

NS+P

DR. NEUMANN, SCHMEER  
UND PARTNER

# Grundsteuerreform

Was ist zu tun ?

09. Juni 2022

# Unser Team

## Ihre Referenten von NS<sup>+</sup>P



Harald Baal

Dipl.-Kfm. - Steuerberater



Florian Pompino

B.Sc. - Steuerberater

- ① Wieso eine Reform der Grundsteuer ?
- ② Was wird besteuert ?
- ③ Was gilt wo ?
- ④ Was muss wann erklärt werden ?
- ⑤ Wie wird der neue Grundsteuerwert ermittelt ?
- ⑥ Wieviel Grundsteuer wird zukünftig fällig ?
- ⑦ Welche Fragen haben Sie ?

# 1. Wieso eine Reform der Grundsteuer ?



## 1. Wieso eine Reform der Grundsteuer ?

Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018:

Die Einheitsbewertung als Grundlage für die Grundsteuer ist *verfassungswidrig*.

Das Gericht gibt dem Gesetzgeber bis 31.12.2019 Zeit, eine neue Regelung zu verabschieden.

Die Grundsteuer ist mit einem Aufkommen von rd. 14 Mrd. € wesentlich.

Das neue GrStRefG trat am 26.11.2019 in Kraft und regelt:

- die erste Hauptfeststellung erfolgt auf den *01.01.2022*
- danach erfolgt die Hauptfeststellung alle sieben Jahren, also danach zum 01.01.2029
- die Werte der Feststellung 2022 sind die Grundlage für die neue Grundsteuer ab *01.01.2025*

## 2. Was wird besteuert ?



## 2. Was wird besteuert ?

- Gegenstand der Besteuerung: Grundbesitz  
das sind Grund und Boden, Erbbaurechte, Wohn- und Teileigentum sowie deren Aufbauten  
(Steuerpflichtiger ist der Eigentümer, wirtschaftlich belastet ist der Nutzer über die Nebenkostenabrechnung.)
- Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gelten besondere Regelungen.
- Der Bund und die Länder machen die gesetzlichen Vorgaben.  
Städte und Gemeinden erheben die Grundsteuer.
- Berechnungsschema bleibt unverändert:

*Grundsteuerwert* x  
(neue Feststellung)

Grundsteuer-Messzahl x  
(ist bereits im Gesetz geregelt)

Hebesatz der Kommune  
(legt die Kommune 2024 fest)

### 3. Was gilt wo ?





# Grundsteuerreform

---

## 3. Was gilt wo ?

- Zusammen mit NRW wenden neun Bundesländer das sog. Bundesmodell an.
- Zwei weitere (Sachsen und das Saarland) haben eine abweichende Grundsteuer-Messzahl.
- Fünf Bundesländer haben jeweils eigene Regeln für die Bewertung des Grundbesitzes erlassen.
- Die Lage des Grundbesitzes bestimmt, welches Recht anzuwenden ist.



---

4. Was muss wann erklärt werden ?



## 4. Was muss wann erklärt werden ?

- Für rd. 36 Mio. Grundstücke muss ein neuer *Grundsteuerwert* festgesetzt werden.
- Die Information zur Abgabe einer sog. Einheitswerterklärung erfolgt von den Finanzämtern, voraussichtlicher Zeitpunkt: *Mai / Juni 2022*
- Für jeden Grundbesitz ist eine Erklärung abzugeben, d.h. bei mehreren Grundstücken sind auch entsprechend viele Erklärungen einzureichen.
- Für Land- und Forstwirtschaft gelten besondere Regelungen.
- Die Abgabe der Erklärungen beginnt ab *01.07.2022*.
- Die Abgabefrist endet zum *31.10.2022*.
- Die Abgabe ist nur elektronisch möglich.

---

5. Wie wird der neue Grundsteuerwert ermittelt ?



## 5. Wie wird der neue Grundsteuerwert ermittelt ?

- Das Gesetz unterscheidet drei Typen von Grundstücken:

unbebaute Grundstücke

- Bewertung:

*Bodenrichtwert*

Wohngrundstücke

(Wohnen > 80%)  
Einfamilienhäuser  
Zweifamilienhäuser  
Mietwohngrundstücke  
Wohnungseigentum (ETW)

*Ertragswertverfahren*

Nicht-Wohngrundstücke

(alles, was nicht Wohnen ist)  
Geschäftsgrundstücke  
gemischt genutzte Grundstücke  
Teileigentum  
sonstige bebaute Grundstücke

*Sachwertverfahren*

## 5a. Grundsteuerwert für ein unbebautes Grundstück:

erforderliche Daten für die Erklärung:

- ✓ Größe des Grundstücks und Flurangaben oder Lage des Grundstücks

$$\textit{Größe des Grundstücks} \times \textit{Bodenrichtwert} \\ = \textit{Grundsteuerwert}$$

Der Bodenrichtwert wird von einem Gutachterausschuss bei der jeweiligen Kommune ermittelt und jährlich veröffentlicht. Es gelten die letzten Werte, die zu Beginn des Jahres 2022 festgestellt worden sind.

