

# Was müssen Sie wegen der kommenden Grundsteuerreform bereits jetzt im Auge behalten?

Rechtzeitige Abgabe zutreffender Feststellungserklärungen schützt vor unberechtigt hoher Steuerlast!

## So wird die neue Grundsteuer nach dem Bundesmodell errechnet:

### 1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts

- Der Grundsteuerwert ist Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.
- Es wird unterschieden zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken.
- Je nach Art des Grundstücks gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren:
  - **Sachwertverfahren:** Dieses findet Anwendung bei (teils) betrieblichen Grundstücken, Teileigentum sowie Spezialbauten. Hierzu werden insbesondere die sog. Normalherstellungskosten sowie die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert vom örtlichen Gutachterausschuss benötigt.
  - **Ertragswertverfahren:** Dieses findet im Schwerpunkt Anwendung auf Mietwohngrundstücke sowie auf Wohneigentum und Ein- oder Zweifamilienhäuser. Hierzu werden insbesondere Daten zu Vergleichsmieten sowie verschiedene Angaben nach dem Bewertungsgesetz benötigt, so z.B. das Alter des Gebäudes.

### 2. Stufe: Steuermesszahl und Steuermessbetrag

- Der Grundsteuerwert ist mit der gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl (in Promille) zu multiplizieren, hieraus ergibt sich dann der Steuermessbetrag.

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Steuermessbetrag}$$

Die Steuermesszahl richtet sich nach der Art der Bebauung des Grundstücks. Sie liegt zwischen 0,31 ‰ und 0,34 ‰.

### 3. Stufe: Anwendung des Grundsteuer-Hebesatzes

- Der Steuermessbetrag wird mit dem Hebesatz multipliziert, der von der Gemeinde festgelegt wird. Unterschieden wird zwischen **Grundsteuer A** (gilt für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und **Grundsteuer B** (gilt für alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke). **Grundsteuer C** schließlich gilt für baureife Grundstücke, bei denen städtebauliche Gründe für eine Erhebung der Steuer sprechen.

**Achtung:** Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Sachsen und das Saarland verwenden eigene Grundsteuermodelle, die zwar vom Grundaufbau dem Bundesmodell gleichen, aber insb. abweichende Bewertungsverfahren und Steuermesszahlen beinhalten.



### Diese Informationen sollten Sie vorab zusammentragen:

- Gemarkung und Flurstück des Grundstücks (ersichtlich aus dem Grundbuchauszug)
- Übersicht über die Eigentumsverhältnisse
- Bodenrichtwert
- Art des Grundstücks: bebaut, unbebaut oder baureif. Bei bebauten Grundstücken sollten insbesondere das Alter des Gebäudes, die Größe der bebauten Fläche sowie etwaige Mieteinnahmen bekannt sein.



### Gut zu wissen: Abgabefristen der neuen Feststellungserklärung

- Seit dem 01.07.2022 muss jeder Grundbesitzer eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ abgeben. Der finale Abgabetermin ist der 31.01.2023.
- Die Erklärung hat grundsätzlich elektronisch über das Elster-Portal der Finanzverwaltung zu erfolgen (Papierform nur in Ausnahmefällen).
- Sie soll künftig alle 7 Jahre abzugeben sein (sog. Hauptfeststellungszeitpunkte) sowie bei Wertfortschreibungen oder Nachfeststellungen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Grundsteuerreform beraten wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch.