


Die Grundsteuerreform Hansen & Heinrich Akademie

Jürgen Lindauer

27.04.2022



Inhaltsverzeichnis



01	Ausgangslage	Seite 3
02	Das Grundsteuer-Reformgesetz	Seite 7
03	Steuerbelastungsvergleich / Deutschland-Tour	Seite 15
	▪ Wohnimmobilien	Seite 17
	▪ Exkurs: Geschäftsgrundstücke	Seite 48
04	Fokusthemen	Seite 52
05	Erklärungs- und Anzeigepflichten	Seite 66
06	Ihr Ansprechpartner	Seite 72

1 | Ausgangslage



Die Grundsteuer bisher

Charakteristika

- Eine der ältesten Steuern
- Gegenstand der Grundsteuer: Grund + Boden und Gebäude / land- und forstwirtschaftliches Vermögen
- Einheitswerte – Wertverhältnisse zum 1.1.1964 (West) bzw. 1.1.1935 (Ost)
- Ursprünglich vorgesehene regelmäßige Aktualisierung der Werte unterblieb wegen des großen Aufwands
- Berechnung Grundsteuer: Einheitswert x Messzahl = Steuermessbetrag x Hebesatz
= Grundsteuer

Bedeutung für die Gemeinde

- Wichtig Einnahmequelle für die Kommunen mit einer Aufkommenshöhe von 14 Mrd. € (Stand 2018)
- Stabile Einnahmen
- Kompensation der Gemeinden für Infrastrukturleistungen (z.B. Straßen, Grünanlagen, Spielplätze, Schulen, Krankenhäuser, Theater, Feuerwehr etc.)
- Große Zahl von Bewertungseinheiten: ca. 36 Mio. Einheiten

Bedeutung für die Steuerpflichtigen

- Geringe Belastung je Einheit (14 Mrd. € / 36 Mio. Einheiten = ca. 388 € je Einheit)
- Bei Vermietung regelmäßig Umwälzung auf Mieter
- Aufwand nur bei Neufeststellungen z.B. Neubauten
- Richtlinienrecht
- Wirtschaftlich betrachtet kein unmittelbarer Handlungsbedarf

Bisheriger Einheitswert

1964



2022

Quellenverweis: Capital Nr.4 (2022), Der Grundriss

150.000 €

≠

500.000 €

01.01.1964

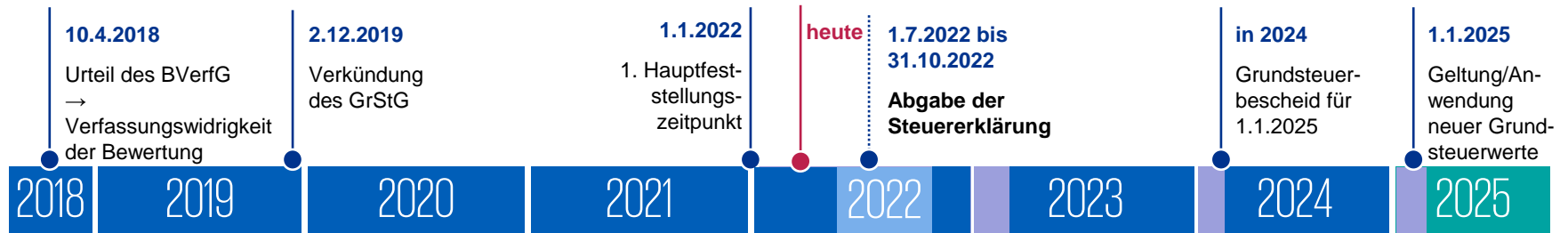


Gleicher Einheitswert

21 Das Grundsteuer- Reformgesetz



Gesetzgebungsverfahren & Termine



Anzeige- und Steuerklärungspflichten nach altem Recht

Datenerfassung für neues Recht Anzeige- und Steuerklärungspflichten nach neuem Recht

Deutschlandweite Abgabefrist der Steuerklärungen 01.07- 31.10.2022

Anzeigepflichten für Änderungen nach dem 01.01.2022 bis zum 31.01.2023 (31.03.)



Gesetzespaket zur Grundsteuerreform

Grundgesetz

- **Öffnungsklausel für Länderregelung**
- **Derzeit konkretisiert:**
 - Baden-Württemberg (Gesetz)
 - Bayern (Gesetz)
 - Hamburg (Gesetz)
 - Hessen (Gesetz)
 - Niedersachsen (Gesetz)
 - Sachsen (Gesetz)
 - Saarland (Gesetz)

Grundsteuer-Reformgesetz

- **Wertabhängiges Modell**
 - vereinfachtes Ertragswertverfahren (Wohnimmobilien) bzw.
 - vereinfachtes Sachwertverfahren (Geschäftsgrundstücke)
 - (vereinfachtes) Ertragswertverfahren für Land- und Forstwirtschaft
 - Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke
- Beibehaltung der Grundstruktur der Grundsteuer-Regelungen

Grundsteuer C

- Gemeinden wird die Möglichkeit eingeräumt, einen **erhöhten, einheitlichen Hebesatz** auf *baureife Grundstücke* zu erheben → „finanziellen Anreiz“ für die Bebauung beim Eigentümer schaffen

Modelle



Land	Modell
Baden-Württemberg	Land
Bayern	Land
Berlin	Bund
Brandenburg	Bund
Bremen	Bund
Hamburg	Land
Hessen	Land
Mecklenburg-Vorpommern	Bund
Niedersachsen	Land
Nordrhein-Westfalen	Bund
Rheinland-Pfalz	Bund
Saarland	Bund mit Messzahl
Sachsen	Bund mit Messzahl
Sachsen-Anhalt	Bund
Schleswig-Holstein	Bund
Thüringen	Bund

Übersicht der Modelle

Bundesmodell	Bodenwertmodell (BW)	Flächenmodell (BY)	Flächen-Lage-Modell (HH, HE, NI)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unbebaute Grundstücke: Bodenrichtwert x Fläche (Vergleichswertverfahren) ▪ Wohnnutzung: Ertragswertverfahren ▪ Gewerbenutzung: Sachwertverfahren ▪ Saarland und Sachsen wie Bundesmodell nur mit abweichenden Messzahlen ▪ Baujahr (+ Kernsanierung) ▪ Wohnflächen ▪ Bruttogrundflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtes Grundvermögen (unabhängig von Bebauung): Bodenrichtwert x Fläche ▪ Einheitliche Messzahl: 1,3 ‰ ▪ Reduzierung der Messzahl bei überwiegender Wohnnutzung um 30% (▪ Bei gemischter Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnflächen ▪ Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Äquivalenzzahl Grundstücksfläche: 0,04 €/m² ▪ Äquivalenzzahl Gebäudefläche: 0,50 €/m² ▪ Messzahl: 100 % ▪ Messzahl Wohngebäudeflächen: 70 % ▪ Räumlich zonierte Hebesätze möglich ▪ Wohnflächen ▪ Nutzflächen ▪ Gebäude fremden GruBo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Äquivalenzzahl Grundstücksfläche: 0,04 €/m² ▪ Äquivalenzzahl Gebäudefläche: 0,50 €/m² ▪ Messzahl: 100 % ▪ Messzahl Wohngebäudeflächen: 70 % ▪ Unterschiedliche Lagefaktoren (Hamburg bzw. Niedersachsen und Hessen) ▪ Wohnflächen ▪ Nutzflächen ▪ HH: Gebäude fremden GruBO
<p>NEW</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baupreisindex: 1.1.2022: 148,6 	<p>NEW</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffnungsklausel Wertgutachten bei Abweichung 30% 	<p>NEW</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterter Erlass (Teilerlass der Grundsteuer auf Antrag) 	

Land- und Forstwirtschaft: bundeseinheitliches Verfahren (Ertragswertverfahren)

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen

Gesetze	Bundesebene	Landesebene
	<ul style="list-style-type: none">— Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15.11.2019— Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019— Gesetz zur Änderung des GrStG zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019— Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz v. 16.7.2021	<ul style="list-style-type: none">— Hamburgisches Grundsteuergesetz (HmbGrStG) vom 24.08.2021— Bayerisches Grundsteuergesetz (BayGrStG) vom 10.12.2021— Baden-Württemberg: Gesetz zur Änderung des LGrStG vom 26.10.2021; Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes (ÄndGLGrStG) von Baden-Württemberg vom 22.12.2021— Sächsisches Gesetz zur Umsetzung der Grundsteuerreform vom 03.02.2021— Saarländisches Grundsteuergesetz (GrStG-Saar) vom 15.09.2021— Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 07.07.2021— Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) vom 15.12.2021
Anwendungs- erlasse	<ul style="list-style-type: none">— Anwendungserlass zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer vom 24.12.2021<ul style="list-style-type: none">– Allgemeiner Teil und Grundvermögen– land- und forstwirtschaftliches Vermögen– Sowie Baden-Württemberg (Entwurf), Hamburg (Entwurf), Niedersachsen	
Steuer- formulare	Bundesebene <ul style="list-style-type: none">— Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (inkl. Anleitung) vom 24.12.2021	Landesebene <ul style="list-style-type: none">— Entwurf der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts mit Anlagen nach HmbGrStG (inkl. Anleitungen)— Entwurf der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts mit Anlagen nach NGrStG (inkl. Anleitungen)— Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Grundsteuererklärung Bayern v. 18.2.2022

Aktueller Stand: Erlasse und Formulare

Land	Gesetz	Anwendungserlasse Finanzverwaltung	Formulare <small>NEW</small>	Hotline <small>NEW</small>	
Baden-Württemberg	Land	✓ Entwurf			
Bayern	Land		✓	✓	
Hamburg	Land	✓ Entwurf	✓ Entwurf		
Hessen	Land				
Niedersachsen	Land	✓	✓ Entwurf		
Berlin	Bund	✓	✓ Eigenes Formular		
Brandenburg				✓	
Mecklenburg-Vorpommern					
Bremen					
Nordrhein-Westfalen				✓	
Rheinland-Pfalz					
Saarland				Bund mit Messzahl	
Sachsen				Bund mit Messzahl	✓
Sachsen-Anhalt				Bund	
Schleswig-Holstein					
Thüringen	✓				

3 | Die Modelle im Steuerbelastungsvergleich

1. Wohnimmobilien
2. Geschäftsgrundstück (Auszug; Bundesmodell)

„Deutschlandtour“



3.1 |

Wohnimmobilien

Bundesmodell

Ländermodelle

Ertragswertverfahren - Beispiel

The infographic is set against a blue background. In the center is a stylized illustration of a multi-story building with a grey roof and base, and blue-tinted windows. Above the building is a calendar icon showing the number '1'. To the left of the building, there is an icon of a hammer and a screwdriver, and below it, the text 'Baujahr 2001'. To the right of the building, there is an icon of a key with a tag, and below it, the text 'Wohnungseigentum 1 von 4 Wohnungen mit 198 qm'. Below the building, there is an icon of a location pin, and below it, the text 'Frankfurt am Main* - Westend (Bodenrichtwert 5.800 €/qm) Fläche: 500 qm davon $\frac{1}{4} = 125$ qm'. To the left of the building, there is an icon of a calculator, and below it, the text 'Grundsteuerhebesatz 500%'. Above the building, the text 'Bewertungstichtag 01.01.2022' is displayed. A white arrow points from the text '1 von 4 Wohnungen mit 198 qm' towards the building.

Bewertungstichtag
01.01.2022

Baujahr
2001

Grundsteuerhebesatz
500%

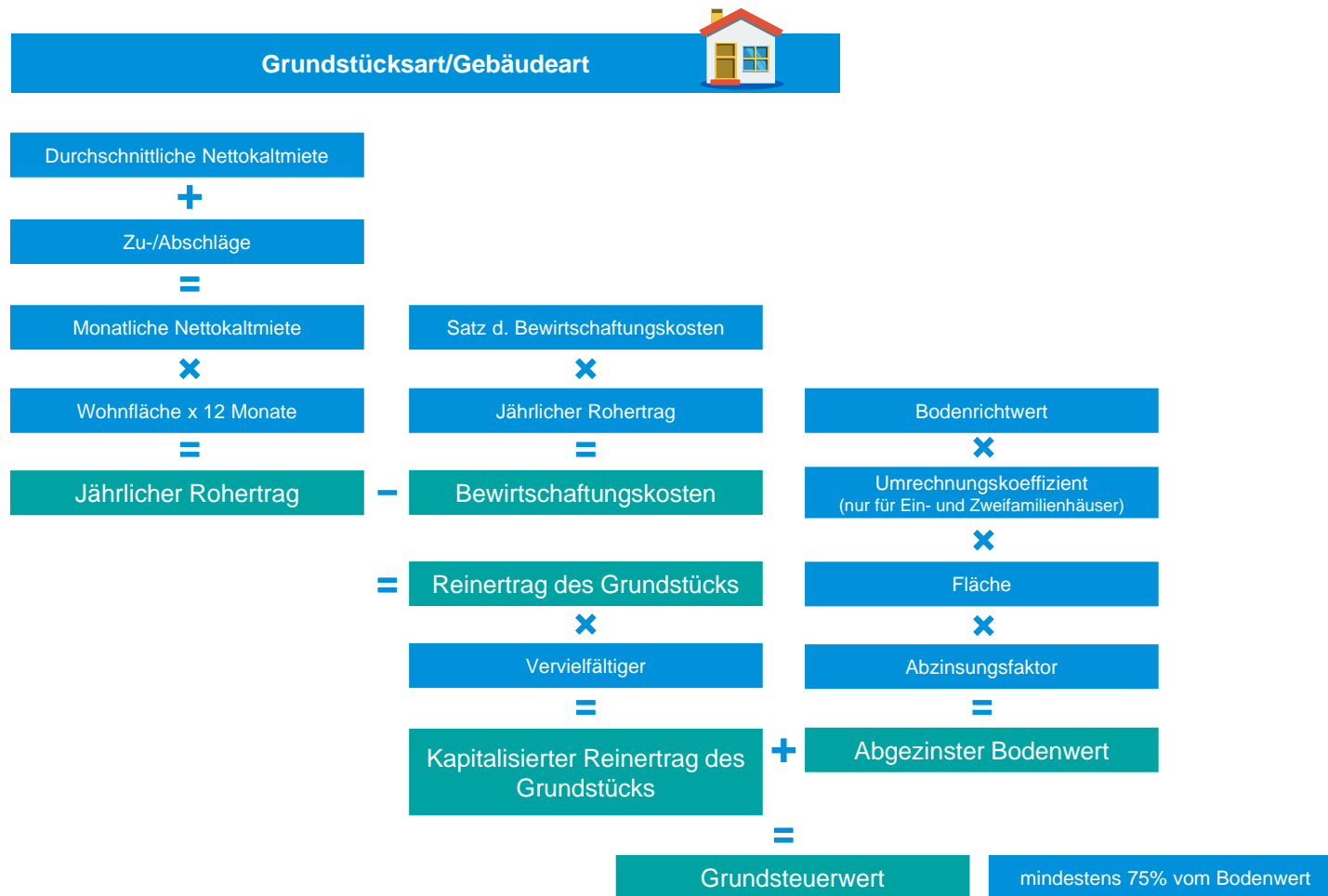
Wohnungseigentum
1 von 4 Wohnungen
mit 198 qm