Wertabschläge oder Zuschläge sind nicht vorgesehen.

Ein abweichender Gutachterwert wird vom Finanzamt nicht übernommen.

## 5b. Grundsteuerwert für ein Wohngrundstück (Ertragswert):

erforderliche Daten für die Erklärung:

- ✓ Größe des Grundstücks und Flurangaben oder Lage des Grundstücks
- ✓ Baujahr des Objekts sowie Jahr einer Kernsanierung
- ✓ Wohnfläche in qm
- ✓ Anzahl der Garagen oder Tiefgaragenplätze (ohne Außenstellplätze)

$$\begin{aligned} & \text{(Jahresnettomiete von Wohnung und Garage ./. Bewirtschaftungskosten)} \\ & \quad \times \text{Barwertfaktor} + \text{abgezinster Bodenwert} \\ & \quad = \text{Grundsteuerwert} \end{aligned}$$

## 5b. Grundsteuerwert für ein Wohngrundstück (Ertragswert):

Das Ertragswertverfahren arbeitet mit *typisierten Daten*.

Das sind Tabellenwerte für die Nettomiete je qm in Abhängigkeit von Bau- oder Sanierungsjahr und Kommune sowie pauschalen Bewirtschaftungskosten, Zinsen und Barwertfaktoren.

Der Bodenwert wird als Mindestwert angesetzt.

Wertabschläge oder Zuschläge sind nicht vorgesehen.

Ein abweichender Gutachterwert wird vom Finanzamt nicht übernommen.



## 5c. Grundsteuerwert für ein Nicht-Wohngrundstück (Sachwert):

erforderliche Daten für die Erklärung:

- ✓ Größe des Grundstücks und Flurangaben oder Lage des Grundstücks
- ✓ Baujahr des Objekts sowie Jahr einer Kernsanierung
- ✓ Bruttogrundfläche (BGF) in qm (Summe aller Grundflächen auf allen Ebenen)
- ✓ Nutzung des Objekts

$$\text{(Gebäudesachwert + Bodenwert)} \times \text{Wertzahl} = \text{Grundsteuerwert}$$

$$\text{Gebäudesachwert} = \text{Normalherstellungskosten} \times \text{BGF} \times \text{Baupreisindex} \cdot / \cdot \text{Altersminderung}$$

$$\text{Bodenwert} = \text{Größe des Grundstücks} \times \text{Bodenrichtwert}$$

## 5c. Grundsteuerwert für ein Nicht-Wohngrundstück (Sachwert):

Das Sachwertverfahren ermittelt den Grundsteuerwert als Summe aus Gebäudewert und Bodenwert und arbeitet mit *typisierten Daten*.

Die Tabellenwerte berücksichtigen die unterschiedlichen Baukosten je Nutzungsart in Abhängigkeit von Bau- oder Sanierungsjahr.

Mit der Wertzahl wird ein Abschlag in Abhängigkeit vom Bodenwert berücksichtigt. Weitere Wertabschläge oder Zuschläge sind nicht vorgesehen.

Ein abweichender Gutachterwert wird vom Finanzamt nicht übernommen.

# Grundsteuerreform

Übersicht zu benötigten Daten und Informationen

	unbebaut	Wohngrundstück	Nicht-Wohngrundstück
bisherige EW-Nummer	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Grundstücks-/ Gebäudeart		✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude		✓	
Bruttogrundfläche (BGF)			✓
Anzahl Garagen		✓	
Baujahr		✓	✓
Jahr der Kernsanierung		✓	✓
Wohnbauförderung oder Denkmal		✓	✓

---

6. Wieviel Grundsteuer wird zukünftig fällig ?



## 6a. Ermäßigungen

- Ermäßigungen werden auf der Ebene der Grundsteuer-Messzahl bewirkt.
- Berechnungsschema:

