

Die neue Grundsteuer

Auf die Landwirte kommt in den nächsten Monaten viel Arbeit zu. Die Reform der Grundsteuer erfordert eine Neubewertung aller Grundstücke und Immobilien. Wir zeigen, wie man die Grundsteuerwerte für Haus und Hof ermittelt.

Die Grundsteuer in Deutschland wird jedes Jahr auf inländischen Grundbesitz erhoben. Da die Grundsteuer eine rein kommunale Steuer ist und ihr Aufkommen rund 14 Mrd. Euro jährlich beträgt, ist sie eine der wichtigsten Finanzierungsquellen für die Kommunen.

Basis für die Grundsteuer ist der Wert des Grundstücks – und die Ermittlung dieses Wertes war der Ausgangspunkt für eine umfassende neue gesetzliche Regelung. Mit seinem Urteil vom 10. April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass die bisherige Wertermittlung für die Berechnung der Grundsteuer nicht mit dem Grundgesetz vereinbar sei. Hauptkritikpunkt an der bisherigen Berechnungsmethode war, dass die dabei zugrunde gelegten Einheitswerte die tatsächlichen Wertentwicklungen nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln.

Denn die Einheitswerte stammen aus 1964 (alte Länder) bzw. 1935 (neue Länder) und sind seither nicht mehr angepasst worden. Nunmehr werden erstmals zum Stich-

Hilfe anfordern

Die Reform der Grundsteuer bringt für Grundeigentümer und Immobilienbesitzer große bürokratische Herausforderungen. Die Treukontax & BBV Steuerberatungsgruppe bietet dazu ihre Unterstützung an. Auch Landwirte, die nicht Mandanten sind, können sich auf der Webseite www.treukontax.de/grundsteuerreform über ein Kontaktformular registrieren lassen. Je nach Kapazität erhalten sie dann Unterstützung bei der Steuererklärung.

tag 1. 1. 2022 neue Grundbesitzwerte für ca. 35 Millionen Grundstücke in Deutschland bestimmt, damit ab 1. 1. 2025 die Grundsteuer nach den neuen Regeln erhoben werden kann. Bis 2024 basiert die Grundsteuer somit noch auf den bislang maßgebenden Einheitswerten.

Des Weiteren ist vorgesehen, regelmäßig alle sieben Jahre die nächste

Hauptfeststellung durchzuführen. In Anbetracht der zunehmenden Digitalisierung und Automatisierung besteht die Hoffnung, dass künftig ein Bewertungsstau – wie in der Vergangenheit seit 1964 – vermieden wird.

In diesem Beitrag wollen wir einen Überblick geben, welche Herausforderungen sich im Jahr 2022 durch die Grundsteuerreform ergeben. In der Folgewoche befassen wir uns mit der Bewertung des Grundvermögens (Grundsteuer B), im Anschluss daran widmen wir uns der Bewertung der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A).

Eckpunkte der neuen Regelungen

Es wurden neue Regelungen geschaffen, die eine realitätsgerechte Besteuerung gewährleisten – auch im Verhältnis der Grundstücke zueinander. Das Gesetzespaket dazu stammt vom 26. November 2019. Es besteht aus mehreren miteinander verbundenen Teilen, denn es musste letztlich nicht nur das Grundsteuer- und Bewertungsrecht umfassend reformiert, sondern auch das Grundgesetz geän-

dert werden, um den Bundesländern durch eine sogenannte „Öffnungsklausel“ mehr eigenen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Von der „Öffnungsklausel“ wurde auch Gebrauch gemacht, sodass einige Bundesländer – darunter Bayern – von der bundesgesetzlichen Regelung abweichen und eigene Landesgesetze für die Grundsteuer geschaffen haben. Das Bayerische Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 wurde am 17. Dezember 2021 veröffentlicht.

Wie bisher wird es eine Grundsteuer A für die Land- und Forstwirtschaft sowie eine Grundsteuer B für alle anderen Grundstücke geben. Das bisherige dreistufige Verfahren – Bewertung, Steuermessbetrag, kommunaler Hebesatz – bleibt grundsätzlich erhalten (siehe Tab. 1).

35 Mio.

Grundstücke müssen zum Stichtag 1. 1. 2022 in Deutschland neu bewertet werden.

Zudem haben die Kommunen die Möglichkeit, künftig für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte „Grundsteuer C“ ist dafür gedacht, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken. Allerdings haben nicht alle Bundesländer die-



Neue Grundsteuerwerte: Für alle Gebäude und Grundstücke eines landwirtschaftlichen Betriebes müssen die Nutzungen und die Flächengrößen erfasst werden. Die bisher zugrunde gelegten Einheitswerte spiegeln die Wertentwicklung nicht mehr ausreichend wider.

se Möglichkeit als zweckdienlich erachtet und umgesetzt. So wird es in Bayern keine Grundsteuer C geben.

Die Grundsteuerreform soll insgesamt aufkommensneutral sein. Deshalb sind – zur Kompensation der höheren Grundstückswerte – die Steuermesszahlen künftig erheblich niedriger als bisher. Die Bestimmung der Hebesätze liegt allein in der Verantwortung der Kommunen – sie bestimmen letztlich, wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ausfällt.

In Bayern wird die Berechnung für die Grundsteuer B noch gestrafft, da ein anderes Verfahren angewendet wird, das keine Messzahlen benötigt – aber dazu mehr im kommenden Teil.

Grundsteuer B ist vom Wert unabhängig

Die neue Grundsteuer B gilt für alle Grundstücke außer der Land- und Forstwirtschaft. Zur Bestimmung des künftigen Grundstückswertes für die Grundsteuer B haben sich zwei Reformmodelle herauskristallisiert: Anstelle des wertabhängigen Modells (WAM) im Bundesgesetz haben einige Bundesländer unter Nutzung der „Öffnungsklausel“ davon abweichend entschieden, die Grundsteuer nach einem wertunabhängigen Modell (WUM) zu berechnen. Ausschlaggebend ist, wo das inländische Grundstück liegt, nicht wo der Eigentümer wohnt.

Das wertabhängige Modell (WAM) berücksichtigt beispielsweise

- die Bodenrichtwerte der Grundstücke,
- das Alter von Gebäuden,
- die durchschnittlichen Mieten (Mietniveau) in Anhängigkeit von der Region.

Dazu wurden umfangreiche Tabellen in das Bewertungsgesetz aufgenommen, um anzusetzende Pauschalen möglichst wirklichkeitsnah zu halten. So werden Wohngebäude, also Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Mietgrundstücke und Wohnungseigentum nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren bewertet, bei dem die Grundstückserträge (Kaltmieten) abzüglich der Bewirtschaftungskosten auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert werden. Je nach Einordnung der Gemeinde in eine Mietniveaustufe erhöht oder vermindert sich dabei die anzusetzende pauschale Kaltmiete. Ein vereinfachtes Sachwertverfahren ist für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke anzuwenden.

Das wertunabhängige Modell (WUM) zeichnet sich durch feste

Unterlagen rechtzeitig beschaffen

Für die Erstellung der Grundsteuererklärung müssen umfangreiche Daten bereitgestellt werden. Wichtig ist, dass alle notwendigen Daten rechtzeitig von den Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern organisiert werden und vorliegen.

Dazu gehören:

- die bisherigen Einheitswertbescheide und aktuelle Grundsteuerbescheide;
- die Beschaffung von Grundbuchauszügen;
- die Prüfung der aktuellen Eigentumsverhältnisse (z. B. bei Erbengemeinschaften);
- die Beschaffung von Katasterauszügen (speziell für Betriebe der

Land- und Forstwirtschaft) und Flächenplänen;

- die Beschaffung von Gebäudeplänen bzw. die Flächenvermessung von Gebäuden;
- Angaben zum Denkmalschutz;
- die Bodenrichtwerte (für Grundstücke, die unter das wertabhängige Modell fallen).

Weitere Angaben für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft über:

- die Nutzungen;
- die Verpachtung von Eigentumsflächen und Zupachtung von Flächen anderer Eigentümer;
- die Tierbestände (nach erzeugter Anzahl bzw. nach Durchschnittsbestand).

Tab. 1: Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuerwert	x	Steuermesszahl	=	Steuermessbetrag	x	Hebesatz der Kommune	=	Grundsteuer
-----------------	---	----------------	---	------------------	---	----------------------	---	-------------

Tab. 2: Berechnung der Grundstückswerte

Summe der Reinerträge der einzelnen Nutzungen	x	Kapitalisierungsfaktor 18,6	=	Grundsteuerwert LuF
---	---	-----------------------------	---	---------------------

Flächenbeträge aus. So sind bei der Grundsteuer B in Bayern grundsätzlich 0,04 Euro je qm Grund und Boden und 0,50 Euro je m² Gebäude vorgesehen.

