

# VAHD VOGEL

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT PartGmbB

## **Die Grundsteuerreform -**

Vortrag im Rahmen der Mitgliederversammlung  
des Vereins der Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümer Warendorf und Umgebung

Haus & Grund Warendorf e.V.

**15. März 2022**

Dirk Vogel  
Steuerberater/  
Gesellschafter – Geschäftsführer  
der VAHD Vogel -  
Steuerberatungsgesellschaft PartGmbB

## Grundsteuer? Was - Warum – Wozu?

- ⇒ Die Grundsteuer wird von den Gemeinden und Städten zur Finanzierung des Haushalts erhoben und ist dort eine wichtige, wenn nicht sogar wie wichtigste Einnahmequelle.
- ⇒ Die Grundsteuer ist zudem eine verlässliche Einnahmequelle, da sie keinen Schwankungen unterliegt und die Gemeinde über den Hebesatz direkten Einfluss nehmen kann.
- ⇒ Die Grundsteuer ist unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Steuerpflichtigen und besteuert allein die Beschaffenheit und den Wert des Grundstückes sowie die Baulichkeiten. Die Grundsteuer gehört somit zu den sogenannten Realsteuern.
- ⇒ Zahlungspflichtiger ist grundsätzlich der/ die Eigentümer/ in.
- ⇒ Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer.
- ⇒ Die Berechnung der Grundsteuer läuft in folgenden Schritten ab:
  - 1) Bewertung des Grundstückes durch das zuständige Finanzamt mit Erlass des Einheitswertbescheides – **zukünftig Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert**
  - 2) Einheitswert (Grundsteuerwert) x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag
  - 3) Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer
- ⇒ Der Einheitswertbescheid und der Grundsteuermessbescheid werden dem/ der Steuerpflichtigen durch das zuständige Finanzamt zugestellt. Es handelt sich dabei steuerrechtlich um sogenannte Grundlagenbescheide.
- ⇒ Das zuständige Finanzamt ist gemäß § 22 AO i.V.m. § 18 AO und § 180 AO das sogenannte Lagefinanzamt = dort wo das Grundvermögen liegt.
- ⇒ Die Feststellung wird in Form einer gesonderten Feststellung von Besteuerungsgrundlagen gemäß § 180 AO erhoben.
- ⇒ Die zuständige Stadt oder Gemeinde erlässt auf Grundlage des Grundsteuermessbescheides den Grundsteuerbescheid. Es sind zwei Arten der Grundsteuer zu unterscheiden:
  - 1) Grundsteuer A = landwirtschaftliche Grundstücke
  - 2) Grundsteuer B = sonstige Grundstücke
- ⇒ Der Hebesatz zu den Grundsteuern beträgt zurzeit:
  - 1) Warendorf = Grundsteuer A = 308%
  - 2) Warendorf = Grundsteuer B = 480%
  - 3) Sassenberg = Grundsteuer A = 240%
  - 4) Sassenberg = Grundsteuer B = 460%
- ⇒ Rechtsmittel gegen den Grundsteuerbescheid sind insoweit nicht direkt möglich. Einsprüche müssen bereits gegen die oben genannten Grundlagenbescheide (Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid) eingelegt werden, da sich hieraus die wertbildenden Faktoren ergeben. Der Grundsteuerbescheid der Stadt oder Gemeinde ist „nur“ ein sogenannter Folgebescheid.
- ⇒ **Wichtig!!!** Auch ein korrekt eingelegter Einspruch gegen die Grundlagenbescheide beim zuständigen Finanzamt entbindet nicht von der Zahlungspflicht an sich!
- ⇒ Beim Wechsel des Eigentümers aufgrund von z.B. Verkauf, Übertragung, usw. werden der Einheitswert und der Grundsteuermessbetrag nicht neu festgesetzt, sondern lediglich im

Rahmen einer Zurechnungsfortschreibung auf den neuen Eigentümer „übertragen“ und diesem dann für die Zukunft ab Beginn des Folgejahres zugerechnet.

- ⇒ Die Zurechnungsfortschreibung ist nicht mit der Wertfortschreibung oder der Artfortschreibung zu verwechseln:
  - 1) Zurechnungsfortschreibung = Übergang der Werte auf einen neuen Eigentümer
  - 2) Wertfortschreibung = „Neubewertung“ aufgrund von baulichen oder sonstigen wertmäßigen Änderungen im Zustand des Grundvermögens von mehr als 15.000,- EUR
  - 3) Artfortschreibung = Änderungen in der Art des Grundvermögens, wenn von steuerlicher Bedeutung (z.B. Geschäftsgrundstück wird Mietwohngrundstück, usw.)
- ⇒ Die Fortschreibungen müssen nicht selbst beantragt werden. In der Regel wird das zuständige Finanzamt von Amts wegen tätig, da dies entsprechende Mitteilungen auswertet (Grundstückskaufverträge, Veränderungen im Grundbuch, usw.) Jedoch erhält das zuständige Finanzamt nicht von allen Änderungen eine Mitteilung. Mitunter kann es daher für den/ die Steuerpflichtige/ n sinnvoll sein, das Finanzamt selbst zu informieren, da ansonsten Steuernachzahlungen drohen.
- ⇒ Steueraufkommen der Grundsteuern im Jahr 2020 im Bundeshaushalt (Quelle = statistisches Bundesamt):
  - 1) Grundsteuer A = 410 Mio. (407 Mio. 2019 / 405 Mio. 2018)
  - 2) Grundsteuer B = 14.266 Mio. (14.032 Mio. 2019 / 13.797 Mio. 2018)

### **Warum brauchen wir eine Grundsteuerreform?**

- ⇒ Grundlage ist Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018. Hier wurden verschiedene Vorschriften des Bewertungsgesetzes für verfassungswidrig erklärt.
- ⇒ Der ursprüngliche sechsjährige Turnus zur Neubewertung des Grundbesitzes wurde ausgesetzt.
- ⇒ Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer knüpft derzeit noch an Einheitswerte an, die sich nach den Wertverhältnissen zum 01. Januar 1964 (alte Bundesländer) und zum 01. Januar 1935 (neue Bundesländer) ergeben.
- ⇒ Aufgrund des sich daraus ergebenden Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz gemäß Artikel 3 des Grundgesetzes hat das Bundesverfassungsgericht daher dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 eingeräumt.
- ⇒ Ziel der Reform ist es jedoch, keine Erhöhung der Grundsteuer anzustreben. Vielmehr soll trotz Umstrukturierung eine Aufkommensneutralität gewahrt bleiben.
- ⇒ Die Herausforderung: Nach diversen Schätzungen sind durch die Grundsteuerreform in Deutschland ca. 31 – 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten von der Neubewertung betroffen!

### **Zeitlicher Ablauf der Reform:**

#### **31.12.2019:**

Mit Ablauf dieses Datums endete die Frist zur Einigung der Länder auf eine neue Rechtsgrundlage. Dieser Frist ist der Gesetzgeber mit dem zum Ende 2019 verabschiedeten Bundesmodell, welches, wie der Name schon sagt, eigentlich bundesweit gelten soll, nachgekommen.

### **Öffnungsklausel:**

Leider konnten sich die Bundesländer auf keinen einheitlichen Konsens zur Ausgestaltung des Grundsteuergesetzes einigen. So wurde den Bundesländern die Möglichkeit eröffnet, abweichend vom Bundesmodell eigene landesspezifische Regelungen aufzustellen.

Eigene Modelle / Anpassungen haben demnach folgende Bundesländer entwickelt:

- 1) Baden – Württemberg
- 2) Bayern
- 3) Hamburg
- 4) Hessen
- 5) Niedersachsen
- 6) Sachsen
- 7) Saarland
- 8) damit bleiben „nur“ 9 Bundesländer für das Bundesmodell übrig!

