

## Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

(Grundsteuer-Reformgesetz –GrStRefG vom 26.11.2019)

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die grundsteuerrechtliche Bewertung anhand von Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung gefordert. Bund und Länder einigten sich im November 2019 auf das Grundsteuer-Reformgesetz, welches das sogenannte „**Bundesmodell**“ regelt.

Gleichzeitig erhielten die Länder jedoch die Möglichkeit, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen. Mit Ausnahme von Bayern, hier wird das „**Flächenmodell**“ angewandt, wenden die übrigen Bundesländer, teilweise leicht modifiziert, das Bundesmodell an (Länderöffnungsklausel nach Artikel 72 Grundgesetz).

Für alle Länder gilt jedoch, dass die Einheitswerte auf den 1. Januar 1935 (neue Bundesländer) und 1. Januar 1964 (alte Bundesländer) im Zuge der Grundsteuerreform am 31. Dezember 2024 ihre Gültigkeit verlieren und ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer herangezogen werden dürfen.

Beim **Bundesmodell** werden für die Bewertung des Grundstücks der Bodenrichtwert, die Gebäudeart, das Baujahr des Gebäudes, der Sanierungszustand, die Grundstücksfläche und die Wohn- oder Nutzfläche zugrunde gelegt. Hierauf werden verschiedene Multiplikatoren und Abzinsungsfaktoren des Bewertungsgesetzes angewandt.

Ein leicht modifiziertes Bundesmodell, das sog. „**Nutzungsartmodell**“ kommt im Bundesland Sachsen zur Anwendung. Das Nutzungsartmodell unterscheidet danach, wie das Grundstück genutzt wird. Hierauf werden **verschiedene Steuermesszahlen** angewandt. Für die Nutzungsart **Wohnen** und **unbebaute Grundstücke** beträgt die Steuermesszahl 0,36 ‰, für **gewerbliche Grundstücke** 0,72 ‰. (Sächsisches Grundsteuerermesszahlengesetz – SächsGrStMG vom 21.12.2021)

Beim bayerischen **Flächenmodell** werden für die Bewertung nur die Grundstücks- und die Gebäudefläche, unter Berücksichtigung des „Bayerischen Grundsteuergesetzes“ und den darin festgelegten Äquivalenzbeträgen, herangezogen.

Garagen bis 50 m<sup>2</sup> und Nebengebäude bis 30 m<sup>2</sup> werden bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt. Welchen Wert Grundstück und Gebäude haben, spielt keine Rolle.

### Steuerbelastungsvergleich Bundesmodell - Flächenmodell

Das „gleiche“ Grundstück ist in **Sachsen (Bundesmodell)** in Vergleich zu **Bayern (Flächenmodell)** mit einer mehr als doppelt so hohen Grundsteuer belastet.

Weiterhin ist ein Grundstück in **München (Stachus)** mit der gleichen Grundsteuer wie das Grundstück in **Mehlmeisel (Hauptstraße 46)** belastet.

Ob das Flächenmodell vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand haben wird, bleibt es abzuwarten.

Maßgeblich für die neue Bemessung der Grundsteuer ist das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz –GrStRefG vom 26.11.2019)

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie wird in drei verschiedene Kategorien unterteilt:

1. **Grundsteuer A:** *Unter die Grundsteuer A fallen alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)*
2. **Grundsteuer B:** *Unter die Grundsteuer B fallen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke sog. Grundvermögen (z. B. Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser)*
3. **Grundsteuer C:** *Mit der neu zu erhebenden Grundsteuer C können Städte und Gemeinden **unbebaute baureife** Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten. **Bayern** wird die Grundsteuer C **nicht erheben**.*

Damit die Städte und Gemeinden auf Basis der neuen grundsteuerrechtlichen Bewertung, geregelt in den §§ 218 ff BewG, wirksam ihre Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 erheben können, bedarf es für jede einzelne wirtschaftliche Einheit einer **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts**.

Von der Grundsteuerreform sind ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) in ganz Deutschland betroffen.

**Kein Scherz: die Abgabefrist für die ca. 36 Mio. Feststellungserklärungen ist der 31.10.2022**

Leider sind derzeit **keine Fristverlängerungen** in Aussicht, nur es steht auch fest, die steuerberatenden Berufe werden diese Frist um keinen Preis einhalten können, nicht zuletzt durch die permanente Überlastung mit Coronahilfe-Anträgen. Ergo, es bleibt spannend.

Selbstverständlich stehen wir für die **Erstellung Ihrer Feststellungserklärung** Gewähr bei Fuß. Um Ihnen die Datenerfassung und uns die Erstellung der Feststellungserklärung zu erleichtern bzw. möglich zu machen finden Sie als **Anhang je eine Checkliste für Bayern und Sachsen**.

Für den Fall, dass Ihr Objekt in einem **anderen Bundesland** zur Bewertung ansteht, wenden Sie sich bitte an uns, wir stellen Ihnen die entsprechende(n) Checkliste(n) gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie die Checkliste(n), je Bewertungseinheit vollständig ausgefüllt an uns zurückzugeben.