Grundsteuer A weiter auf Basis der Reinerträge

Die Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erfolgt bundeseinheitlich für die jeweiligen Eigentümer auf der Basis der Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters. Es gibt hier nur kleinere spezifischen Regelungen der einzelnen Bundesländer. Das neue Bewertungsverfahren für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft beruht auf einer Reihe pauschaler Beträge zur Ertragskraft. Diese gesetzlich verankerten

standardisierten Reinerträge richten sich nach der Nutzung und sollen ermöglichen, spätere Bewertungen automatisiert durchzuführen. Dabei werden auch die Ertragsmesszahlen berücksichtigt.

Achtung: Nach den neuen Regelungen fallen Wohngebäude – auch wenn sie sich auf der Hofstelle befinden – künftig separat unter die Grundsteuer B. Sie sind nicht mehr – wie bisher – mit der Grundsteuer A abgegolten, sondern erhalten einen eigenen Grundstückswert.

Um bei den verschiedenen Nutzungen – trotz Standardisierung der Werte – die Bewertung der Realität anzunähern, wurde zum Teil eine tiefgehende Differenzierung vorgenommen (z. B. für die forst-

wirtschaftliche Nutzung 82 regionale Wuchsgebiete). Für diesen Zweck sind sehr umfangreiche Tabellen in das Bewertungsgesetz eingefügt worden. Der Grundstückswert wird durch die Kapitalisierung der Reinerträge berechnet (siehe Tab. 2).

Während einer Übergangsphase bis 2025 ist nun Zeit, die notwendigen Werte neu festzusetzen, also die Grundstücke nach den neuen Regeln zu bewerten. Allerdings hat die Finanzverwaltung einen engen zeitlichen Korridor vorgesehen, um die Steuererklärungen zu erstellen. Es ist vorgesehen, dass im Frühjahr 2022 die Grundstückbesitzer in Bayern durch eine Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern öffentlich zur Abgabe von Grundsteuererklärungen aufgefordert werden. Spätestens bis zum 31. Oktober 2022 müssen die Steuererklärungen dann dem zuständigen Finanzamt vorliegen.

Wichtig ist, dass alle für die Anfertigung der Steuererklärungen notwendigen Daten rechtzeitig vorliegen (siehe Kasten: Unterlagen).

Datenabgabe online über das Steuerportal „Elster“

Die Steuererklärungen sollen durch Datenfernübertragung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz an die Finanzverwaltung übermittelt werden. Ab 1. Juli 2022 wird dies über die Steuer-Onlineplattform ELSTER möglich sein. Die Bayerische Finanzverwaltung lässt auch zu, die Steuererklärungen auf Papier einzureichen, wenn eine elektronische Abgabe nicht möglich ist. Die bayerischen Vordrucke sollen ab dem 1. Juli 2022 im Internet sowie in den Servicezentren der bayerischen Finanzämter bereitstehen. Über weitere Details, wie die Grundsteuer A und die Grundsteuer B gestaltet sind, informieren wir in den folgenden beiden Teilen.

Sebastian Gruber
Dr. Kerstin Arnold
Michaela Schön

Steuerberater, TreuKontax GmbH
BBV-Steuerberatung, München

Steuerentlastung für Bürger geplant

Das Bundesfinanzministerium hat Anfang März den Referentenentwurf eines Steuerentlastungsgesetzes 2022 veröffentlicht. Mit dem Gesetz sollen der Arbeitnehmer-Pauschbetrag, der Grundfreibetrag sowie die Pauschale für Fernpendler erhöht werden. Die

geplanten Maßnahmen hier im Einzelnen:

- Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrags bei der Einkommensteuer um 200 € auf 1200 € rückwirkend zum 1. 1. 2022,
- Anhebung des Grundfreibetrags für 2022 von derzeit 9984 € um

363 € auf 10 347 € rückwirkend ab dem 1. 1. 2022 und

- Vorziehen der bis 2026 befristeten Anhebung der Entfernungspauschale für Fernpendler (ab dem 21. Kilometer) rückwirkend ab dem 1. 1. 2022 auf 38 Cent.

Hinweis: Das Gesetz muss noch das weitere Gesetzgebungsverfahren durchlaufen.