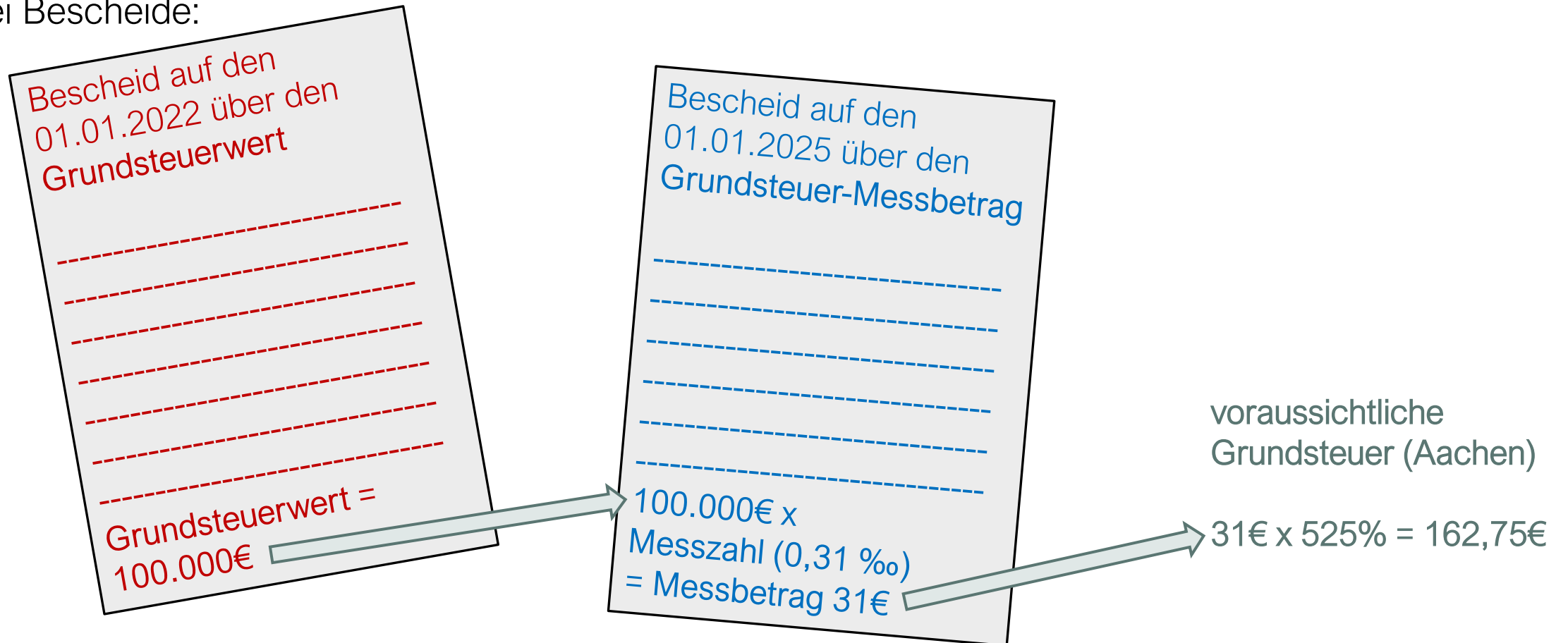
$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Grundsteuer-Messzahl} \times \text{Hebesatz der Kommune}$$

(neue Feststellung)      (ist bereits im Gesetz geregelt)      (legt die Kommune 2024 fest)

- Höhe der Ermäßigung:
- **25%** für Objekte der Wohnbauförderung des Bundes oder des Landes sowie für bestimmte Wohnungsbaugesellschaften
- **10%** für Objekte die Baudenkmäler i.S.d. jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes sind

## 6b. Wieviel Grundsteuer wird zukünftig fällig ?

- Das Finanzamt versendet nach Bearbeitung der „Feststellungserklärung für den Grundsteuerwert“ zwei Bescheide:



## 6b. Wieviel Grundsteuer wird zukünftig fällig ?

- Wesentlich für die Grundsteuer, die ab 2025 von den Kommunen festgesetzt wird, ist die Höhe des *örtlichen Hebesatzes*. Dieser ist bereits heute sehr unterschiedlich.  
(Stand 2020: Aachen 525, Monschau 695, Baesweiler 460, Düren 590, Aldenhoven 820, Kreuzau 509)
- Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Bodenrichtwerte sowie typisierter Werte für Ertrag- und Substanzwertverfahren ist damit zu rechnen, dass die Bodenrichtwerte den Unterschied machen.
- Das bedeutet: große Grundstücke mit geringer Bebauung werden tendenziell zu einer höheren Grundsteuer führen. Kleine und dicht bebaute Grundstücke führen tendenziell zu einer niedrigeren Steuerlast.
- Aber: die Kommunen werden den Hebesatz so wählen, dass sie keinen Steuerverlust hinnehmen müssen.

---

## 7. Welche Fragen haben Sie ?





ein paar hilfreiche Links zur vertiefenden Information:

- Finanzverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen:  
<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>
- Grundsteuer – Geodatenportal Nordrhein-Westfalen:  
<https://grundsteuer-geodaten.nrw.de/>
- Offizielle Seite der Bundesländer mit Weiterleitungen in einzelne Bundesländer:  
<https://www.grundsteuerreform.de/>
- Online-Service des Bundesministeriums für Finanzen für einfache Fälle von Privateigentümern:  
<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>

# Unser Team

Ihre Ansprechpartner bei NS+P



**Harald Baal**  
Dipl.-Kfm. - Steuerberater



**Florian Pompino**  
B.Sc. - Steuerberater



**Marc Mielke**  
Dipl.-Kfm. - Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater



**Karina Möhring**  
Steuerfachwirtin

# Wir sind für Sie da

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf



Fon: +49 241 44 666 0

Fax: +49 241 44 666 99

[info@neumann-schmeer.de](mailto:info@neumann-schmeer.de)

[www.neumann-schmeer.de](http://www.neumann-schmeer.de)

## Aachen

Karmeliterstraße 6  
52064 Aachen

## Jülich

Bahnhofstraße 1  
52428 Jülich

## Stuttgart

Charlottenstraße 21b  
70182 Stuttgart

## Dresden

Weißeritzstraße 3  
01067 Dresden