Frankfurt am Main* – Westend
(Bodenrichtwert 5.800 €/qm)
Fläche:
500 qm davon $\frac{1}{4} = 125$ qm

* Auswahl vom Standort „Frankfurt am Main“ und zugehöriger Bodenrichtwert dient in den folgenden Verfahren ausschließlich zu Veranschaulichungszwecken

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren



Anm.: Berechnungsschema ohne Garagen und ohne selbständig nutzbare Flächen

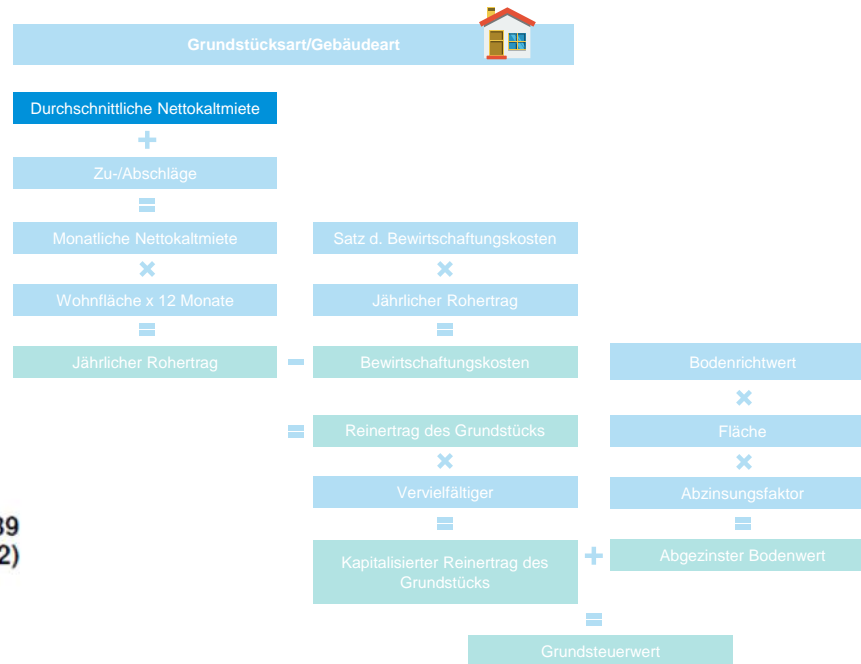
3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

- 71 -

Anlage 39 (zu § 254 Absatz 2)

Ermittlung des Rohertrages



I. Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche** (Wertverhältnisse / Stand 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Hessen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,96	6,97	6,91	7,83	10,02
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,97	6,50	6,54	6,80	8,00
		100 m ² und mehr	6,17	6,18	6,29	5,93	8,29
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,45	7,23	7,02	6,72	8,27
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,46	5,36	5,26	5,15	7,08
		100 m ² und mehr	4,97	4,77	4,70	4,87	6,81
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	9,44	9,13	8,81	8,90	13,01
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	7,45	7,05	7,10	6,89	9,39
		100 m ² und mehr	7,50	6,39	6,60	6,40	9,39

* Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke

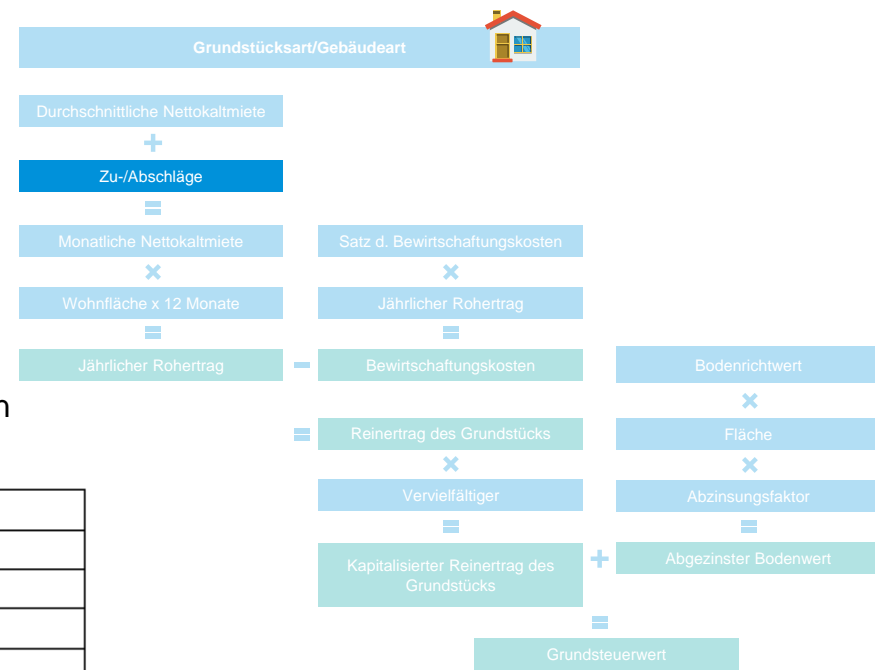
3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

II: Mietniveaustufen

Zu Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %



Gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe nach § 254 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes

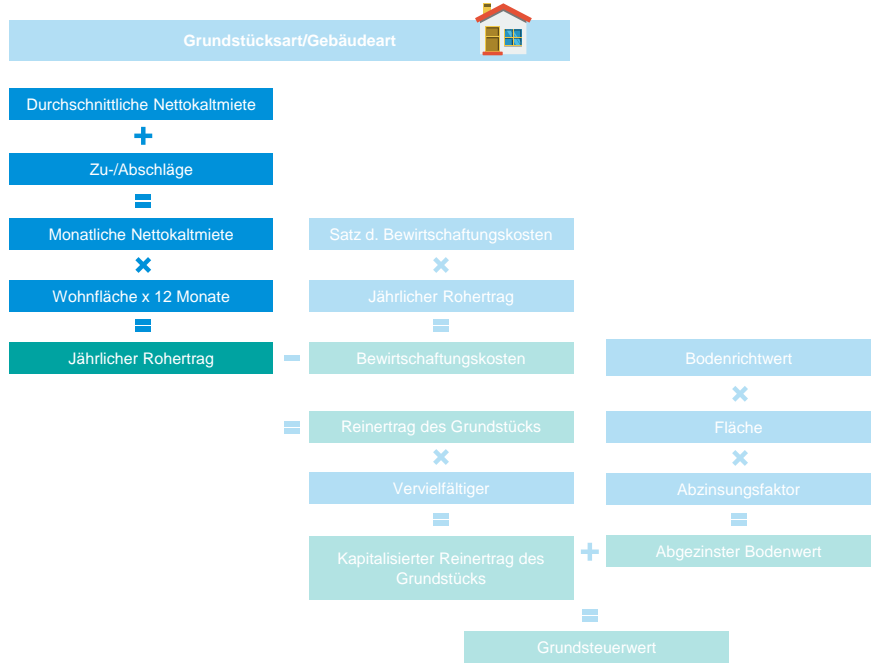
Hessen							
lfd. Nr.	Gemeindename	AGS (8-stellig) 31.12.2016	Mietenstufe	lfd. Nr.	Gemeindename	AGS (8-stellig) 31.12.2016	Mietenstufe
60	Brombachtal	06437005	2	114	Flörsheim am Main, Stadt	06436004	4
61	Bromskirchen	06635005	1	115	Florstadt, Stadt	06440007	2
62	Bruchköbel, Stadt	06435006	4	116	Frankenau, Stadt	06635010	1
63	Büdingen, Stadt	06440004	2	117	Frankenberg (Eder), Stadt	06635011	1
64	Burghaun, Marktgemeinde	06631002	1	118	Frankfurt am Main, Stadt	06412000	6
65	Burgwald	06635006	1	119	Fränkisch-Crumbach	06437007	2

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

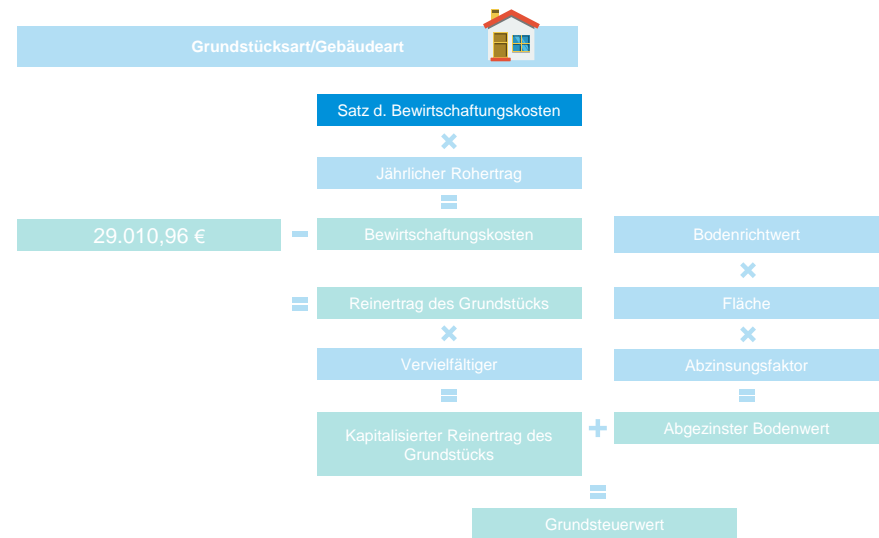
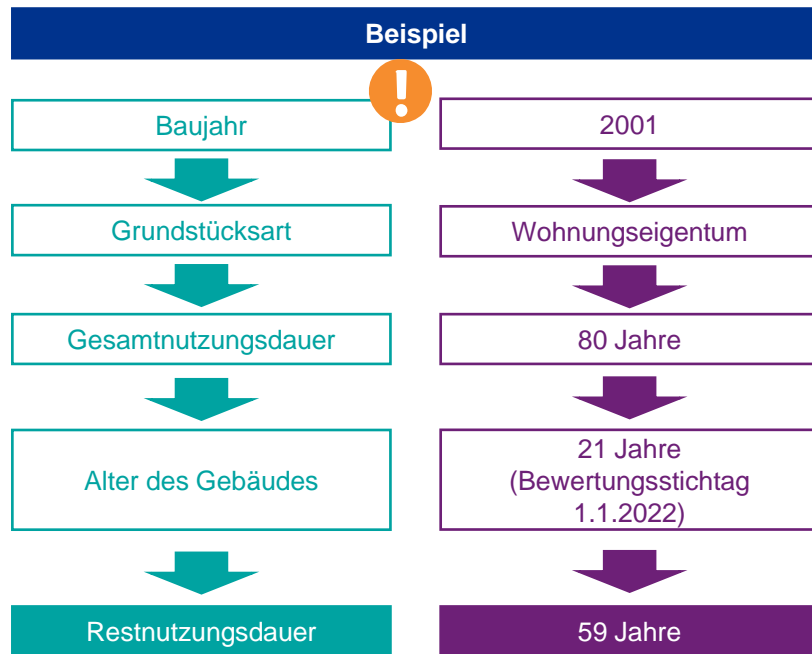
Beispiel

Durchschnittliche Nettokaltmiete	9,39 €/qm
+	+
Zu-/Abschläge	2,82 €/qm
=	=
Monatliche Nettokaltmiete	12,21 €/qm
×	×
Wohnfläche	198 qm
×	×
12 Monate	12 Monate
=	=
Jährlicher Rohertrag	29.010,96 €



3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren



*Auch hier: Mindestrestnutzungsdauer von 30 %
§ 253 Abs. 2 BewG*

**Anlage 38
(zu § 253 Absatz 2 und 259 Absatz 4)**

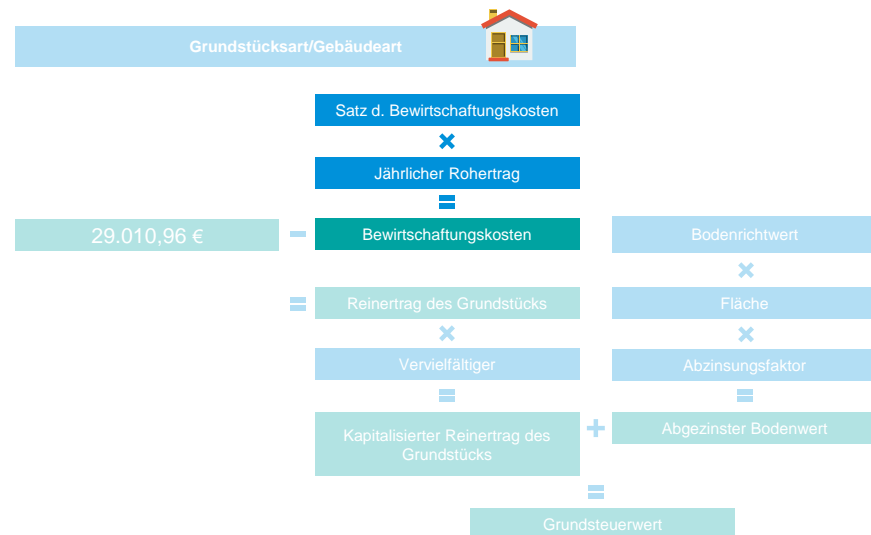
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnungseigentum	80 Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:	
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

Beispiel



Anlage 40
(zu § 255 Absatz 2)