Damit existiert zukünftig ein Flickenteppich an verschiedenen Bewertungsmodellen zur Ermittlung der Grundsteuer. Die Öffnungsklausel ermöglicht es den Ländern sowohl länderspezifische Steuermesszahlen und länderspezifische Bewertungsregeln als auch vollständige eigenständige Regelungen einzuführen. Auf die einzelnen Modelle wird hier nicht detailliert eingegangen. Nordrhein – Westfalen übernimmt das Bundesmodell.

### **Der 1. Hauptfeststellungszeitpunkt – 01.01.2022:**

Gemäß der Reform wurde im weiteren zeitlichen Ablauf der 01.01.2022 als sogenannter erster Hauptfeststellungszeitpunkt gewählt.

### **Abgabezeitraum – 01.07.2022:**

Ab dem 01.07.2022 beginnt der Abgabezeitraum für die Feststellungserklärungen. Der Abgabezeitraum endet zum 31.10.2022. Innerhalb dieser 4 Monate haben alle Erklärungspflichtigen eine entsprechende Feststellungserklärung zu erstellen und dem zuständigen Finanzamt elektronisch einzureichen.

### **2023:**

Ab Beginn des Jahres 2023 werden die eingereichten Feststellungserklärungen durch die Finanzverwaltung bearbeitet und veranlagt.

### **2024:**

In diesem Jahr erfolgt die kommunale Anpassung der Grundsteuer Hebesätze.

### **2025 – 1. Hauptveranlagung / Wirksamkeit der 1. Hauptfeststellung:**

Ab 2025 erfolgt die Erhebung der Grundsteuer gemäß der neuen Berechnungsmethode durch Grundsteuerbescheid gegenüber den Steuerpflichtigen.

Und dann:

**01.01.2029** - 2. Hauptfeststellung

**01.01.2031** - 2. Hauptveranlagung / Wirksamkeit der 2. Hauptfeststellung

**01.01.2036** - 3. Hauptfeststellung und gleichzeitig 3. Hauptveranlagung / Wirksamkeit der 3. Hauptfeststellung

Im Anschluss sind alle sieben Jahre weitere Hauptfeststellungszeitpunkte geplant, die jeweils eine neue Hauptveranlagung nach sich ziehen.

Zwischen den Hauptfeststellungen kann es natürlich noch zu anderen Feststellungen kommen, die zwischenzeitlich aufgrund sich ergebender Veränderungen (z.B. Umbau, Abriss, Aufstockung, usw.) vom zuständigen Finanzamt vorgenommen werden => Feststellungsarten siehe oben.

Die Feststellungszeitpunkte sind dabei dann in der Regel der Beginn des auf die Änderungen folgenden Kalenderjahres.

### **Die Grundsteuer C:**

Bisher gab es lediglich eine Unterscheidung in Grundsteuer A => Grundbesitz der Land- & Forstwirtschaft und Grundsteuer B => sonstige Grundstücke. Zukünftig wird neu die Grundsteuer C eingeführt. Diese Grundsteuer soll für **baureife Grundstücke, die unbebaut sind** greifen. Damit verteuert die Grundsteuer C Grundstücksspekulationen. Die Grundsteuer C soll somit Anreize schaffen auf baureifen Grundstücken Wohnraum zu errichten. Die Grundsteuer C wird durch einen gesonderten und erhöhten, jedoch für die gesamte Gemeinde dann einheitlichen Hebesatz erhoben (bei Anwendung des Bundesmodells). Sanierungsgebiete unterliegen nicht der Grundsteuer C, solange die Grundstücke als bebaut gelten = Altgebäude noch nutzbar.

Wirtschaftliche Gründe für eine fehlende Bebauung finden keine Berücksichtigung.

Anmerkung: Ein Grundstück gilt auch unter Umständen bei unwesentlichen Gebäuden als bebaut.

Zudem: Solange durch die Gemeinde keine Einstufung als „baureif“ erfolgt ist, kann keine Grundsteuer C erhoben werden.

