



# Wer will noch mal, wer hat noch nicht?

**Auf die deutschen Steuerbehörden kommt in diesem Jahr einiges an Mehraufwand zu. Vor dem Hintergrund der Grundsteuerreform müssen sie fast 36 Millionen Grundstücke neu bewerten. Und auch Hauseigentümer haben demnächst mehr zu tun. Für sie wird 2022 eine zweite Steuererklärung fällig.**

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die geltende Grundsteuerberechnung für verfassungswidrig erklärt. Grund hierfür seien die sich durch die völlig veralteten Datengrundlagen ergebenden Wertverzerrungen. Durch die Grundsteuerreform soll es allerdings nicht zu einem höheren Grundsteueraufkommen kommen, dem sollen die Gemeinden durch Anpassung der kommunalen Hebesätze entgegenwirken.

Nun sollen alle etwa 36 Millionen Grundstücke in Deutschland zum Feststellungszeitpunkt 01. Januar 2022 neu bewertet werden. Danach erfolgt alle sieben Jahre eine Neubewertung. Bislang wurde die Grundsteuer auf Basis von Einheitswerten berechnet, die zuletzt 1964 in Westdeutschland festgesetzt und seitdem fortgeschrieben wurden. In Ostdeutschland werden noch Daten aus 1935 herangezogen. Das Grundsteuerreformgesetz

sieht eine Neufestsetzung der Grundsteuer auf der Grundlage der neuen Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2025 vor.

Die Grundsteuer berechnet sich zukünftig auf Basis des Grundsteuerwerts in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksart. Hierzu hat der Bund ein eigenes Modell zur Neuberechnung entwickelt, das in den meisten Bundesländern übernommen wird. Einige Länder werden infolge der Ländereröffnungs-



klausel jedoch auf eine vom Bundesmodell abweichende Regelung zurückgreifen, was die Übersichtlichkeit der Ermittlungsverfahren verkompliziert.

Die Grundsteuer wird nach dem sogenannten Bundesmodell, dem die Mehrheit der Länder – auch Nordrhein-Westfalen – folgt, in einem dreistufigen Verfahren ermittelt.

Bevor das Gesetz am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, müssen alle bebauten und unbebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in der Bundesrepublik Deutschland neu bewertet werden. Diese Grundbesitzwerte bilden ab dem Kalenderjahr 2025 die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die Festsetzung und die Erhebung der Grundsteuer durch die Städte und Gemeinden.

In Abhängigkeit der Grundstücks- und Immobilienart werden bei der Ermittlung der Grundbesitzwerte verschiedene Bewertungsverfahren herangezogen. Zu unterscheiden ist

im Detail zwischen einer Bewertung im Ertragswertverfahren und im Sachwertverfahren.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere für Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum in Betracht. Diesem Verfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der Wert eines Grundstücks aus seinem nachhaltig erzielbaren Reinertrag ergibt. Der Grundbesitzwert wird hier anhand des Bodenrichtwerts, der Grundstücksfläche, der statistisch ermittelten Nettokaltmiete sowie der Wohnfläche und des Baujahres des Gebäudes ermittelt.

Das Sachwertverfahren findet für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke Anwendung. Zu beachten gilt, dass beispielsweise die private Immobilie des Geschäftsführers oder auch das Ferienhaus oder die vermietete Garage als Einzelobjekt zu berücksichtigen ist.

Der Boden- und Gebäudewert wird mit einer Wertzahl multipliziert, um den Grundsteuerwert zu erhalten. Dabei wird der Bodenwert durch Multiplikation von Grundstücksfläche und Bodenrichtwert ermittelt. Der Gebäudewert ergibt sich infolge einer Multiplikation der Normalherstellungskosten mit dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex und der Brutto-Grundfläche, unter Berücksichtigung des Abzugs einer Alterswertminderung von bis zu 70 Prozent. Die Normalherstellungskosten richten sich nach der Gebäudeart (zum Beispiel Bürogebäude oder Lagergebäude in Abhängigkeit von der Nutzung) und dem Baujahr. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen, einschließlich nur überdeckter Flächen wie beispielsweise Durchfahrten. Die Wertzahl hängt vom Boden- und Gebäudewert sowie vom Bodenrichtwert ab.

Dem Finanzamt anzugeben sind insbesondere die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, die Gebäudeart, die Bruttogrundfläche/ Nutzflächen und das Baujahr.

Generell sollten die Hausbesitzer rasch beginnen, die nötigen Daten aus Grundbüchern und teils auch Internetportalen zusammenzusuchen. Einreichen kann man die Grundsteuererklärung aber noch nicht: Das muss zwischen dem 1. Juli 2022. und dem 31. Oktober 2022 passieren – und mit wenigen Ausnahmen ausschließlich online über die Steuerplattform Elster. Wenn man nicht rechtzeitig einreicht, könnten Verspätungszuschläge drohen.



**MICHAEL TESCHNER**, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg

Hilfe können sich die Hausbesitzer von ihren Steuerberatern, Rechtsanwälten oder Eigentümerversammlungen wie Haus und Grund holen.

Wie viel am Ende fällig wird und ob sie mehr oder weniger zahlen müssen als bisher, erfahren die Eigentümer erst 2025. Denn das hängt entscheidend von den sogenannten Hebesätzen der Gemeinden ab. Diese Faktoren können in den rund 11.000 deutschen Gemeinden zwischen 0 und auch schonmal mehr als 1.000 Prozent liegen. Die Gemeinden sind zwar angehalten, ihre Einnahmen in etwa auf dem gleichen Niveau zu belassen, verpflichtet sind sie dazu jedoch nicht.

*Michael Teschner, Rechtsanwalt* ■

Sollten Sie weiterführende Fragen zu den Themen auf dieser Seite haben, wenden Sie sich bitte an unseren Servicepartner, die NRT Niederrheinische Treuhand GmbH, Duisburg, unter Telefon 0203 300020. Unter [www.nrt.nrw](http://www.nrt.nrw) erhalten Sie weitere Informationen.