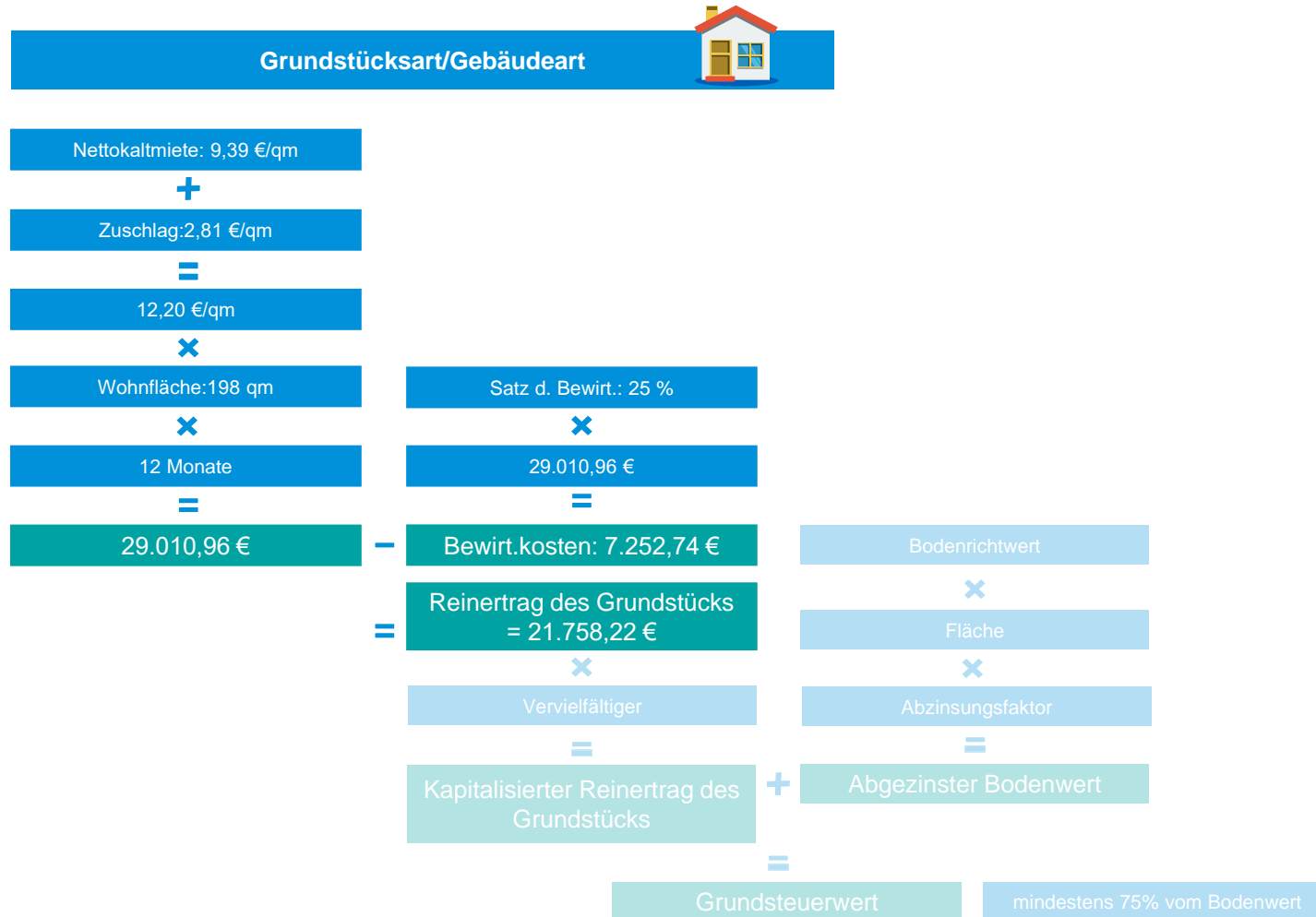
Bewirtschaftungskosten

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder der üblichen Jahresmiete (ohne Betriebskosten)

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	1 Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Wohnungs- und Teileigentum	3 Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren



3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

§ 256

Liegenschaftszinssätze

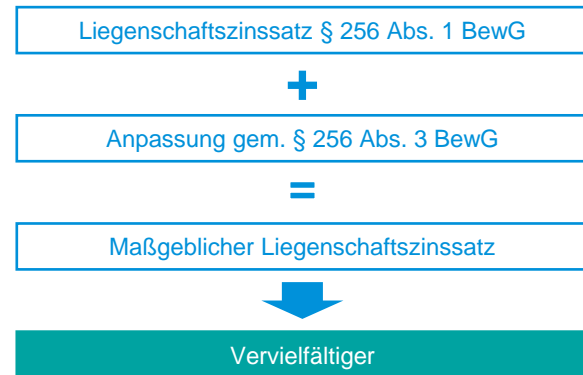
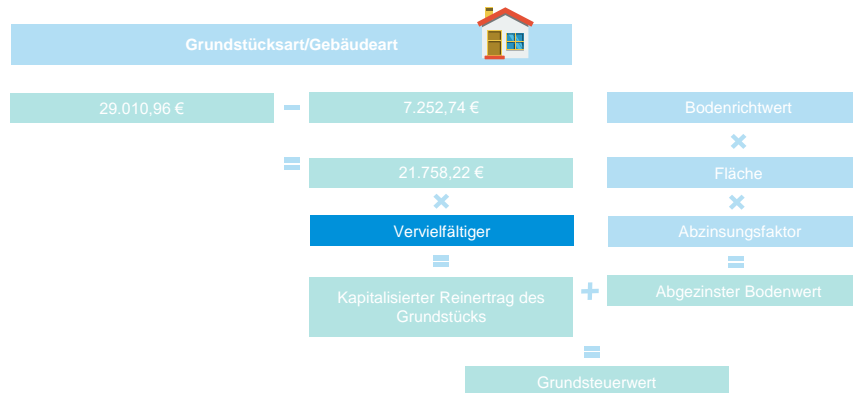
(1) Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten die folgenden Zinssätze:

1. 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser,
2. 3,0 Prozent für Wohnungseigentum,
3. 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen,
4. 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.

(2) Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Nummer 1 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 1 500 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser einheitlich 1,5 Prozent.

(3) Bei der Bewertung von Wohnungseigentum im Sinne des § 249 Absatz 5 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Nummer 1 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede volle 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 2 000 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 3 000 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Wohnungseigentum einheitlich 2 Prozent.

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
56	37,71	36,81	35,94	35,10	34,29	33,50	32,75	32,02	31,31	30,63	29,96
57	38,13	37,21	36,32	35,46	34,63	33,83	33,05	32,31	31,58	30,88	30,21
58	38,56	37,61	36,70	35,82	34,97	34,15	33,35	32,59	31,85	31,14	30,45
59	38,97	38,00	37,07	36,16	35,29	34,46	33,65	32,87	32,11	31,38	30,68



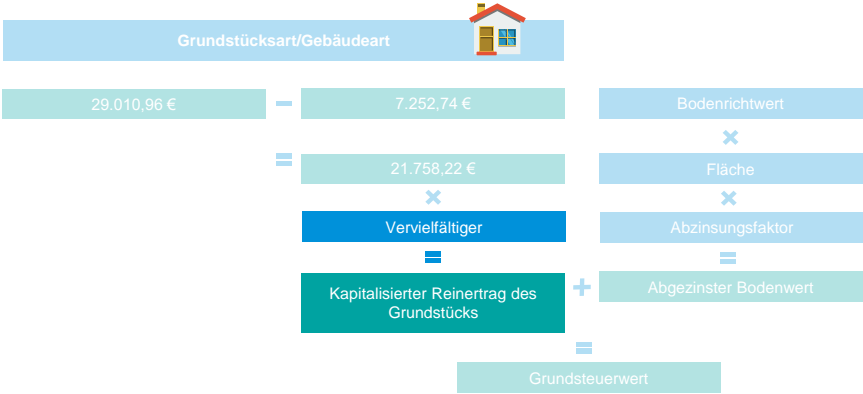
Anlage 37
(zu § 253 Absatz 2)

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

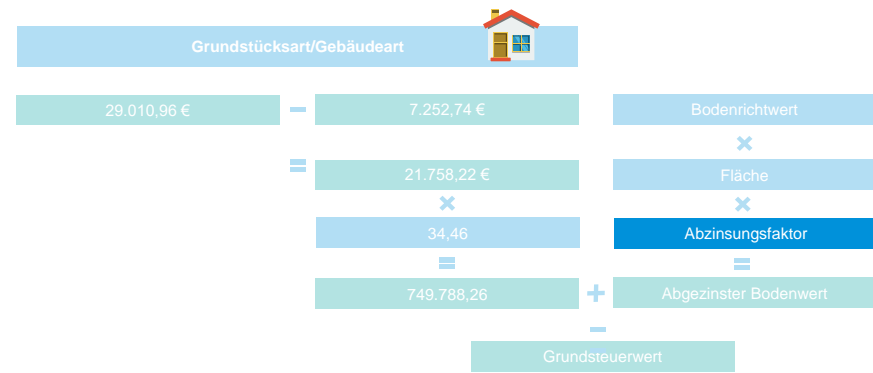
Beispiel

Reinertrag des Grundstücks	21.758,22 €
×	×
Vervielfältiger	34,46
=	=
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	749.788,26 €



3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren



§ 257

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

(1) Zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts ist vom Bodenwert nach § 247 auszugehen. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 anzuwenden.

(2) Der Bodenwert nach Absatz 1 ist mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen nach Absatz 3 mit dem sich aus der Anlage 41 ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach

dem Liegenschaftszinssatz nach § 256 und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach § 253 Absatz 2 Satz 3 bis 6.

- 77 -

Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2)

Abzinsungsfaktoren

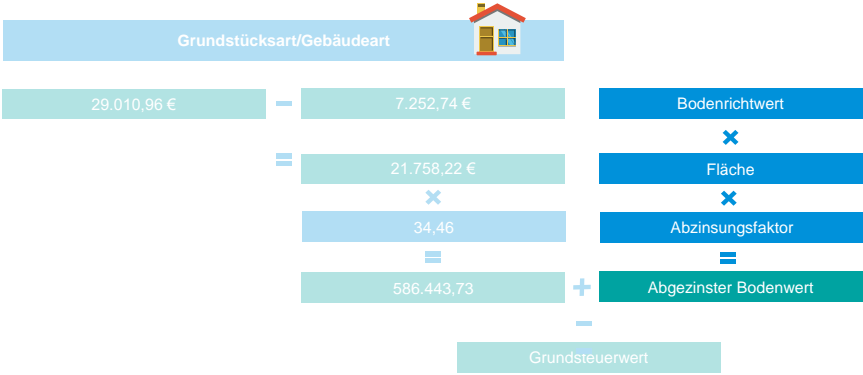
Rest-nut-zungs-dauer (Jah-re)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
54	0,4475	0,4244	0,4024	0,3816	0,3619	0,3432	0,3255	0,3088	0,2929	0,2778	0,2636
55	0,4409	0,4177	0,3957	0,3749	0,3552	0,3365	0,3188	0,3021	0,2863	0,2713	0,2572
56	0,4344	0,4111	0,3891	0,3682	0,3485	0,3299	0,3123	0,2956	0,2799	0,2650	0,2509
57	0,4280	0,4046	0,3826	0,3617	0,3420	0,3234	0,3059	0,2893	0,2736	0,2588	0,2448
58	0,4217	0,3983	0,3762	0,3553	0,3357	0,3171	0,2996	0,2830	0,2674	0,2527	0,2388
59	0,4154	0,3920	0,3699	0,3490	0,3294	0,3109	0,2934	0,2769	0,2614	0,2468	0,2330
60	0,4093	0,3858	0,3637	0,3429	0,3233	0,3048	0,2874	0,2710	0,2555	0,2410	0,2273

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

Beispiel

Bodenrichtwert	5.800 €/qm
×	×
Fläche	125 qm
×	×
Abzinsungsfaktor	0,3109
=	=
Abgezinster Bodenwert	225.402,50 €



The screenshot shows a GIS application interface with an information window titled "Informationen zu den Bodenrichtwertzonen". The window displays the following data:

- Attribute**: Gemeindefrankfurt am Main
- Gemarkung**: [Empty]
- Zonaler Bodenrichtwert**: 5800 EUR/m²
- Nr. der Bodenrichtwertzone**: 4319
- Stichtag des Bodenrichtwerts**: 01.01.2018
- Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone**:
 - Qualität: Baureifes Land
 - Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
 - Nutzungsart: Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser
 - Fläche des Richtwertgrundstücks: -
 - Maß der baulichen Nutzung: 1,6

The interface also includes a toolbar with navigation tools and a "KARTENEbenen" (Map Layers) panel on the right with options like "BORIS Hessen", "Verwaltungseinheiten", "Hintergrundkarte", "Orthophotos (Luftbild, er)", and "Liegenschaftskarte".

