksichtigt.

Umgekehrt blieben bei der Bewertung aber auch Abnutzungen alter Gebäude, die den Wert minderten, außen vor.

Die Einheitswerte wurden nur vereinzelt angepasst, zum Beispiel bei wesentlichen Wertveränderungen oder bei der Errichtung neuer Gebäude. Wechselte der Eigentümer, nahmen die Finanzämter jedoch meist keine Anpassungen vor, sondern verwendeten weiterhin den bisherigen Einheitswert der Vorbesitzer.

Die Bewertung der Grundstücke auf Grundlage der veralteten Einheitswerte führte im Laufe der Zeit zu **Wertverzerrungen** und schließlich dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen.

Das stellt einen klaren Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte **Gebot der Gleichbehandlung** dar. Aus diesem Grund erklärte das BVerfG im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Gleichzeitig verpflichtete es den Gesetzgeber, die Grundsteuer bis Ende 2019 neu zu regeln.

Diese **Neuregelung** soll zum **01.01.2025** in Kraft treten. Bis dahin darf die Grundsteuer übergangsweise weiterhin nach den bisherigen Regelungen erhoben werden.

## 2 Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

### 2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

Wie bisher wird auch bei der neuen Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren mit dem Grundstückswert,

der Steuermesszahl und dem Hebesatz gerechnet.

Maßgebend für die Ermittlung des Grundstückswerts war bisher der Einheitswert. Dieser wird durch den **Grundsteuerwert** abgelöst.

Dieser Grundsteuerwert orientiert sich unter anderem am Bodenrichtwert, an der Fläche des Grundstücks, am Alter des Gebäudes sowie daran, ob das Gebäude privat oder betrieblich genutzt wird.

Erst bei näherer Betrachtung wird ersichtlich, wie viele Rechenschritte künftig nötig sind, bis der neue Grundsteuerwert ermittelt ist.

Für ein Einfamilienhaus gestaltet sich die Rechnung zum Beispiel folgendermaßen:

Zuerst ermittelt man den jährlichen Rohertrag; dieser ergibt sich aus der monatlichen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen aufgrund der Mietniveaustufe. Davon zieht man die Bewirtschaftungskosten ab und erhält so den jährlichen Reinertrag. Darauf wendet man einen Vervielfältiger an, um den kapitalisierten Reinertrag zu erhalten. Dazu addiert man dann noch den abgezinste Bodenwert und erhält schließlich den Grundsteuerwert.

Eine wichtige Änderung gibt es bei **unbebauten Grundstücken**: Auch **Gebäude von untergeordneter Bedeutung zählen** – anders als bisher – nun als Bebauung. Das bedeutet: Ein bisher unbebautes Grundstück könnte künftig als bebautes Grundstück gelten. Dementsprechend würde der Grundsteuerwert höher ausfallen. Gebäude von untergeordneter Bedeutung sind zum Beispiel ein Gartenhaus, ein kleiner Geräteschuppen oder ein Carport für ein Wohnmobil.

### 2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

Eigentlich gilt das neue System der Grundsteuer bundesweit. Allerdings wurde den Bundesländern ausdrücklich die Möglichkeit eingeräumt, eigene, vom sogenannten **Bundesmodell** abweichende Regeln zur Bewertung zu entwickeln und erlassen.

Von dieser **Öffnungsklausel** haben bisher Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen.

## 3 Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

Ziel des Gesetzgebers war es, die Grundsteuerreform **aufkommensneutral** zu gestalten. Insgesamt sollten alle Steuerpflichtigen zusammen nicht mehr Grundsteuer bezahlen als bisher. Die individuellen Steuerzahlungen werden sich hingegen verändern. Letztlich wird es so sein, dass einige Grundstücksbesitzer weniger bezahlen müssen als bisher, während andere künftig mehr Grundsteuer bezahlen müssen.

Wie hoch die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Die Höhe der Grundsteuer wird vor allem davon abhängen, welche **Hebesätze** die Gemeinden festlegen werden.

#### 4 Ausblick: Was müssen Sie wann tun?

- **01.01.2022**

Der 01.01.2022 ist der Stichtag für die erste Hauptfeststellung. Das bedeutet, dass die Finanzämter alle Grundstücke in Deutschland neu bewerten.

Damit die Finanzämter diese erste Bewertung durchführen können, müssen die Steuerpflichtigen eine „**Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes**“ abgeben.

Die Aufforderung zur Abgabe erhalten die Steuerpflichtigen nicht individuell mit der Post, sondern per öffentlicher Bekanntmachung. Diese wird Ende März/Anfang April erfolgen, und zwar zum Beispiel über Amtsblätter, Tageszeitungen und Internetportale von Bund, Ländern und Gemeinden.

- **01.07.2022**

Ab diesem Termin kann die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgegeben werden.

Die **elektronische Übermittlung** ist Pflicht, deshalb sollten Sie sich rechtzeitig um einen ELSTER-Zugang bemühen, falls dieser noch nicht besteht.

- **31.10.2022**

Der 31.10.2022 ist nach derzeitigem Stand der letzte Abgabetermin für die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Dieser Stichtag gilt auch für steuerlich beratene Mandanten.

- **01.01.2025**

Ab dem 01.01.2025 ist die neue Grundsteuer zu zahlen.