



© stock.adobe.com

# Update Grundsteuer

## Wo stehen wir aktuell?

Unweigerlich wird derzeit der interessierte Zeitungsleser, Rundfunkhörer oder Nutzer von Online-Medien mit dem Thema „Reform der Grundsteuer“ konfrontiert. Das Thema ist allgegenwärtig.

Nach wie vor sind viele Fragen unbeantwortet. Welche Unterlagen und Angaben werden für die Erstellung der Grundsteuererklärung benötigt? Wann endet die Frist für die Einreichung der Steuererklärung? Ist die Erklärung zwingend über ein Online-Portal an die Finanzverwaltung zu übermitteln? Muss trotz fehlender ausdrücklicher Aufforderung durch das Finanzamt eine Steuererklärung abgegeben werden? Für welche Bundesländer gelten Besonderheiten und wie geht es eigentlich nach Vorlage des Steuerbescheides über die (gesonderte) Feststellung des Grundsteuerwertes weiter?

### Rückblick

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die derzeitige – noch bis zum 31. Dezember 2024 geltende – Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Allerspätestens ab dem 1. Januar 2025 muss die Steuer für Grundstückseigentümer nach neuen Regelungen erhoben werden. Das Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer ist ein dreistufiges Verfahren. In der ersten Stufe wird durch einen Steuerbescheid der Grundsteuerwert gesondert festgestellt. In diesem Bescheid wird insbesondere die Grundstücksart (also Grundvermögen, Betriebsvermögen oder land- und forstwirtschaftliches Vermögen) und die Zurechnung (Eigentumsverhältnisse) festgesetzt. Anschließend wird in der zweiten Stufe der ermittelte Grundsteuerwert mit der Grundsteuermesszahl multipliziert

(Grundsteuermesszahlen ab 2025 zwischen 0,255 und 0,55 Promille). Die Messzahl ist abhängig von der Grundstücksart. Der sich aus der Multiplikation von Grundsteuerwert und Messzahl ergebende Grundsteuermessbetrag wird im dritten Schritt mit dem Grundsteuerhebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert. Die sich daraus ergebende Grundsteuer ist dann auch an die Kommune zu entrichten. Das Grundsteuerverfahren befindet sich derzeit auf der ersten Stufe, d.h., dass auf den Stichtag 1. Januar 2022 die „neuen“ Grundsteuerwerte für ca. 36 Mio. Grundstücke in Deutschland ermittelt werden. Dazu ist – wie eingangs erwähnt – seitens der Grundstückseigentümer eine Grundsteuererklärung abzugeben.

### Ermittlung Grundsteuerwert

Für die Erstellung der Grundsteuererklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwertes werden insbesondere das Einheitswertaktenzeichen des Grundstücks (das Aktenzeichen kann dem Grundsteuerbescheid der Gemeinde bzw. dem Einheitswertbescheid des Finanzamts entnommen werden), Flurstück und Gemarkung des Grundstücks (aus dem Grundbuch ablesbar), Grundstücksart und Baujahr (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Gewerbeimmobilie), Grundstücksnutzung (Selbstnutzung, Vermietung), Grundstücksfläche und Bodenrichtwert benötigt. Anschließend erfolgt die Bewertung des Grundstücks nach dem

im Bewertungsgesetz geltenden Ertragswertverfahren oder nach dem in diesem Gesetz geregelten Sachwertverfahren. Nach dem Ertragswertverfahren sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Eigentumswohnungen zu bewerten. Im Sachwertverfahren sind Geschäftsgrundstücke, Gewerbeimmobilien und sog. gemischt genutzte Grundstücke (also betrieblich und privat genutzte Grundstücke) zu bewerten. Voraussichtlich sind ca. 2/3 der neu zu bewertenden Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Grundstücke, die – vereinfacht formuliert – Besonderheiten aufweisen (insbesondere gewerblich genutzte Grundstücke) und bei denen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten wertbestimmend sind, werden nach dem Sachwertverfahren neu bewertet. Der Grundsteuerwert nach dem Ertragswertverfahren setzt sich zusammen aus der Summe von abgezinster Bodenrichtwert und kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes. Der Bodenrichtwert kann nach Bundesland getrennt online abgerufen werden (z.B. für Nordrhein-Westfalen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), für Niedersachsen unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) oder für Hessen unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)). Für die Ermittlung des kapitalisierten Reinertrages ist im ersten Schritt eine mögliche erzielbare (fiktive) Nettokaltmiete des Gebäudes zugrunde zu legen. Für Nordrhein-Westfalen wird z.B. für ein in 2002 errichtetes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von größer 100 qm eine Nettokaltmiete von 6,88 Euro zugrunde gelegt. Der sich daraus ergebende sog. Rohertrag wird anschließend durch eine Mietniveau-Einstufungsverordnung modifiziert. Damit soll – vereinfacht formuliert – dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich in Großstädten und Ballungszentren gegenüber strukturschwächeren Regionen potenziell höhere Mieteinnahmen erzielen lassen (so liegen Düsseldorf und

## Zum Autor

**Ansgar Meis** führt seit 2012 nach beruflichen Stationen in großen und mittelständischen Beratungsgesellschaften und Tätigkeit in einer Konzernsteuerabteilung die seit mehr als vier Jahrzehnten am Markt tätige Steuerkanzlei Meis. Die Kanzlei berät Mandanten aller Branchen und Rechtsformen in steuerlichen und rechtlichen Angelegenheiten, wobei ein Branchenschwerpunkt der Kanzlei die Beratung von stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen bildet. Als qualifizierter „Fachberater für Internationales Steuerrecht“ und Mitglied der „Vereinigung der Fachberater für Internationales Steuerrecht e.V.“ ist er darüber hinaus Ansprechpartner für grenzüberschreitende steuerliche Fragestellungen.