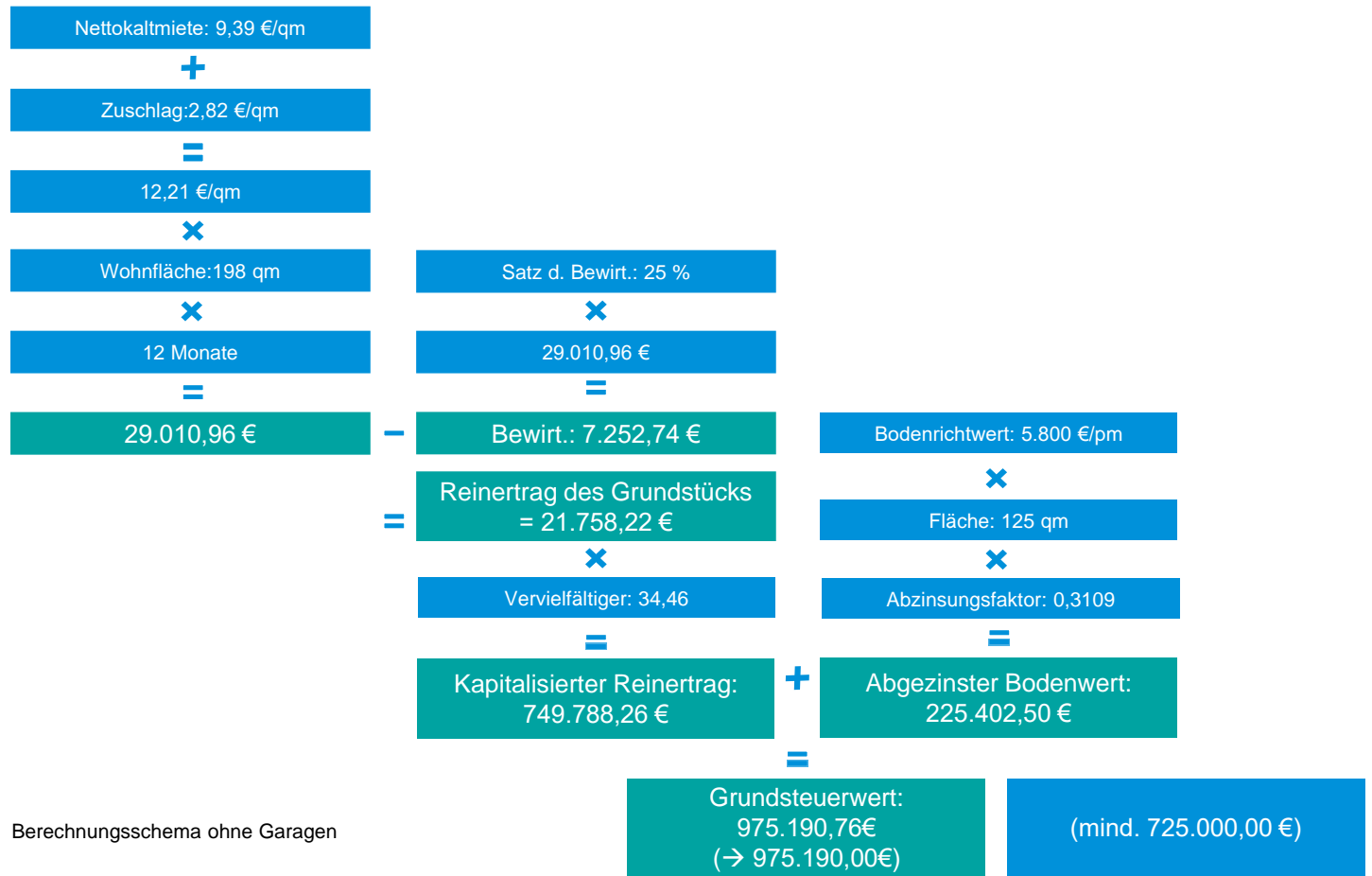
Quelle: <https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

3.1 | Wohnimmobilien

Ertragswertverfahren

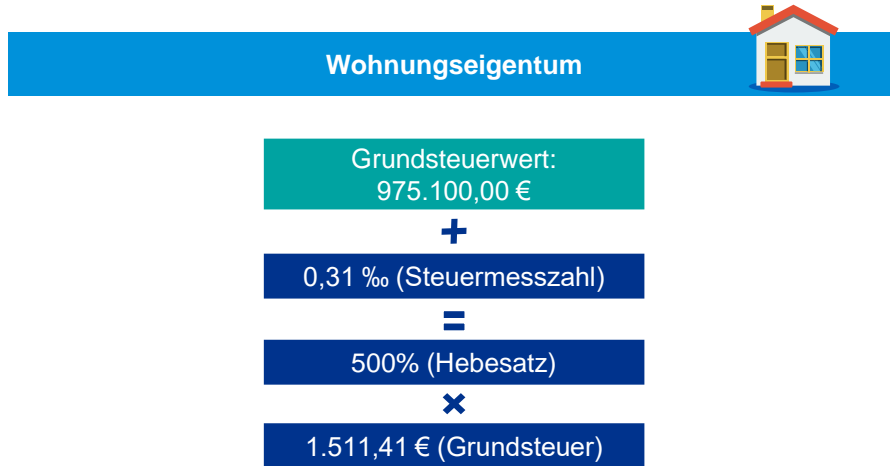


Grundstücksart/Gebäudeart



Berechnungsschema ohne Garagen

Ertragswertverfahren



Grundsteuerbelastung bisher: 153,84 €
Grundsteuerbelastung neu: 1.511,41 €
Veränderung: + 982 %

3.1 | Wohnimmobilien

Baden-Württemberg



Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung	<ul style="list-style-type: none"> — Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) vom 4. November 2020 — Gesetz zur Änderung des LGrStG vom 22. Dezember 2021 <ul style="list-style-type: none"> — Grundsteuer C — Zulässigkeit Vorlage eines Wertgutachtens — Entwurf Anwendungserlass des LGrStG vom 13. April 2022
Eckpunkte Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> — Relevant ist die Grundstücksfläche und Nutzungsart (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, unbebaut) — Bewertung anhand Bodenrichtwert — Land- und Forstwirtschaft geregelt — Keine Öffnungsklausel zum Bundesmodell — Klage vor dem baden-württembergischen Verfassungsgerichtshof gegen das Landesgrundsteuergesetz (März 2021) wurde abgewiesen (30.04.2021) Begründung: Klage wurde nicht zur Entscheidung angenommen, da noch keine Belastung des Steuerpflichtigen gegeben ist.
Zu beachten	<ul style="list-style-type: none"> — Gemischt genutzte Grundstücke: <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung Verhältnis Nutzfläche zu Wohnfläche - Bewertung nach der überwiegenden Nutzung → keine Aufteilung Steuerbefreite Nutzung §§ 4-9 LGrStG (anteilig)
Erklärungs- und Anzeigepflichten	<ul style="list-style-type: none"> — Neuerklärungen alle 7 Jahre — Anzeigepflicht zum 31.1. des Folgejahres (§ 22 Abs. 2)
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> — Unter der Annahme steigender Bodenpreise führen diese zu jedem Hauptfeststellungszeitpunkt (alle 7 Jahre) zu einer höheren Grundsteuerbelastung (schleichende Steuererhöhung) — Innerstädtische Grundstücke sind höher belastet wg. höherer Bodenrichtwerte

3.1 | Wohnimmobilien

Baden-Württemberg



Möglichkeit der Vorlage eines Wertgutachtens, wenn der Wert mindestens 30 % unter dem errechneten Wert liegt.

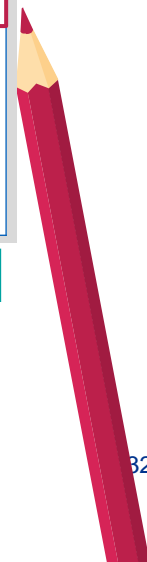
Eckdaten Grundsteuermodell Baden Württemberg (Stand 28.7.2020)
Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Entwurf)

Gebäude hat keine Relevanz

Steuermesszahl (anstelle der Bundesregelung: 0,34 ‰)	<ul style="list-style-type: none"> — Grundstücke: 1,3 ‰ <li style="border: 2px solid red; padding: 2px;">— Überwiegend Wohnzwecke: Reduktion um 30 % → 0,91 ‰ — Zusätzliche Reduktion um 25 % bei geförderten Grundstücken oder Wohnungsbaugesellschaften → 0,13% x (100%-30%-25%) = 0,585 ‰ — Zusätzliche Reduktion um 10 % bei Kulturdenkmälern → 1,3% x (100%-30%-25%-10%) = 0,455 ‰
--	---

Erforderliche Daten^(a)

- Nutzung (Grundstücksart)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Bei gemischter Nutzung: Wohn- und Nutzfläche zur Ermittlung der überwiegenden Nutzungsart



3.1 | Wohnimmobilien

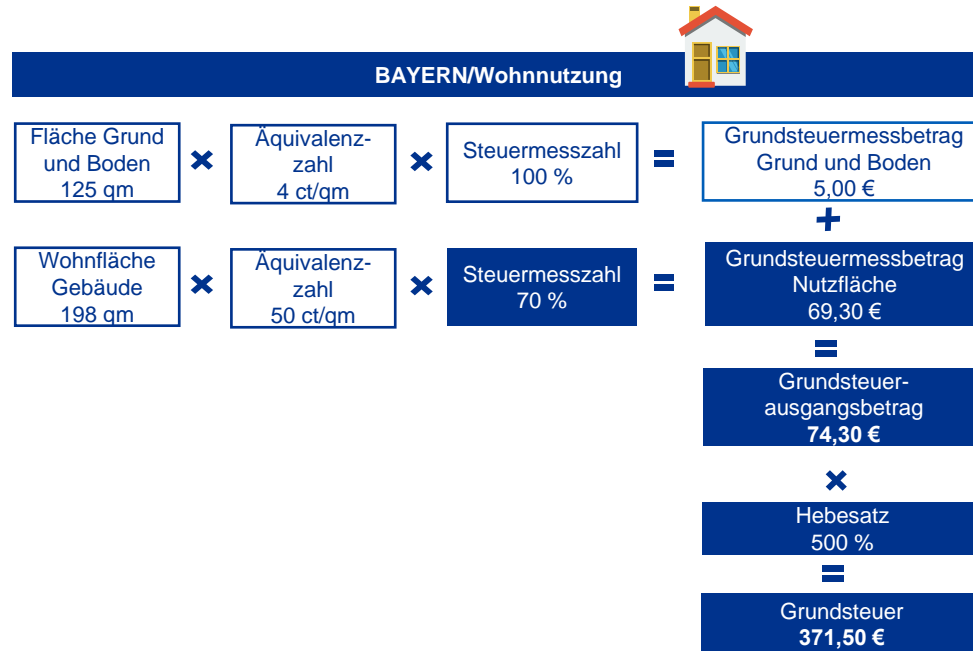
Bayern („Einfachgrundsteuer“)



Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung	— Bayerisches Grundsteuergesetz vom 23. November 2021
Eckpunkte Inhalt	<ul style="list-style-type: none">— Relevant sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen und Nutzungsart— Äquivalenzzahl— Kein in-sich-geschlossenes Regelwerk; Verweis auf Bundesgesetz in Art. 10, sofern keine Regelung im BayGrStG (z.B. Land- und Forstwirtschaft)— Gemeinden (≥ 5.000 Einwohner) haben das Recht Hebesatzgebiete auszuweisen und für diese jeweils gesonderte Hebesätze festsetzen— Aufnahme einer Erlassregelung bei z. B. einer unangemessen hohen Steuerbelastung aufgrund des Systemwechsels
Zu beachten	<ul style="list-style-type: none">— Flächenmaßstab abweichend vom Bundesmodell/Geschäftsgrundstücke: Nutzfläche statt Bruttogrundfläche— Reduktion Äquivalenzzahl Grund und Boden bei verhältnismäßig großen Grundstücken;— Gemischt genutzte Grundstücke: Aufteilung
Erklärungs- und Anzeigepflichten	<ul style="list-style-type: none">— Einmalige Feststellung, ansonsten keine turnusmäßigen Neuerklärungen— Anzeigepflichten zum 31.3. Folgejahr (Art. 7 Abs. 2)

3.1 | Wohnimmobilien

Bayern („Einfachgrundsteuer“)

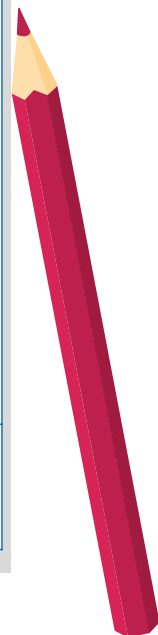


Aktueller Stand Bayern (Regierungsentwurf 6.12.2020)	
Bebaute Grundstücke, die der Wohnnutzung dienen	— Grund und Boden: Äquivalenzzahl: 4 ct/qm
	— Gebäude Wohnnutzung: Äquivalenzzahl: 50 ct/qm
	— Steuermesszahl: Wohnfläche 70 %

Erforderliche Daten^(a)

- Nutzung (Grundstücksart)
- Grundstücksfläche
- Gebäudefläche
- Bebaute Flächen
- Befestigte Flächen

Bayern („Einfachgrundsteuer“)



Maßgebliche Flächen (Art. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz vom 23. November 2021)

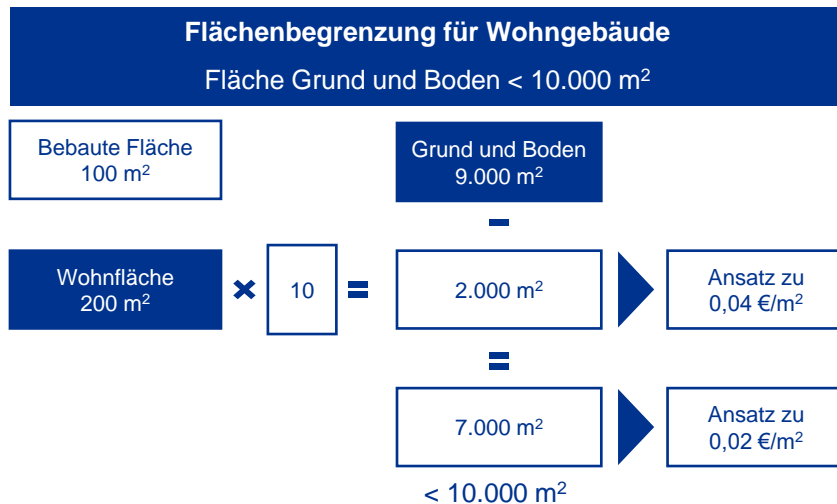
Maßgebende Flächen Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> — Fläche (Wohnfläche, Nutzfläche) kann den Bauplänen entnommen werden oder durch ein Vermessen selbst ermittelt werden — <u>Wohnnutzung</u> <ul style="list-style-type: none"> — Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung — Häusliches Arbeitszimmer gilt auch als Wohnnutzung — <u>Nicht-Wohnnutzung</u> → Nutzfläche nach DIN 277 (Art. 2, vgl. auch S. 27 DIN 277-1 2005-2 oder 2016-01) — <u>Geringfügigkeitsregelung</u> (Art. 2 Abs. 2-4): <ul style="list-style-type: none"> — Hauptgebäude < 30 m² (ein Gebäude oder die Addition mehrerer Bauwerke) → ungebaut — Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung (liegt vor wenn < 30 m²) → unberücksichtigt — Garage (in Zusammenhang mit Wohnnutzung oder ≤ 50 m²) → unberücksichtigt — Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht, § 245 BewG
Maßgebende Fläche Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> — Entspricht Flurstücksfläche — Größe kann über die Bayerische Vermessungsverwaltung in Erfahrung gebracht werden