### **Das Bundesmodell:**

Die bisher geltende dreistufige Steuersystematik aus Bemessungsgrundlage, einheitlicher Steuermesszahl und gemeindespezifischem Hebesatz wird weitergeführt, wobei zukünftig nicht mehr von einem Einheitswert, sondern von einem Grundsteuerwert gesprochen wird.

Als Belastungsgrund wird im Bundesmodell das Innehaben von Grundbesitz und der damit verbundenen Vermittlung einer objektiven Leistungsfähigkeit gesehen. Der Bewertung unterliegen nur die wirtschaftlichen Einheiten im Inland.

Bei wirtschaftlichen Einheiten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstrecken, ist nur der inländische Teil zu bewerten. Insbesondere im Bereich der Land- und Forstwirtschaft dürfte dies von Bedeutung sein, führt zeitgleich aber auch zu Problemen, wenn sich Flächen über Ländergrenzen hinweg erstrecken und dementsprechend abweichende Ländermodelle zur Anwendung kommen.

### **Wer ist zur Abgabe verpflichtet?**

Der Beteiligte im Feststellungsverfahren ist stets der Steuerpflichtige bzw. der Steuerschuldner, dem eine zu bewertende wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist. Bei mehreren Feststellungsbeteiligten, denen eine zu bewertende wirtschaftliche Einheit anteilig zuzurechnen ist, ist eine gesonderte Feststellung gegenüber allen Feststellungsbeteiligten einheitlich vorzunehmen. Steuerschuldner sind dann alle Beteiligten. In Erbbaurechtsfällen sowie in Fällen von Wohnungs- oder Teileigentum wird dabei dem Erbbauberechtigten bzw. dem Wohnungs- oder Teileigentümer der Gesamtwert von Grund und Boden sowie Gebäude zugerechnet, so dass dieser Steuerschuldner und Feststellungsbeteiligter ist. Es wird also regelmäßig auf das zivilrechtliche Eigentum abgestellt. Damit ist z.B. in Fällen des Nießbrauchs der Feststellungsbeteiligte der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher.

Beispiele:

Erbbaurecht = Abgabe der Erbbauberechtigten / der Erbbaupflichtigen hat mitzuwirken

Gebäude auf fremden Grund und Boden = Abgabe der Eigentümer des Grund und Bodens / der Eigentümer oder wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken

### **Wann hat die Abgabe zu erfolgen?**

Die Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte hat erst nach Aufforderung durch die Finanzverwaltung zu erfolgen. Die Aufforderung **kann** nach dem Bundesmodell durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen. Nach Bundesmodell hat das Finanzamt eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Gemäß BMF ist nach derzeitigem Stand eine Aufforderung durch öffentliche Bekanntmachung zu Ende März mit einer Abgabefrist bis zum 31.10.2022 vorgesehen. Abweichend davon ist lt. anderen Quellen in Nordrhein – Westfalen ein individualisiertes Anschreiben im April geplant. Was genau passiert, werden wir dann sehen....

**Sicher ist:** Eine Verlängerung der Abgabefrist aufgrund der Einschaltung eines steuerlichen Beraters wird es nicht geben.

Zudem gelten die Fristen einheitlich sowohl für den Bereich des Grundvermögens als auch für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft

### **Wie hat die Abgabe zu erfolgen?**

Die Abgabe hat nach Bundesmodell grundsätzlich in elektronischer Form zu erfolgen. Auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen ist davon abweichend eine Abgabe in Papierform zulässig. Eine Papierversion muss eigenhändig unterschrieben sein. Bei der elektronischen Form wird die Unterschrift durch die zuvor erfolgte Zertifizierung ersetzt. Als elektronische Schnittstelle ist das ELSTER online Portal (EOP) bzw. die Schnittstelle ELSTER Rich Client (ERiC) vorgesehen. Die jeweilige Registrierung hat persönlich zu erfolgen. In der Regel werden dem Nutzer nach Anmeldung auf der Plattform im Internet Zugangsdaten zur Zertifizierung auf dem Postweg zugestellt.

