

Gebäude / Umfeld

Grundsteuer-Reformgesetz: Welcher Handlungsbedarf jetzt besteht, erklären Meike Munderloh und Dr. Melanie Köstler von Rödl & Partner

Im Juni vergangenen Jahres wurde das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschiedet. Vorangegangen war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach die der Grundsteuer zugrundeliegenden Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für verfassungswidrig erklärt wurden. Begründet wurde die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mit der Unvereinbarkeit des Bewertungsverfahrens zur Grundsteuer mit dem Gleichheitssatz. Nach Ansicht des Gerichts führt die Heranziehung des „Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen“¹. Dies erscheint wenig verwunderlich, wenn man bedenkt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen allein im Zeitraum 2010 bis 2020 um 65% angestiegen sind.²

1 Urteil des BVerfG v. 10.04.2018, 1 BvL 11/14.

2 Baupreise und Immobilienpreise: Entwicklung in Deutschland - Statistisches Bundesamt (destatis.de)



links:

Meike Munderloh ist Steuerberaterin und Partnerin bei Rödl & Partner in Hamburg. Sie ist auf die steuerliche Betreuung von Immobilienunternehmen spezialisiert und schwerpunktmäßig in der Jahresabschlusserstellung sowie laufenden steuerlichen Beratung für mittelständische Unternehmen tätig.

rechts:

Dr. Melanie Köstler ist Steuerberaterin und Associate Partner bei Rödl & Partner in Nürnberg. Sie ist u.a. spezialisiert auf die steuerliche Beratung bei Immobilientransaktionen sowie die steuerliche Betreuung von Immobilienunternehmen.

Deutschlands Grundstücke müssen unterschiedlich, aber in jedem Fall neu bewertet werden

In Folge der Grundsteuerreform müssen daher nun ALLE Grundstücke innerhalb der Bundesrepublik neu bewertet werden. Auch wenn man sich deshalb erneut über die Verfassungskonformität vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes streiten kann, erfolgt die Bewertung abhängig davon, in welchem Bundesland das jeweilige Grundstück liegt. Im Grundsatz gilt zwar das sog. „Bundesmodell“, die Bundesländer durften aber hiervon abweichend, eigene Bewertungsmodelle implementieren.

Das Bundesmodell wird von elf der sechzehn deutschen Bundesländer angewandt werden. An dem grundsätzlichen Verfahren „Bewerten, Bemessen und Besteuern“ wird festgehalten. Bei der Bewertung von Wohnimmobilien erfolgt die Ermittlung des Grundbesitzwertes durch Anwendung eines Ertragswertverfahrens. Der so ermittelte Grundbesitzwert ergibt durch Multiplikation mit der Steuermesszahl 0,031% den Grundsteuermessbetrag. Die jährlich zu zahlende Grundsteuer berechnet sich dann wiederum aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem von der jeweiligen Gemeinde festgelegten Hebesatz.

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen haben von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und wenden zukünftig eigene Modelle zur Grundstücksbewertung für Zwecke der Grundsteuer an.

Während das Saarland und Sachsen grundsätzlich dem Bundesmodell, jedoch mit eigenen Steuermesszahlen, folgen, wenden die übrigen Bundesländer grundlegend abweichende Bewertungsverfahren an. **Baden-Württembergs** Grundstückswerte ermitteln sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert und zwar unabhängig davon, welcher Nutzung das Grundstück unterliegt und ob bebaut oder unbebaut. Die Steuermesszahl beträgt 0,13% und ermäßigt sich um 25% bis 30% bei Wohnimmobilien. **Bayern** verabschiedet sich gänzlich von Grundstückswertermittlungen. Die Grundstücksfläche bzw. Gebäudefläche, die wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (0,04€ für Grund und Boden bzw. 0,50€ für Gebäudeflächen von Wohnimmobilien), die Steuermesszahl (100% für Grund und Boden bzw. 70% für Wohnimmobilien) und die jeweiligen kommunalen Hebesätze bilden die grundsteuerrelevanten Multiplikatoren bei Wohnimmobilien. Die verbleibenden Bundesländer erweitern wiederum das bayerische Flächenmodell um Lagefaktoren. In **Hamburg** sollen „normale“ Wohnanlagen zusätzlich bei der Steuermesszahl begünstigt werden. **Niedersachsen** und **Hessen** berücksichtigen die Lage durch den Bodenrichtwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert und potenziert das Verhältnis mit 0,3.

Neue Grundsteuer erstmals ab dem Jahr 2025 zu zahlen, aber erste Hauptfeststellung findet bereits zum Stichtag 1. Januar 2022 statt

Erhoben wird die Grundsteuer auf Basis der ermittelten Bemessungsgrundlagen erstmals im Jahr 2025. Zeit zum „Durchschnaufen“ bleibt Grundstücksbesitzern jedoch keine, denn die erstmalige Hauptfeststellung der Grundsteuer erfolgt zum Stichtag 1. Januar 2022. Hierfür müssen von den Steuerpflichtigen (den Grundstückseigentümern) die jeweiligen Feststellungserklärungen im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 bei den Finanzämtern via „ELSTER“ einreichen. Mit Ausnahme von bayerischen Grundstücken, sollen die Hauptfeststellungen im Rhythmus von sieben Jahren erhoben werden, nächstmalig somit zum Stichtag 1. Januar 2029. Zwischenzeitliche Veränderungen der Verhältnisse müssen von den Steuerpflichtigen selbstständig gegenüber den Finanzbehörden zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres angezeigt werden.

Immobilien Eigentümer sollten sich bereits jetzt im Hinblick auf die diesjährigen Feststellungserklärungen vorbereiten

Damit die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärungen gelingt, sollte frühzeitig mit der Beschaffung der hierfür notwendigen Informationen begonnen werden. Eingangs sollte identifiziert werden, in welchen Bundesländern sich die Grundstücke befinden, um die Frage nach dem jeweiligen Bewertungsmodell zu klären. Hieran anknüpfend müssen die für das Bewertungsmodell relevanten Daten zum jeweiligen Grundstück beschafft werden.

Für die Eigentümer von Wohnimmobilien, bei denen das Bundesmodell Anwendung findet, werden daher Angaben zur Größe des Grundstücks, Art der Immobilie, Gebäudealter, Wohnfläche, Nettokaltmiete und zum jeweiligen Bodenrichtwert relevant. Zumindest bei den Bodenrichtwerten genügt ein Blick ins Internet. Die Werte sollen länderübergreifend über die Plattform BORIS bereitgestellt werden. Die Ermittlung der Nettokaltmieten erfolgt nach dem Bewertungsgesetz (BewG).

Ist die erste „Hürde“ geschafft und die Feststellungserklärung eingereicht, dürfen die Feststellungserklärungen nicht im Aktenordner vergessen werden. Die Finanzämter erwarten, bei Änderungen der Verhältnisse informiert zu werden. **Gerade bei größeren Immobilienbeständen sollten bereits jetzt Prozesse überlegt und implementiert werden.** So können zwischenzeitliche Änderungen der jeweiligen Immobilien nachverfolgt und dem Finanzamt Änderungen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Meike Munderloh
Dr. Melanie Köstler