3.1 | Wohnimmobilien

Bayern („Einfachgrundsteuer“)



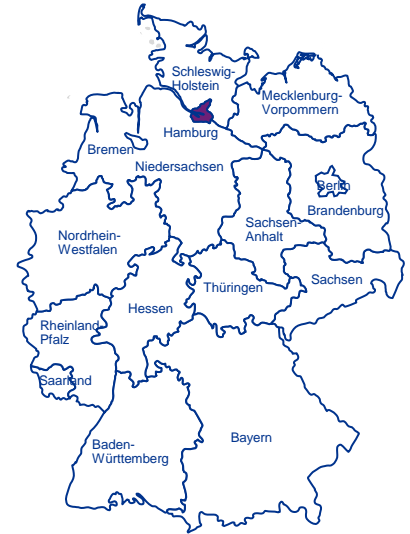
Äquivalenzzahlen Grund/Boden	
Grundsatz	— 0,04 €/m ²
Reduktion „Flächenbegrenzung für Wohngebäude“	<ul style="list-style-type: none"> — wenn Gebäude zu mindestens 90 % Wohnnutzung und $\frac{\text{Fläche Grund/Boden} - \text{Wohnfläche}}{10}$ = übersteigender Grund/Boden-Anteil → 0,02 €/m² Ansatz für übersteigenden Anteil — Rückausnahme für Grundvermögen des Anwendungsbereichs von Abweichung 2 im Fall, dass die Voraussetzungen von Abweichung 1 vorliegen: Ansatz einer Fläche von 10 x der Wohnfläche mit der nicht reduzierten Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² (Art. 3 Abs. 2 Nr. 2)



Quelle: Begründung Bayerisches Grundsteuergesetz S. 18

3.1 | Wohnimmobilien

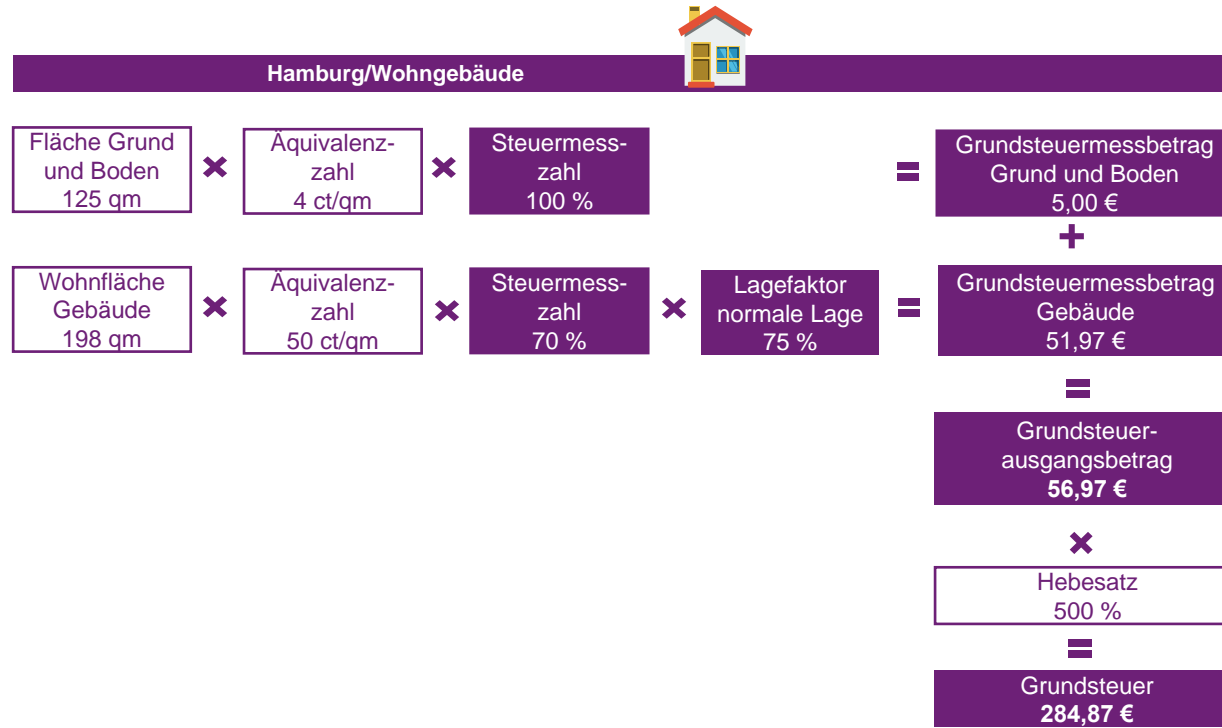
Hamburg („Wohnlagemodell“)



Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung	<ul style="list-style-type: none">— Hamburgischen Grundsteuergesetzes (24.8.2021) (HmbGVBl. 2021, 600)— Entwurf Anwendungserlass HmbGrStG vom März 2022
Eckpunkte Inhalt	<ul style="list-style-type: none">— Weitgehend deckungsgleich zum Bayerischen Grundsteuergesetz, insbesondere auch eine Begünstigung für große Grundstücke von Wohngebäuden sowie Regelungen zu Garagen und Nebengebäuden— Ergänzung um Lagefaktor (nur für Wohnnutzung): normale Lage (75 %) – gute Lage (100 %)
Erklärungs- und Anzeigepflichten	<ul style="list-style-type: none">— Einmalige Feststellung, ansonsten <u>keine</u> turnusmäßigen Neuerklärungen alle 7 Jahre,— Anzeigepflichten zum 31.3. des Folgejahres (§ 6 Abs. 5)

3.1 | Wohnimmobilien

Hamburg („Wohnlagenmodell“)



Hamburgisches Grundsteuergesetz vom 24.08.2021

Inhalt	Entspricht dem Modell von Bayern, ergänzt um einen Lagefaktor
Abschlag	<ul style="list-style-type: none"> — Gebäudeflächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, erhalten eine Begünstigung von 30 % — Zusätzliche Ermäßigung um 25 %, soweit eine normale Wohnlage vorliegt — Gute Wohnlage 100%

- Erforderliche Daten**
- Nutzung (Grundstücksart)
 - Grundstücksfläche
 - Gebäudefläche
 - Lagefaktor für Wohnimmobilien

3.1 | Wohnimmobilien


Hessen („Flächen-Faktor-Verfahren“)

Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung	— Hessisches Grundsteuergesetz vom 14.12.2021
Eckpunkte Inhalt	<ul style="list-style-type: none">— Modellstruktur analog Bayern, Hamburg erweitert um einen Lage-Faktor— Lagefaktor wird unabhängig von der Nutzung angewandt— Lagefaktor wird ermittelt auf der Basis des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertzone) für das zu bewertende Grundstück im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde— Turnusmäßige Aktualisierung alle 14 Jahre
Erklärungs- und Anzeigepflichten	<ul style="list-style-type: none">— Neuerklärungen alle 14 Jahre (§ 8 Abs. 1)— Anzeigepflicht zum 31.1. des Folgejahres (§ 2 Abs. 4 iVm. § 228 Abs. 2 BewG – vgl. Begründung zum Hess. Grundsteuergesetz)



3.1 | Wohnimmobilien

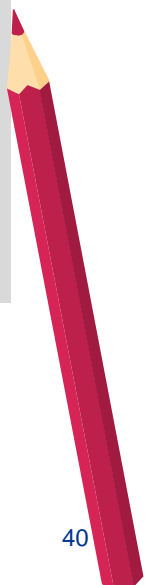
Hessen („Fläche-Faktor-Verfahren“)



HESSEN		
Fläche Grund und Boden 125 qm	×	Äquivalenzzahl/ Messzahl 4 ct/qm
		=
		Messbetrag Grund und Boden 5,00 €
		+
Fläche Wohnen 198 qm	×	Äquivalenzzahl/ Messzahl 50 ct/qm x 70 %
		=
		Messbetrag Wohnen 69,30 €
		=
		Summe Messbeträge 74,30 €
		×
		Lagefaktor (gerundet) 1,28
		=
		Grundsteuer- messbetrag 95,10 €
		×
		Hebesatz 500 %
		=
		Grundsteuer 475,52 €



Aktueller Stand	
Lagefaktor	<ul style="list-style-type: none"> — Vergabe der Lagefaktoren über die bereits vorhandenen Bodenrichtwertzonen — Äquivalenzzahl (50 ct/qm) bei Wohnen auf 70 % ermäßigt 35 ct/qm — Bezug zum Durchschnittsbodenwert der jeweiligen Gemeinde
Berechnung Lagefaktor	$Lagefaktor = \sum \left(\frac{BRW \text{ Grundstück}}{\bar{\text{Ø}} BRW \text{ Gemeinde}} \right)^{0,3}$ $Lagefaktor = \sum \left(\frac{5800 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}}{2500 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}} \right)^{0,3} = 1,28$
Erforderliche Daten	
<ul style="list-style-type: none"> — Nutzung (Grundstücksart) — Grundstücksfläche — Gebäudefläche — Lage-Faktor 	



3.1 | Wohnimmobilien

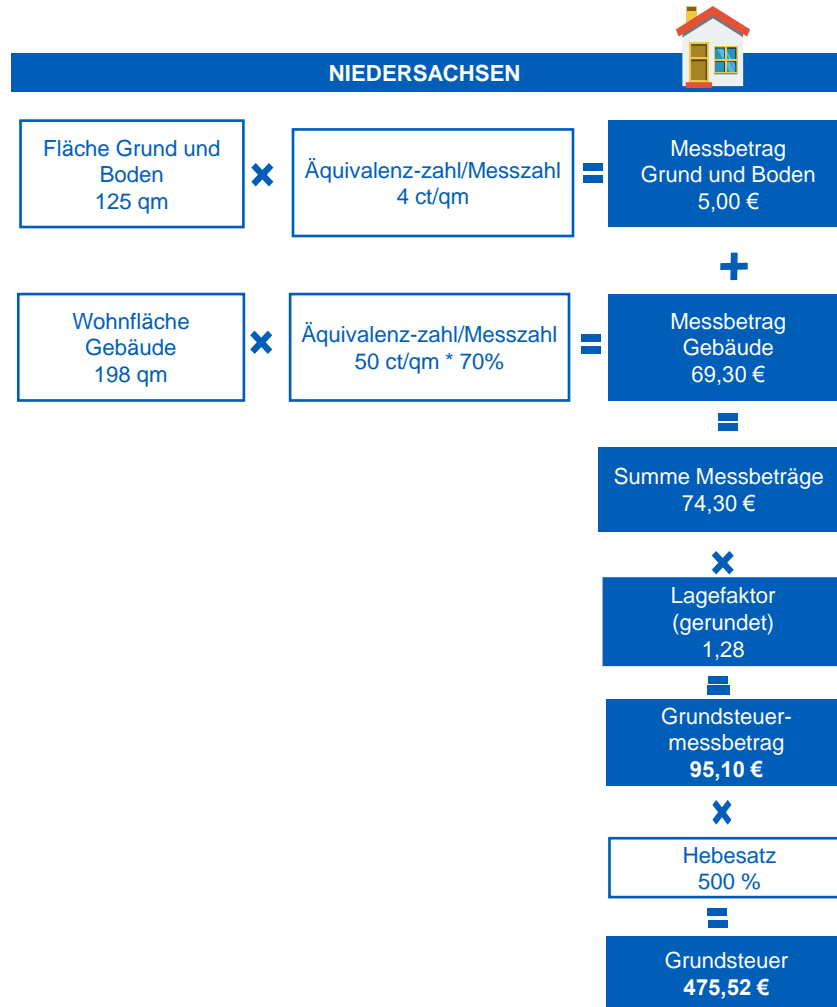
Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)



Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung	<ul style="list-style-type: none">— Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 7. Juli 2021— Anwendungserlass zum NGrStG vom 22. Februar 2022
Eckpunkte Inhalt	<ul style="list-style-type: none">— Flächen-Lage-Modell wie Hessen— Äquivalenzzahlen wie Bayern, Hessen, Hamburg— Anwendung Lagefaktor unabhängig von der Nutzung— Reduktion Äquivalenzzahl Grund und Boden bei verhältnismäßig großen Grundstücken mit Wohnimmobilien („Flächenbegrenzung für Wohngebäude“) oder geringer Bebauung („Flächenbegrenzung bei keiner/geringfügiger Bebauung“)
Erklärungs- und Anzeigepflichten	<ul style="list-style-type: none">— Keine regelmäßigen Hauptfeststellungen, keine Neuerklärungen— Alle 7 Jahre Fortschreibung, wenn der Lage-Faktor sich ändert— Anzeigepflichten zum 31.3. des Folgejahres (§ 7 Abs. 5)— Die Ermittlung des Durchschnittsbodenwerts erfolgt durch die Gutachterausschüsse (§ 4 Abs. 3 NGrStG)— Geodaten werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung spätestens bis zum 31. Mai 2022 zur Verfügung gestellt (§ 4 Abs. 5 NGrStG)

3.1 | Wohnimmobilien

Niedersachsen („Flächen-Lage-Modell“)



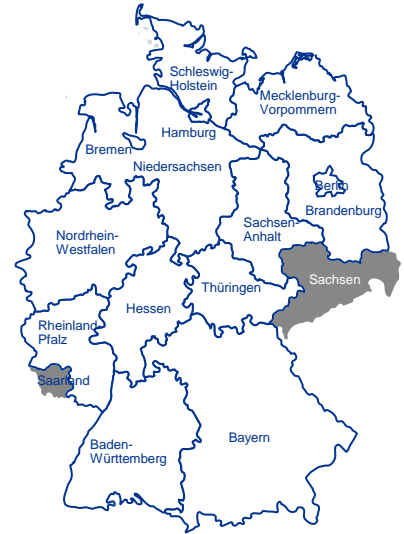
Aktueller Stand	
Lagefaktor	<ul style="list-style-type: none"> — Im Grundsatz Übernahme des bayerischen Modells — Äquivalenzzahl (50 ct/qm) bei Wohnen auf 70 % ermäßigt 35 ct/qm — Erweiterung um einen Lagefaktor
Berechnung Lagefaktor	$Lagefaktor = \sum \left(\frac{BRW \text{ Grundstück}}{\emptyset BRW \text{ Gemeinde}} \right)^{0,3}$ $Lagefaktor = \sum \left(\frac{5800 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}}{2500 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}} \right)^{0,3} = 1,28$