Foto: Marek Michalewicz

[www.kanzleimeis.de](http://www.kanzleimeis.de)

Köln z.B. auf der Mietniveaustufe sechs während hingegen Sondern im Sauerland auf der Mietniveaustufe eins liegt). Steuerermindernd zum Abzug gebracht werden können pauschale Bewirtschaftungskosten (Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis). Der sich anschließend ergebende Reinertrag bildet im Ertragswertverfahren zusammen (addiert) mit dem Bodenwert den Grundsteuerwert. Der Grundsteuerwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt sich aus der Summe von Gebäudesachwert (Herstellungskosten des Gebäudes) und Bodenwert (also Grundstücksfläche x Bodenrichtwert). Dabei sind die Herstellungskosten – gegliedert nach Baujahr und Gebäudeart wie z.B. Krankenhaus, Reithalle oder Kaufhaus – aus dem Bewertungsgesetz ablesbar (für ein in 2006 errichtetes und für private und betriebliche Zwecke gemischt genutztes Grundstück betragen z.B. die Herstellungskosten pro qm 1118 Euro).

### **Ausnahmeregelungen für Hamburg, Niedersachsen, Bayern, Baden-Württemberg und Hessen**

Bei der Bewertung von in Hamburg, Niedersachsen, Bayern, Baden-Württemberg oder Hessen gelegenen Grundstücken gelten Besonderheiten. Diese fünf Bundesländer sind vom sog. Bundesmodell abgewichen und haben für die Grundstücksbewertung eigene Regeln aufgestellt. So gilt in Bayern das Flächenmodell, in Niedersachsen das Flächen-Lage-Modell, in Hessen das Flächen-Faktor-Modell, in Baden-Württemberg ein modifiziertes Bodenwertmodell und in Hamburg das Wohnlagenmodell. Sofern also Steuererklärungen für in diesen Ländern gelegene Grundstücke abgegeben werden, sind zwingend Besonderheiten zu beachten.

### **Online-Portale für Übermittlung der Erklärung**

Grundsteuererklärungen können über das sog. von der Finanzverwaltung bereit gestellte ELSTER-Portal übermittelt werden. Alternativ dazu können Steuererklärungen für im Privateigentum stehende Grundstücke über die Plattform

[www.grundsteuererklärung-fuer-privateigentum.de](http://www.grundsteuererklärung-fuer-privateigentum.de) abgegeben werden. Diese Plattform eignet sich besonders für einfache Sachverhalte (insbesondere Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen). Für die fünf vorgenannten Bundesländer mit den Ausnahmeregelungen gilt diese Plattform allerdings nicht. Nach (besonderer) Antragstellung bei dem zuständigen Lagefinanzamt kann auch eine Steuererklärung in Papierform abgegeben werden. Im Rahmen der Antragsbegründung ist darzulegen, dass kein Internet-Anschluss und kein Computer für eine Online-Übermittlung zur Verfügung steht. Das Finanzamt übermittelt dann die entsprechenden Papiervordrucke mit den zugehörigen Ausfüllhilfen.

### **Fristende**

Am 13. Oktober 2022 haben die Finanzminister der Länder – nicht zuletzt aufgrund von deutlicher Kritik von Verbänden, Vereinigungen, Kammern und Hausverwaltungen – entschieden, dass die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärungen auf den 31. Januar 2023 verlängert wird (ursprüngliches Fristende war der 31. Oktober 2022). Deutlich haben die Länderfinanzminister in ihrer Sitzung allerdings ausgeführt, dass die Abgabefrist nur einmalig verlängert wird. Eine über den 31. Januar 2023 erneute (zweite) Fristverlängerung wird es also nicht geben. Auch bei einer nicht ausdrücklichen erfolgten Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung in Form eines gesonderten Schreibens durch das Finanzamt ist eine Steuererklärung nunmehr zwingend bis Ende Januar 2023 abzugeben. Eine fehlende gesonderte Aufforderung des Finanzamts befreit hier nicht von der Abgabe. Die verspätete Abgabe der Steuererklärung kann seitens der Finanzverwaltung mit einem Verspätungszuschlag geahndet werden. Bei einer Nichtabgabe der Grundsteuererklärung drohen Zwangsgeldfestsetzungen durch das jeweils zuständige Finanzamt.

**Ansgar Meis, Rechtsanwalt und Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht und Fachberater für Internationales Steuerrecht**

# IHRE BAUZIELE IN GUTEN HÄNDEN

## Industrie- und Gewerbepbau



**borgel**  
elementbau  
[www.borgel.com](http://www.borgel.com)