Eine Abgabe der Erklärungen soll über die Schnittstellen ab dem 01.07.2022 möglich sein. Ob dies auf Seiten der Finanzverwaltung eingehalten werden kann, bleibt jedoch abzuwarten.

### **Welche Daten werden benötigt?**

Bestimmte Grunddaten werden sicherlich in jeder Feststellungserklärung abgefragt werden. Dazu gehören insbesondere:

- 1) das bisherige Einheitswert – Aktenzeichen
- 2) die Anschrift des Steuerschuldners / des Steuerpflichtigen
- 3) die Grundbuchangaben – Gemarkung, Flur, Flurstück

Hinzu kommen je nach Beschaffenheit der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit folgende Punkte

- 1) Bodenrichtwert
- 2) Fläche des Grund und Bodens
- 3) Grundstücksart
- 4) Gebäudeart
- 5) Baujahr
- 6) Zeitpunkte einer Modernisierung (umfassend)
- 7) Wohn- & Nutzfläche des Gebäudes
- 8) Bruttogrundfläche des Gebäudes
- 9) die Anzahl der Garagen
- 10) Selbstständig nutzbare Fläche
- 11) Informationen zu einer möglichen Grundsteuerbefreiung

Da lediglich im Rahmen der Hauptfeststellung eine Erklärungspflicht gegeben ist, werden hier auch alle Daten abgefragt, die ggf. für die weitere Steuerfestsetzung innerhalb der bereits erwähnten steuersystematischen Dreistufigkeit benötigt werden.

Die Finanzverwaltung des Bundes und der Länder hat wie geplant eine Landingpage eingerichtet. Die Internetseite gibt Auskunft über Wissenswertes zur Reform und einen Überblick über die abweichenden Regelungen der Länder. Darüber hinaus bündelt sie die Links zu den relevanten Oberflächen der Länder und ermöglicht so den direkten Zugriff auf die Informationen und Daten. Die Seite ist zwar eingerichtet aber zurzeit noch im Aufbau. Die Internetadresse lautet:

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

### **Was sind wirtschaftliche Einheiten?**

Die zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten stellen den Oberbegriff der Vermögensarten dar und unterteilen sich in Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

Das Grundvermögen wiederum unterteilt sich wie folgt:

- 1) Unbebaute Grundstücke
- 2) Bebaute Grundstücke

Jedes Grundstück des Grundvermögens bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen ist in die zu bewertende wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück an sich genutzt wird. Zu nennen sind hier z.B. Garagen auf einem gemeinschaftlichen Garagengrundstück eines Reihenhauses oder gemeinschaftliche Hofflächen. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist.

**Unbebaute Grundstücke** sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden.

Die Benutzbarkeit beginnt mit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde. Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, so gilt das Grundstück als unbebaut. Als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

**Bebaute Grundstücke** sind hingegen Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden.

Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen. Bei den bebauten Grundstücken ist die Grundstücksart von Bedeutung. Hiernach richtet sich das anzuwendende Bewertungsverfahren sowie die zu wählenden Bewertungsparameter, wie z.B. Liegenschaftszinssätze zur Errechnung des Grundsteuerwertes und die gezielte Festlegung der Grundsteuermesszahlen. Zu unterscheiden sind insbesondere folgende Grundstücksarten:

- 1) Einfamilienhäuser
- 2) Zweifamilienhäuser
- 3) Mietwohngrundstücke
- 4) Wohnungseigentum
- 5) Teileigentum
- 6) Geschäftsgrundstücke
- 7) Gemischt genutzte Grundstücke
- 8) Sonstige bebaute Grundstücke

Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Dies gilt auch bei Bebauung mit mehreren Gebäuden.

### **Was ist was?**

**Ein- / und Zweifamilienhäuser** = Wohngrundstücke, die eine oder zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Ein- / Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50% der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Ein- / Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

**Mietwohngrundstück** = Grundstücke, die zu mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche zu Wohnzwecken dienen aber nicht Ein- / oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

**Wohnungs- / Teileigentum** = Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört. Die Definition der Grundstücksart folgt dem Wohnungseigentumsgesetz. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört. Auch hier folgt die Definition der Grundstücksart dem Wohnungseigentumsgesetz.