Erforderliche Daten

- Nutzung (Grundstücksart)
- Grundstücksfläche
- Gebäudefläche
- Lagefaktor

3.1 | Wohnimmobilien

Saarland und Sachsen



Bewertungsverfahren wie Bundesmodell				
Steuermesszahlen				
	Geschäftsgrundst. /Nicht-Wohnen	Wohnimmobilie	Unbebaute Grundstücke	Land- und Forstwirtschaft
Saarland	0,64 ‰	0,34 ‰	0,64 ‰	Wie Bundesmodell
Sachsen	0,72 ‰	0,36 ‰	0,36 ‰	
Bundesmodell	0,34 ‰	0,31 ‰	0,34 ‰	

Hintergrundinformationen	
Thema	Inhalt
Gesetzliche Regelung Saarland	— Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar vom 15.9.2021
Gesetzliche Regelung Sachsen	— Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer vom 3.2.2021 (SächsGVBl. 2021 Nr. 9, S. 242 Fsn-Nr.: 51-5A)
Begründung	— Sicherung Grundsteuer-Aufkommen — Ausgleich zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung
Auswirkungen	— Höhere Belastung bei Geschäftsgrundstücken

Quellen: https://www.landtag-saar.de/File.ashx?FileId=35923&FileName=Gs16_1653.pdf&directDL=false
<https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19021#ef>

3.1 | Wohnimmobilien

Saarland



SAARLAND

Nettokaltmiete 9,39 €/qm
 +
 Zuschlag 30 %: 2,82 €/qm
 =
 Monatl. Nettokaltmiete:
 12,21 €/qm
 ×
 Wohnfläche: 198 qm
 ×
 12 Monate
 =
 Jährlicher Rohertrag: 29.010,96 €

Bewirtschaftungskostensatz: 25 %

×
 Jährlicher Rohertrag: 29.010,96 €
 =

- Bewirtschaftungskosten: 7.252,74 €
 =
 Reinertrag des Grundstücks
 = 21.758,22 €

×
 Vervielfältiger: 34,46
 =

Kapitalisierter Reinertrag:
 749.788,26 €

Bodenrichtwert: 5.800 €/qm
 ×

×
 Fläche: 125 qm
 ×

×
 Umrechnungskoeffizient
 Grundstücksgröße: 1,03
 ×

=
 Abzinsungsfaktor: 0,3109
 =

+ Abgezinsten Bodenwert:
 225.402,50 €
 =

Grundsteuerwert: 975.190 €

×
 0,34 ‰ (Steermesszahl)

×
 500 % (Hebesatz)

=
 1.657,82 € (Grundsteuer)

Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar vom 29.10.2021	
Steermesszahl (anstelle Bundesregelung: 0,31 ‰)	— Wohngrundstücke: 0,34 ‰
	— Geschäftsgrundstücke: 0,64 ‰

3.1 | Wohnimmobilien

Sachsen



SACHSEN

Nettokaltmiete 9,39 €/qm
 +
 Zuschlag 30 %: 2,82 €/qm
 =
 Monatl. Nettokaltmiete:
 12,21 €/qm
 ×
 Wohnfläche: 198 qm
 ×
 12 Monate
 =
 Jährlicher Rohertrag: 29.010,96 €

Bewirtschaftungskostensatz: 25 %
 ×
 Jährlicher Rohertrag: 29.010,96 €
 =

Bodenrichtwert: 5.800 €/qm
 ×
 Fläche: 125 qm
 ×

- Bewirtschaftungskosten: 7.252,74 €
 =
 Reinertrag des Grundstücks
 = 21.758,22 €
 ×

Umrechnungskoeffizient
 Grundstücksgröße: 1,03
 ×
 Abzinsungsfaktor: 0,3109
 =

Vervielfältiger: 34,46
 =
 Kapitalisierter Reinertrag:
 749.788,26 €

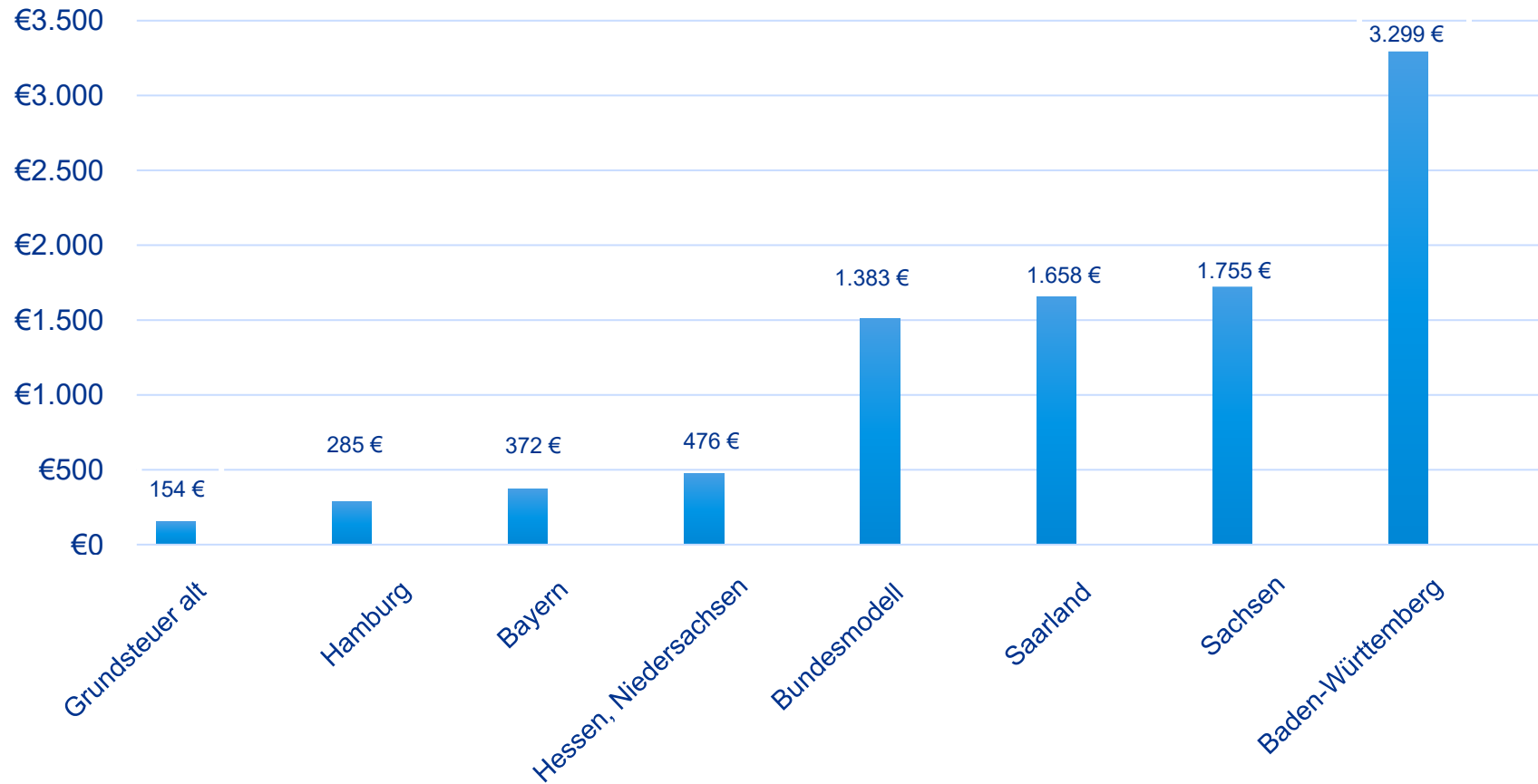
Abgezinsten Bodenwert:
 225.402,50 €

+
 Grundsteuerwert: 975.190 €
 ×
 0,36 ‰ (Steuermesszahl)
 ×
 500 % (Hebesatz)
 =
 1.755,34 € (Grundsteuer)

Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer vom 03.02.2021	
Steuermesszahl (anstelle Bundesregelung: 0,31 ‰ bzw. 0,34 ‰)	— Wohngrundstücke: 0,36 ‰
	— Geschäftsgrundstücke: 0,72 ‰

Vergleich Wohnimmobilie

Grundsteuer



3.2 |

Geschäftsgrundstücke

(Auszug nur Bundesmodell)