**Anlage 1** Checkliste Bayern

**Anlage 2** Checkliste Sachsen

**Anlage 1: Grundstücksbewertung - Bayern – Flächenmodell**

<b>Mandantennummer</b>	
<b>Name, Vorname d. Eigentümers (Nr. ..)</b> (Verwalter, Zustellungsberechtigter)	
<b>Straße, Hausnummer</b>  <b>PLZ , Ort</b>	
<b>Telefonnummer</b>	
<b>Lage des Grundstücks</b>	
<b>Flurnummer</b>	
<b>Zuständiges Finanzamt</b>	
<b>Steuernummer/Aktenzeichen</b>	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 1)</b> Name Adresse Anteil	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 2)</b> Name Adresse Anteil	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 3)</b> Name Adresse Anteil	

<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b> Unbebaut, falls aufstehende Gesamtgebäudefläche < 30 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	
- <b>Wohnfläche einschl. Arbeitszimmer in m<sup>2</sup></b>	
- <b>Gesamte Nutzflächen in m<sup>2</sup></b>	
<b>Garage Fläche &lt; 50 m<sup>2</sup></b> Bitte aufführen, kein Ansatz (Art. 2 BayGrStG)	
<b>Nebengebäude &lt; 30 m<sup>2</sup></b> Bitte aufführen, kein Ansatz (Art. 2 BayGrStG)	

### Grundstücksfläche

- *Tür- und Fensterbekleidungen, Umrahmungen*
- *Fuß- und Sockelleisten*
- *fest eingebaute Gegenstände (Kamin, Herd)*
- *freiliegende Installationen*
- *Einbaumöbel und Raumteiler*

### Keine Grundstücksfläche

- *Schornstein*
- *Vormauerung*
- *Bekleidung*
- *Treppen > 3 Steigungen*
- *Fenster und Wandnischen die nicht bis zum Boden reichen*

### Wohnfläche

- *Grundfläche der Räume, die ausschl. zu Wohnzwecken genutzt werden*
- *Wintergärten und Schwimmbäder*
- *nach alle Seiten geschlossene Räume*
- *Balkon, Loggien, Dachgärten, Terrassen*

### Keine Wohnfläche

- *Keller-, Abstell- und Bodenräume*
- *Waschküchen, Trocken- und Heizungsräume*
- *Garagen und Geschäftsräume*
- *Räume, die nicht dem Bauordnungsrecht genügen*

## **Nutzfläche**

*Als Nutzflächen werden die Flächen der Immobilie bezeichnet, die zwar zu einem bestimmten Zweck genutzt werden, aber nicht unbedingt bewohnt werden*

### **Beispiele:**

- *Wohn-, Warte- oder Speiseräume*
- *Büro-, Besprechungs- oder Schalerräume*
- *Küchen, Werkhallen oder Labore*
- *Lager-, Kühl- oder Verkaufsräume*

**Anlage 2: Grundstücksbewertung - Sachsen - Bundesmodell**

<b>Mandantenummer</b>	
<b>Name, Vorname d. Eigentümers (Nr. )</b> (Verwalter, Zustellungsberechtigter)	
<b>Straße, Hausnummer</b>  <b>PLZ , Ort</b>	
<b>Telefonnummer</b>	
<b>Lage des Grundstücks - Anschrift</b>	
<b>Flurnummer</b>	
<b>Zuständiges Finanzamt</b>	
<b>Steuernummer/Aktenzeichen</b>	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 1)</b> Name Adresse Anteil	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 2)</b> Name Adresse Anteil	
<b>Mehrere Eigentümer (Nr. 3)</b> Name Adresse Anteil	

<b>Gebäudeart</b>	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Mietwohngrundstück <input type="checkbox"/> Wohnungseigentum <input type="checkbox"/> Gemischt genutztes Gebäude <input type="checkbox"/> Sondereigentum <input type="checkbox"/> Geschäftsgrundstück <input type="checkbox"/> Sonstiges bebautes Grundstück
<b>Baujahr des Gebäudes</b>	
<b>Sanierung des Gebäudes (Zeitpunkt)</b>	<p><i>Durch Kernsanierung wird Gebäude in Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht (Erneuerung Dacheindeckung, Fassade, Innen- u. Außenwände, Fußböden, Fenster, Innen- und Außentüren, alle Leitungssysteme – Strom-Wasser-Abwasser)</i></p> <p><i>Neue Restnutzungsdauer</i></p>
<b>Bodenrichtwert m<sup>2</sup> Preis in €</b>	<p><i>vom Gutachterausschuss festgelegter m<sup>2</sup> Preis</i></p>
<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	

### Grundstücksfläche

- Tür- und Fensterbekleidungen, Umrahmungen
- Fuß- und Sockelleisten
- fest eingebaute Gegenstände (Kamin, Herd)
- freiliegende Installationen
- Einbaumöbel und Raumteiler

### Keine Grundstücksfläche

- Schornstein
- Vormauerung
- Bekleidung
- Treppen > 3 Steigungen
- Fenster und Wandnischen die nicht bis zum Boden reichen

### Wohnfläche

- Grundfläche der Räume, die aussch. zu Wohnzwecken genutzt werden
- Wintergärten und Schwimmbäder
- nach alle Seiten geschlossene Räume
- Balkon, Loggien, Dachgärten, Terrassen

## **Keine Wohnfläche**

- *Keller-, Abstell- und Bodenräume*
- *Waschküchen, Trocken- und Heizungsräume*
- *Garagen und Geschäftsräume*
- *Räume, die nicht dem Bauordnungsrecht genügen*

## **Nutzfläche**

*Als Nutzflächen werden die Flächen der Immobilie bezeichnet, die zwar zu einem bestimmten Zweck genutzt werden, aber nicht unbedingt bewohnt werden*

### **Beispiele:**

- *Wohn-, Warte- oder Speiseräume*
- *Büro-, Besprechungs- oder Schalterräume*
- *Küchen, Werkhallen oder Labore*
- *Lager-, Kühl- oder Verkaufsräume*