**Geschäftsgrundstück / gemischt genutzte Grundstücke** = Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind. Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken und teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht zu den anderen Grundstücksarten gehören.

**Sonstige bebaute Grundstücke** = Dies sind demnach alle übrigen Grundstücke, die nicht zu den vorgenannten Grundstücksarten gehören. Zu nennen sind hier Gebäude, die weder betrieblichen noch zu Wohnzwecken dienen, z.B. private Bootshäuser, Jagdhütten, privat vermietete Garagengrundstücke, usw.

### **Welches Bewertungsverfahren ist anzuwenden? - § 250 BewG**

Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Bewertungsverfahren. Diese sind:

- 1) das (vereinfachte) Ertragswertverfahren
- 2) das (vereinfachte) Sachwertverfahren

Die Bewertung im Ertragswertverfahren erfolgt für folgende Grundstücksarten:

- 1) Einfamilienhäuser
- 2) Zweifamilienhäuser
- 3) Mietwohngrundstücke
- 4) Wohnungseigentum

Die Bewertung im Sachwertverfahren erfolgt für folgende Grundstücksarten:

- 1) Geschäftsgrundstücke
- 2) Gemischt genutzte Grundstücke
- 3) Teileigentum
- 4) Sonstige bebaute Grundstücke

Nach Schätzungen wird der überwiegende Teil der wirtschaftlichen Einheiten im Wege des Ertragswertverfahrens zu bewerten sein. Beim Ertragswertverfahren steht in der Regel der zu erzielende Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund. Auf eine Ortsbesichtigung kann regelmäßig verzichtet werden. Ein Sachverständigengutachten ist nicht einzuholen. Das Sachwertverfahren wird hingegen für diejenigen bebauten Grundstücke angewendet, bei denen es zum einen für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt nicht in erster Linie auf den Ertrag, sondern auf die gewöhnlichen Herstellungskosten ankommt, die im Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Zum anderen existieren für diese Grundstücke meist keine für die gesamte Nutzung statistisch ermittelbare durchschnittliche Erträge.

Das Bewertungsverfahren für unbebaute Grundstücke hat dem Grund nach keinen eigenen Namen.

### **Details zu den Bewertungsverfahren:**

Die nachfolgend aufgeführten Punkte sollen Ihnen einen kurzen Überblick zum Ablauf der verschiedenen Bewertungsverfahren geben.

### **Unbebaute Grundstücke:**

Der Wert für ein unbebautes Grundstück wird ausgehend von der jeweiligen Grundstücksfläche und dem zugehörigen Bodenrichtwert gemäß § 247 BewG errechnet. Der sich unter Anwendung des Bodenrichtwertes auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt nach Auffassung des Gesetzgebers typisierend den objektiviert – realen Wert für das Grundstück lageabhängig und relationsgerecht wieder. Der Bodenrichtwert wird von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelt und ist z.B. über Boris NRW im Netz einsehbar. Weitere wertbeeinflussende Tatsachen bleiben außer Ansatz.

### **Ertragswertverfahren:**

Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Ertragswertverfahren gemäß § 252 BewG aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 252 BewG und des abgezinster Bodenwerts nach § 257 BewG. Mit diesem Grundsteuerwert sind die Werte für Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

Wie so oft, steckt der Teufel auch hier im Detail, denn die Ermittlung der für die Bewertung notwendigen Werte wie Reinertrag und abgezinster Bodenwert haben es in sich vgl. § 253 ff BewG. Hierbei sind Minder- oder Übergrößen von Grundstücken sowie Mietniveaustufen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinsen zu berücksichtigen, die jeweils in Tabellenform als Anlage zum Bewertungsgesetz zu finden sind. Von einer wirklichen Übersichtlichkeit ist da leider nicht mehr zu sprechen. Anmerkung: Für Warendorf gilt die Mietniveaustufe 2, die zur sonst in NRW gültigen Stufe 3 etwas günstiger ausfällt.