Beispiel

Baujahr
2013

Bewertungsstichtag
01.01.2022

Geschäftsgrundstück
Warenhaus

Bruttogrundfläche: 6.969 qm
Nutzfläche^(a): 4.948 qm

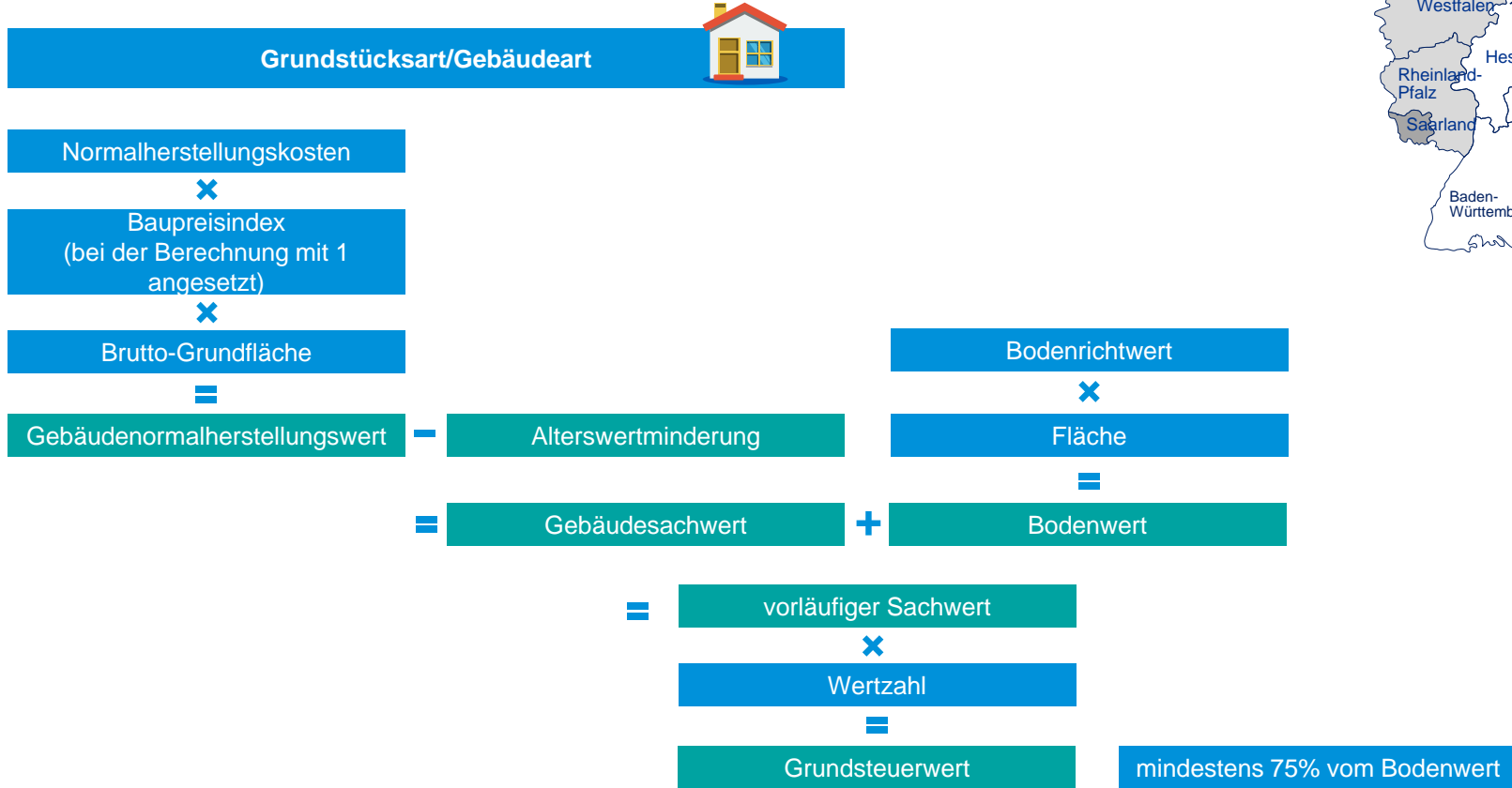
Grundsteuerhebesatz
345 %

Stadt im jeweiligen Bundesland
(Bodenrichtwert 350 €/qm)
Fläche:
4.326 qm

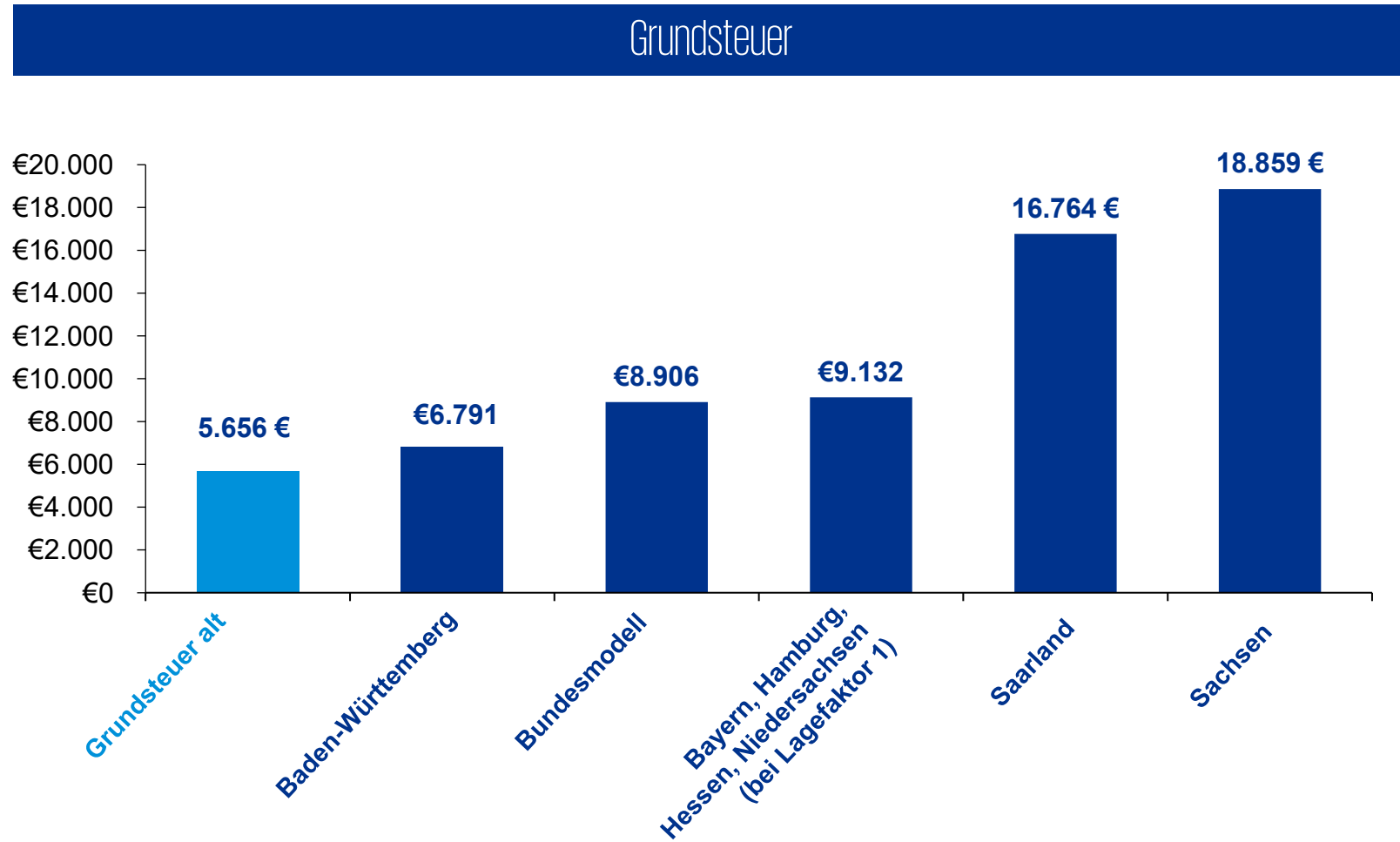
Anm.: (a) **Faktor 0,71 zur Umrechnung**/Quelle: Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017 unter 3.1.14.3 Verhältnis BGF:NF, Ausbaufaktor

3.2 | Geschäftsgrundstücke

Sachwertverfahren



Vergleich Geschäftsgrundstück



4 | Fokusthemen

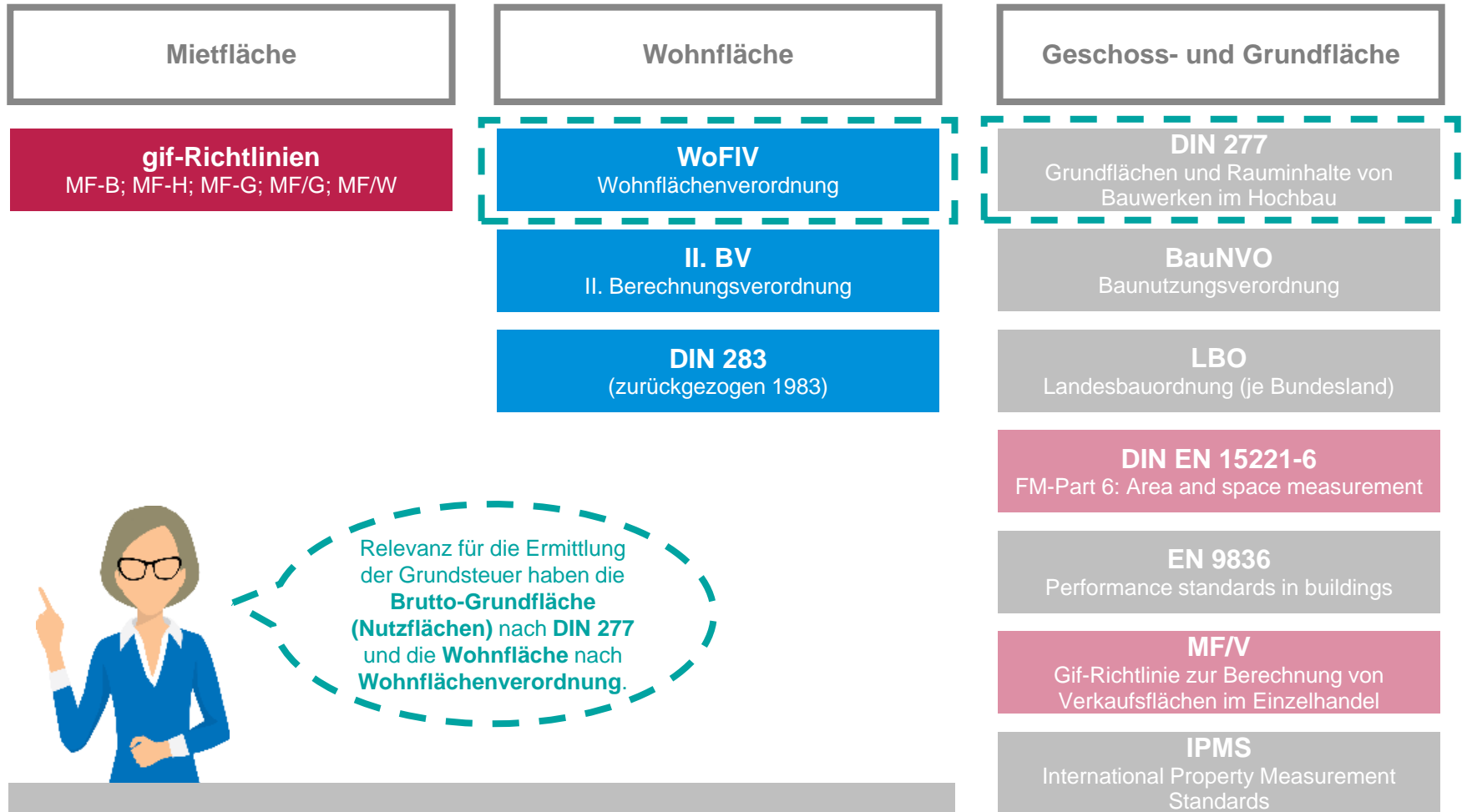


Fokusthemen - Inhaltlich



- 01 Wirtschaftliche Einheit**
 - Abgrenzung
 - Gebäudeteile
 - Geschäftsgrundstücke Bundesmodell: Gebäudeklassen → Gebäudearten
- 02 Flächen nach DIN-Maß**
 - Wohnfläche
 - Bruttogrundfläche bzw. Nutzfläche
- 03 Baujahr (Bundesmodell)**
 - Baujahr-Anpassung bei Kernsanierung
- 04 Bodenrichtwerte**
 - Fehlende
 - Falsche Nutzung
 - Nicht justiziabel
- 05 Sondersachverhalte**
 - Abgrenzung Betriebsvorrichtung
 - Steuerbefreiung
 - Denkmalschutz

Flächenberechnung - Welche Definition passt?



Quelle: Vorlesung Mietflächenberechnung, IREBS 2015

Flächenberechnung – Wohnflächenverordnung



Die **Wohnfläche einer Wohnung** umfasst die **Grundflächen der Räume**, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die **Wohnfläche eines Wohnheims** umfasst die Grundflächen der Räume, die zur **alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung** durch die Bewohner bestimmt sind.

§ 2 Abs. 1 WoFIV: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Zur Wohnfläche gehören

1. **Wintergärten, Schwimmbädern etc.**
2. **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,**

§ 2 Abs. 2 WoFIV: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

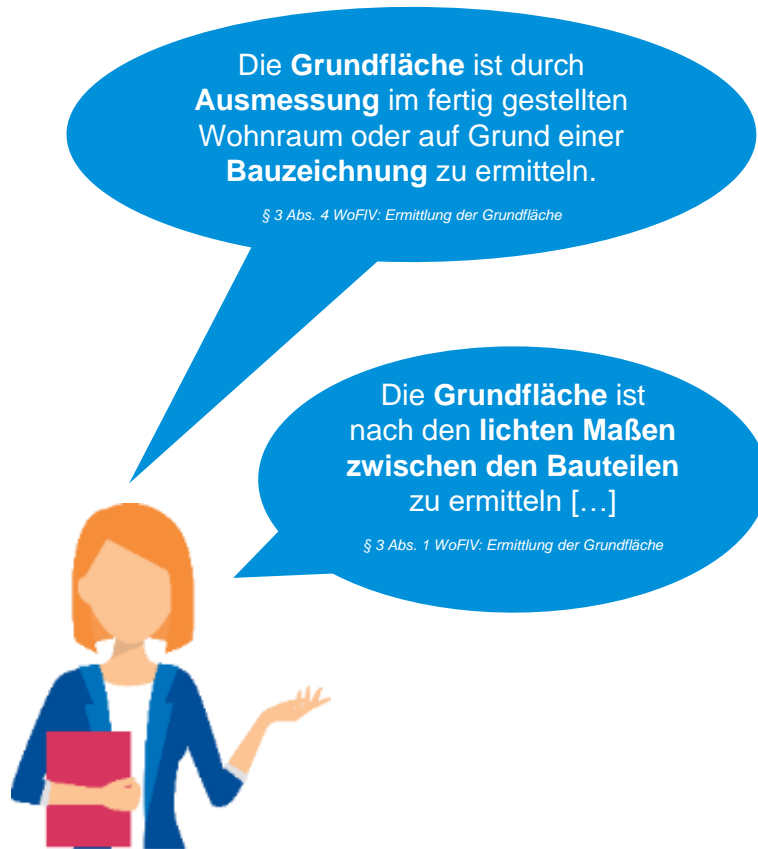



Zur Wohnfläche gehören nicht:

1. **Zubehörräume** (z.B. Keller-, Abstell-, Trockenräume)
2. **Räume**, die **nicht** den an ihre Nutzung zu stellenden **Anforderungen des Bauordnungsrechts** der Länder genügen, sowie
3. **Geschäftsräume.**

§ 2 Abs. 3 WoFIV: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen


Flächenberechnung – Wohnfläche



Bei der Ermittlung der Grundfläche sind **zu berücksichtigen:** 

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

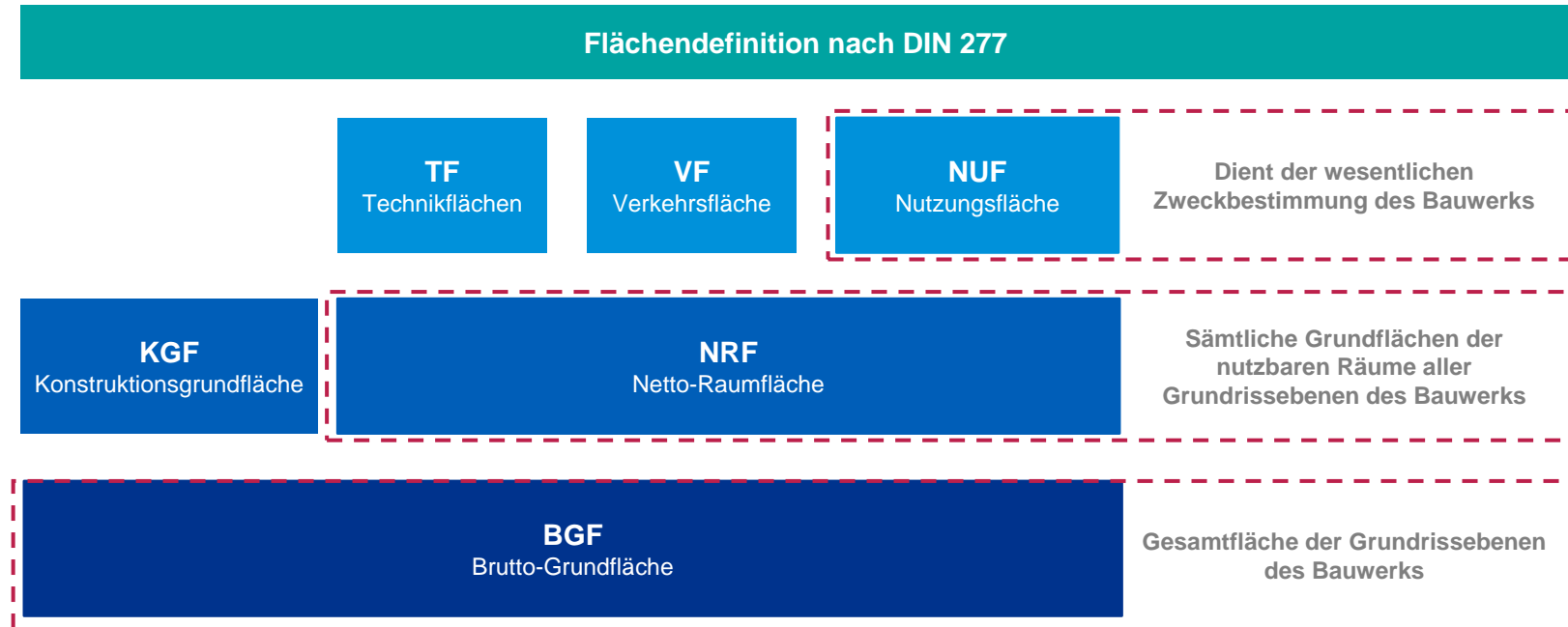
§ 3 Abs. 1 WoFIV: Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind **nicht zu berücksichtigen:** 

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern [...]
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen [...]

§ 3 Abs. 1 WoFIV: Ermittlung der Grundfläche

Flächenberechnung - Brutto-Grundfläche / Nutzfläche (Geschäftsgrundstücke)



Flächenberechnung - Steuerliche Auswirkung Beispiel Geschäftsgrundstück: Warenhaus

Flächendefinition nach DIN 277



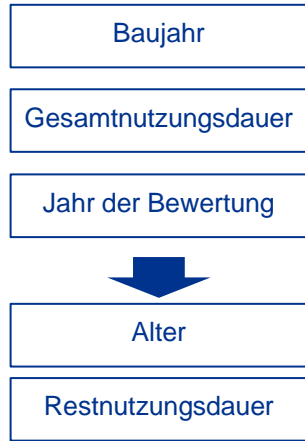
3.1.14.3 Verhältnis BGF:NF, Ausbaufaktor

Quelle: KL-V, 2179, GuG-K 63

Grundstücksart	Umrechnungsfaktor BGF:NF	Umrechnungsfaktor NF:BGF
Kaufhäuser, Warenhäuser	1,40	0,71

Bruttogrundfläche	Nutzfläche	
6.377.800 € Grundsteuerwert	4.754.081 € Grundsteuerwert	
✘	✘	
0,34‰ (Steermesszahl)	0,34‰ (Steermesszahl)	
✘	✘	
345 % (Hebesatz)	345 % (Hebesatz)	
=	=	
7.481 € (Grundsteuer)	5.576 € (Grundsteuer)	Differenz 1.905 €

Baujahr und Instandhaltungen Bundesmodell und Sachsen, Saarland



§ 259 Abs. 4 BewG (Sachwertverfahren)

§ 253 Abs. 2 BewG (Ertragswertverfahren)

Beispiele Gesetzesbe-gründung*

Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die **die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich** verlängert haben, ist von einem der Verlängerung entsprechenden späteren **Baujahr** auszugehen.(...ist von einer der Verlängerung entsprechenden **Restnutzungsdauer** auszugehen).

- Kernsanierung
- Entkernung
- Wenn nicht nur der Ausbau umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau teilweise erneuert wird



Im Sachwertverfahren

- Normalherstellungskosten pro qm § 259 Abs. 4 BewG
- Alterswertminderung




Im Ertragswertverfahren

- Ermittlung des Rohertrages § 253 Abs. 2 BewG
- Bewirtschaftungskosten (abhängig von Restnutzungsdauer)
- Vervielfältiger des Reinertrags (über den Liegenschaftszinssatz)
- Abzinsungsfaktor (für die Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes)

4. Baujahr und Instandhaltungen - Kernsanierung

Kernsanierung als einziger Fall für Veränderungen nach Bezugsfertigkeit, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wesentlich verlängern (Vgl. Anwendungserlass vom 24.12.2021, A 253.1)

Voraussetzungen Kernsanierung		Keine Kernsanierung
Rückbau bis auf die tragende Substanz	Komplette Erneuerung von Dacheindeckung, Fassade, Innen- und Außenwänden	Allein umfangreiche Modernisierung des Ausbaus (z.B. Heizung, Fenster, Sanitäreinrichtungen) und/oder bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen (z.B. Fassade)
<i>Erhalt nur von Decken, Außenwänden, tragenden Innenwänden und ggf. Dachstuhl</i>	<i>Erhalt tragender Wände, Erneuerung der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie technischer Systeme</i>	
 Versetzung in einen Zustand, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht		

- **Im Einzelfall müssen nicht alle genannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein (v.a. bei Denkmalschutz)**
- **Als Jahr der Kernsanierung gilt das Jahr der Beendigung der Baumaßnahme**

Baujahr und Instandhaltungen - Beispiel finanzielle Auswirkung

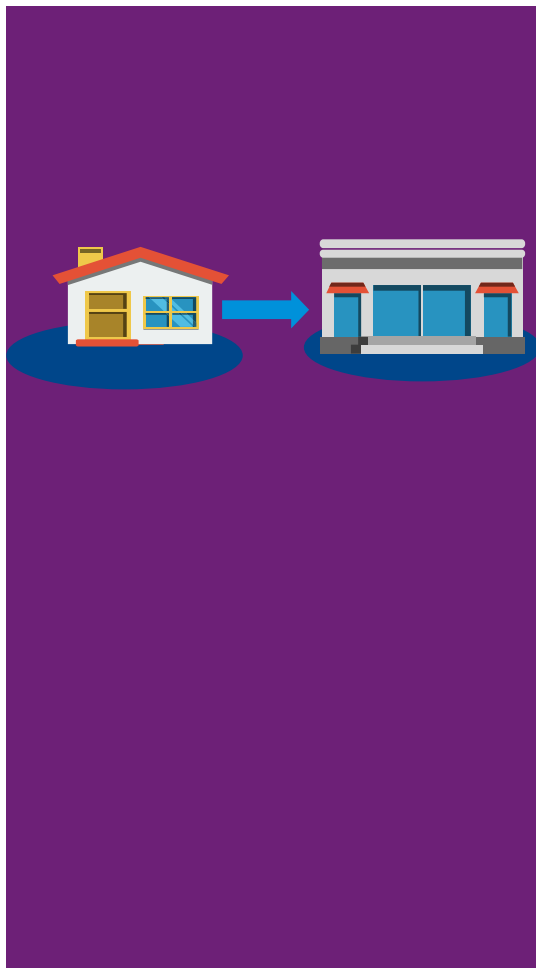
Darstellung der Auswirkungen auf den Gebäudesachwert anhand des Beispiels			
	Ausgangsfall	Wesentliche Verlängerung	
Baujahr 1990	1990	2008	
Alter des Gebäudes	32 Jahre Bewertungstichtag: 1.1.2022	14 Jahre Bewertungstichtag: 1.1.2022	
Verhältnis Alter zu Gesamtnutzungsdauer (50 J.)	32/50 Alterswertminderung: 64 %	14/50 Alterswertminderung: 28 %	
✗	✗	✗	
Gebäudenormalherstellungswert	6.969 qm * 1.066 €/qm = 7.428.954 €	6.969 qm * 1.633 €/qm = 11.380.377	
=	=	=	
Alterswertminderung	4.754.531 €	3.186.505 €	
Gebäudesachwert	2.674.423 €	8.193.872 €	+ 206,4 %
Bodenwert	1.297.800 €		
Wertzahl ✗	0,60		
Grundsteuerwert =	2.383.300 €	5.695.000 €	
Steermesszahl ✗	0,34‰		
Hebesatz ✗	345 %		
Grundsteuer =	2.795 €	6.680 €	+ 139,0 %

Baujahr
1990

Kernsanierung
2008 - Baujahr neu



Baujahr und Instandhaltungen - Baujahrberechnung Kernsanierung



Beispiel ^(a)	Berechnung
Grundstücksart	Einfamilienhaus
Baujahr	1970
Kernsanierung	2008
Ermittlung „neues“ Baujahr	
Abzug 10 % von Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)	- 8 Jahre
Fiktives Baujahr (2008 – 8 Jahre)	2000

Definition Kernsanierung^(b)

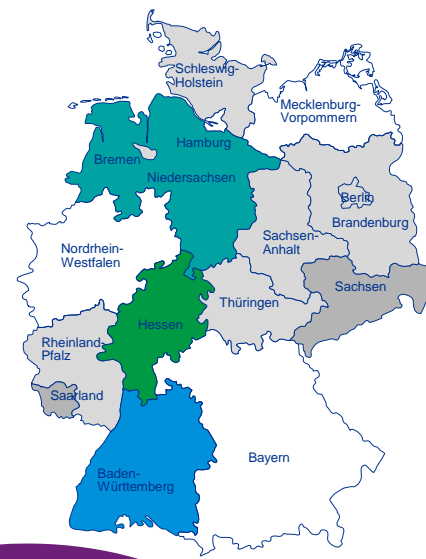
„Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurück gebaut.“

Quelle: (a) zu § 253 BewG AE B 253.1. Anwendungserlass vom 24.12.2021 (A 259.5)

(b) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Stand: 11.07.2017 – mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018), https://www.boris.nrw.de/borisfach_daten/standardmodelleAGVGA/Sachwertmodell_AGVGA_NW_2017-07-11.pdf

Bodenrichtwerte - Gutachterausschüsse

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Es gibt 250 (Stand 2021) Gutachterausschüsse für Baden-Württemberg auf Ebene der Gemeinden.



Es gibt einen zentralen Gutachterausschuss für Sachsen-Anhalt auf Ebene des Bundeslandes.



Datengrundlage: AK OGA 2021
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE
Stand Oktober 2021

Quelle: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/178316>, (Stand Oktober 2021); § 199 Abs. 2 Nr 4 BauGB, Gutachterausschussverordnungen der Länder
Anm. (a) Sollen teilweise zusammengelegt werden

5 | Erklärungs- und Anzeigepflichten

Erklärungs- und Anzeigepflichten

Wer?

Eigentümer (wirtschaftliche)

- Ausnahmen:
 - Erbbaurecht: Erbbauberechtigter
 - Gebäude auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grund und Bodens

Wann?

Erklärungspflichten (Stichtag 1.1.2022)

- Annahme der Steuererklärungen: **1.7.2022 – 31.10.2022**
(und dann alle 7 Jahre)

Anzeigepflichten

- Bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (ab 1.1.2022) im Hinblick auf
 - Höhe des Grundsteuerwertes
 - Vermögensart
 - Grundstücksart
 - Übergang des Eigentums

Fristen für Anzeigepflichten

- 31.1. des Folgejahres
 - Bundesmodell,
 - Hessen
- 31.3. des Folgejahres
 - Baden-Württemberg,
 - Bayern,
 - Hamburg
 - Niedersachsen

Wie?

- Übermittlung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung
- Elektronisches Verfahren/Erklärungen/Anzeigen – geplant sind:
 - Vorausgefüllte Steuererklärungen (nicht am ersten Stichtag) und
 - Programmtechnische Verbindungen (Bescheidübertragung)

Soll-Daten

	A	C	D	F	G	H	I	
1	LAUFKARTE: Nr. 1 - Bundesmodell für Ertragswert-Verfahren							
2	Objekt:							
96	2.3.16c	Flurstück: Zähler	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
97	2.3.16d	Flurstück: Nenner	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
98	2.3.16e	Flurstücksfläche in m²	Wertfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
109								
110	2.4 Angaben zum Flurstück 4							
111	Z/Nr.	Bezeichnung: (deutsch)	Feld	Werte	wer	Wert	Status	
112	0.15	Anzeigename von Grund und Boden	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
114	2.4.18	Gemarkung	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
115	2.4.19a	Grundbuchblatt	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
116	2.4.19b	Flur	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
117	2.4.19c	Flurstück: Zähler	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
118	2.4.19d	Flurstück: Nenner	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
119	2.4.19e	Flurstücksfläche in m²	Wertfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
130								
131	2.5 Angaben zum Flurstück 5							
132	Z/Nr.	Bezeichnung: (deutsch)	Feld	Werte	wer	Wert	Status	
133	0.15	Anzeigename von Grund und Boden	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
135	2.4.18	Gemarkung	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	
136	2.4.19a	Grundbuchblatt	Textfeld	*	Mandant	Pflicht	offen	

Exkurs: Formulare im Bundesmodell

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

— Eingangsstempel —

1 auf den 1. Januar

Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

2

Finanzamt

3 2022BUAGW1011

Angaben zur Feststellung 13

Grund der Feststellung

11 1 = Hauptfeststellung
 2 = Nachfeststellung
 3 = Artfortschreibung
 4 = Wertfortschreibung
 5 = Art- und Wertfortschreibung

Art der wirtschaftlichen Einheit

10 1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)
 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

4

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft 11

Straße/Lagebezeichnung

5 24

Hausnummer Hausnummerzusatz Zusatzangaben

6 25 26 31

Postleitzahl Ort

7 21 22

8 Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden? 90 1 = Ja

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens 33

Gemarkung

9 11

Grundbuchblatt	Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	Fläche in m ²
12	13	14	15	16

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler

Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner

enthalten in

17 18

1 = erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4)
 2 = zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5)
 3 = beiden Flächen

10

Ergänzende Angaben zur Feststellungserklärung

Über die Angaben in der Feststellungserklärung hinaus sind folgende weitere oder abweichende Angaben oder Sachverhalte zu berücksichtigen:

30

- Wesentliche Bestandteile**
- Grund der Feststellung
 - Art der wirtschaftlichen Einheit
 - Lage
 - Gemarkung
 - Grundbuchblatt
 - Flur
 - Flurstück
 - Fläche in m²
 - Ggf. Anteil
 - Flächenzuordnung
 - Empfangsvollmacht
 - Eigentumsverhältnis und Eigentümerangaben

Exkurs: Formulare im Bundesmodell

1		Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen		Anlage Grundstück auf den 1. Januar 2 0 2022BUAGW2031	
2		Finanzamt			
zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts					
Angaben zur Grundstücksart					13
3	Art des Grundstücks 22		unbebautes Grundstück 1 = unbebautes Grundstück		
			Wohngrundstück 2 = Einfamilienhaus 3 = Zweifamilienhaus 4 = Mietwohngrundstück 5 = Wohnungseigentum		
			Nichtwohngrundstück 6 = Teileigentum 7 = Geschäftsgrundstück 8 = gemischt genutztes Grundstück 9 = sonstiges bebautes Grundstück		
Angaben zum Grund und Boden					30
4	Fläche des Grundstücks in m ²		Bodenrichtwert je m ²		
	10		11		EUR
5	20		21		EUR
6	Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand				51 1 = Bauerwartungsland 2 = Rohbauland
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert					31
7	Laufende Nummer des Gebäudes				
8	Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.		13 1 = Ja	Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)	
9	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr		15 J J J J	14 J J J J	
10	Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze		71	16 J J J J	

- | Wesentliche Bestandteile | |
|--------------------------|--|
| ▪ | Grundstücksart |
| ▪ | Angaben zum Grund und Boden (insb. Bodenrichtwert je m²) |
| ▪ | Wohngrundstücke/ Ertragswertverfahren <ul style="list-style-type: none"> – Baujahr des Gebäudes und ggf. Fertigstellungsjahr einer Kernsanierung – Anzahl der Wohnungen mit <ol style="list-style-type: none"> 1. unter 60 m² 2. ab 60 m² bis unter 100 m² 3. ab 100 m² und Summe der gesamten Wohnfläche je Kategorie – Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind |
| ▪ | Nichtwohngrundstücke / Sachwertverfahren |
| – | Baujahr und Kernsanierung (s.o.) |
| – | Gebäudeart |
| – | Bruttogrundfläche in m² |
| ▪ | Ggf. Zusatzangaben bei Erbbaurecht oder Gebäude auf fremdem Grund und Boden |

Ihre Ansprechpartner



Jürgen Lindauer, StB
Director
Real Estate Tax Services
Private Client Services
T +49 69 9587-4911
jlindauer@kpmg.com



www.kpmg.de/socialmedia

www.kpmg.de

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2021 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ein Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind eingetragene Markenzeichen von KPMG International.