### **Sachwertverfahren:**

Im Sachwertverfahren ist der Wert des Gebäudes getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Der Bodenwert ermittelt sich analog zu den unbebauten Grundstücken und ergibt zusammen mit dem Gebäudesachwert den vorläufigen Sachwert des Grundstücks gemäß § 258 BewG. Abschließend erfolgt noch eine Multiplikation mit der Wertzahl nach § 260 BewG. Auch hier sind mit dem Grundsteuerwert die Werte für Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere die Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten. Wie beim Ertragswertverfahren ist der Teufel im Detail natürlich auch hier nicht zu unterschätzen, sodass bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte viele wirklich „interessante“ Werte ihre Berücksichtigung finden, die eine einfache Steuerwertermittlung fast unmöglich machen. Nachfolgend einmal der Abdruck des §259 BewG:

## **Bewertungsgesetz (BewG)**

### **§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts**

- (1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Normalherstellungskosten des Gebäudes in Anlage 42 auszugehen.
- (2) Der Gebäudenormalherstellungswert ergibt sich durch Multiplikation der jeweiligen nach Absatz 3 an den Hauptfeststellungszeitpunkt angepassten Normalherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes.
- (3) Die Anpassung der Normalherstellungskosten erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt hat. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.

(4) Vom Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Die Alterswertminderung ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudenormalherstellungswerts mit dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einem der Verlängerung entsprechenden späteren Baujahr auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Bei bestehender Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Alterswertminderung abweichend von den Sätzen 2 bis 4 auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt.

### **Mindestwert:**

Natürlich sind die dann endlich ermittelten Werte aus dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren nicht einfach der Besteuerung zu Grund zu legen. Vielmehr muss jeweils noch ein Vergleich mit dem Mindestwert gemäß § 251 BewG erfolgen. Erst dann ist klar, wie hoch der Grundsteuerwert ausfällt.

### **Nur mal zur Info - Was ist die Brutto – Grundfläche:**

Dies ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.  
Überdachte Loggia = ja / Balkon = nein

Die Brutto – Grundfläche ist jedoch nicht mit der Wohnfläche (ohne Zubehörfläche) zu verwechseln, die sich nach der Wohnflächenverordnung oder der 2. Berechnungsverordnung ergibt.

### **Der Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens:**

Abzugsgrenzen vom Grundvermögen ist das land- und forstwirtschaftliche Vermögen. Die Bewertung erfolgt gemäß der §§ 232 bis 242 BewG und soll hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt werden. Den unterschiedlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln. Durch eine Multiplikation der Faktoren mit der jeweiligen Fläche ergibt sich der Reinertrag der individuellen Fläche. Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert. Wie bereits erwähnt, steckt der Teufel auch hier in der detaillierten Ermittlung der Werte.

In die wirtschaftliche Einheit des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft sind auch im engen sachlichen Zusammenhang stehende Wirtschaftsgüter mit einzubeziehen. Darunter fallen neben dem Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel, der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln sowie die immateriellen Wirtschaftsgüter.

Zukünftig umfasst der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft aber nicht mehr die Wohngebäude und den dazugehörigen Grund und Boden. Zu nennen sind hier insbesondere der Wohnteil einschließlich der Altenteiler Wohnung und Wohnungen der Arbeitnehmer. Insoweit ist hier eine Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und dem Grundvermögen geboten. Zum Grund und Boden der Wohngebäude zählen neben der bebauten Fläche auch die Nebenflächen wie z.B. Stellplätze und Gärten. Bei Betrieben in den alten Bundesländern ist eine Abgrenzung bereits zum 31.12.1998 erfolgt, die grundsätzlich zu übernehmen ist. Bei Betrieben in den neuen Bundesländern sind die Wohngebäude stets abgegrenzt und als Grundvermögen erfasst. Insoweit ist eine Abgrenzung hier nur für künftig entstehende wirtschaftliche Einheiten vorzunehmen.

### **Die Steuermesszahl - § 15 GrStG:**

Der sich jeweils aus den oben genannten Verfahren ergebende Grundsteuerwert ist (wie bisher der Einheitswert) mit einer Steuermesszahl zu multiplizieren. Die Steuermesszahl ist an die Art des Grundstücks angepasst und wird in ‰ (von Tausend) angegeben. Hier die Übersicht:

Unbebaute Grundstücke => 0,34 ‰

Wohngrundstücke / Ertragswertverfahren => 0,31 ‰

Nichtwohngrundstücke / Sachwertverfahren => 0,34 ‰

Land- und Forstwirtschaft => 0,55 ‰

Zudem kann die Steuermesszahl durch eine mögliche Ermäßigungsvorschrift noch reduziert werden. Dies gilt u.a. für Wohnungsbauförderungen des Bundes und der Länder sowie für begünstigte Rechtsträger wie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, usw., aber auch für Baudenkmäler nach dem Landesdenkmalschutz. Die Reduzierung beträgt zwischen 10% und 25% je nach Grund.

### **Anzeigepflichten gemäß § 19 GrStG:**

Sind Grundsteuerbefreiungen oder Messzahlenermäßigungen gewährt worden, muss bei Wegfall oder Änderung der Voraussetzungen innerhalb einer Dreimonatsfrist eine Anzeige beim zuständigen Finanzamt erfolgen.

### **Fazit:**

Die Grundsteuer ist für die Städte und Gemeinden eine der wichtigsten Einnahmequelle. Daher muss diese zur Finanzierung der Haushalte erhalten bleiben. Ob man mit der Reform die schon früher nicht gerade einfache Berechnung des Einheitswertes hin zum neuen Grundsteuerwert nicht hätte vereinfachen sollen, wäre sicherlich eine Diskussion wert. Es gibt wesentlich wichtigere Steuern, die jedoch viel „einfacher“ zu ermitteln sind. Daher ist die Reform und mit ihr das neue Grundsteuergesetz inkl. Bewertung ein Verwaltungsmonster und spiegelt im Aufwand und der Komplexität nicht deren Bedeutung wieder. Von der vielerorts geforderten Verwaltungsvereinfachung kann keine Rede sein. Hier hat die Politik mal wieder richtig zugeschlagen und gezeigt, was sie kann (oder auch nicht).

### **Handlungsempfehlung:**

Die Grundsteuerreform wird Ihnen sicherlich noch viel Arbeit machen. Angefangen mit der Beschaffung der Daten, der möglichen Anmeldung beim Elsterportal und bei der Erstellung der Erklärungen selbst. Sie sollten daher frühzeitig anfangen, sich insbesondere um die Beschaffung der Daten zu kümmern. Bitte warten Sie nicht erst auf die Aufforderung durch die Finanzverwaltung.

### **Ende des Vortrages – und daher ein herzliches Dankeschön für Ihre Zeit und Ihr Interesse!**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne noch zur Verfügung. Im Nachgang an den heutigen Abend erreichen Sie uns aber auch unter den folgenden Kontaktdaten:

Siehe folgende Seite!

### **VAHD Vogel Steuerberatungsgesellschaft PartGmbH**

**Clarholz:**

An der Dicken Linde 3 in 33442 Herzebrock Clarholz  
Telefon: 05245 92 0 800

**Sassenberg:**

Am Drostengarten 1 in 48336 Sassenberg  
Telefon: 02583 300 34 0

**Oelde:**

Wallstraße 5a in 59302 Oelde  
Telefon: 05245 92 0 800

**Internet:**

[www.steuerbuero-vogel.de](http://www.steuerbuero-vogel.de)

[info@steuerbuero-vogel.de](mailto:info@steuerbuero-vogel.de)

**Ansprechpartner:**

Steuerberater Dirk Vogel  
Steuerberaterin Anja Vogel Pankewitsch  
Steuerberater Hubert Heßelmann