

Handlungsempfehlung des VDIV Deutschland zur Grundsteuerreform – Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer und Handlungsbedarf für Verwaltungen

I. Hintergrund

Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Das Gericht hielt die Einheitsbewertung von Grundstücken und Immobilien in den alten Bundesländern seit Anfang 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG nicht (mehr) vereinbar.

Bisher wird die Grundsteuer für Häuser und Grundstücke in den alten Bundesländern nach den sogenannten Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet, in den neuen Bundesländern gelten sogar Werte von 1935.

Folglich müssen bundesweit ca. 36 Millionen Immobilien bzw. Grundbesitz neu bewertet werden.

II. Grundsteuerreform-Gesetz („Bundesmodell“)

- Mit dem Inkrafttreten des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 21. November 2019 (BGBl 2019 I S. 1546) war der Gesetzgeber der vom BVerfG auferlegten Pflicht nachgekommen, bis spätestens Ende Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu verabschieden.
- Auf Basis des Grundsteuer-Reformgesetzes wird die neue Grundsteuer **ab dem Jahr 2025** festgesetzt. Bis zum 31.12.2024 dürfen die Städte und Gemeinden die Grundsteuer nach bisherigem Recht weiter erheben, so dass bis dahin die Grundsteuer nach den bisherigen Regeln zu zahlen ist.
- Das Grundsteuerreformgesetz sieht vor, dass zum **Stichtag 1. Januar 2022** (=Hauptfeststellungszeitpunkt) eine **Neubewertung der Grundstücke** erfolgt.
- An der bisherigen 3-stufigen Berechnungsmethode ändert sich im Grundsatz nichts. Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer ist der **Grundsteuerwert**.
- Die Grundsteuerwerte ermitteln die jeweils zuständigen Finanzämter und zwar auf Grundlage der entsprechenden Grundsteuererklärungen. Das Gesetz sieht eine

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

regelmäßige Bewertung der Grundstücke vor. Die Finanzämter überprüfen künftig **alle sieben Jahre**, ob und inwieweit sich der Grundsteuerwert geändert hat.

- Im Gesetz ist eine **Länderöffnungsklausel** enthalten. Die Öffnungsklausel gibt den Ländern die Befugnis, eigene Modelle zur Grundsteuer per Landesgesetz zu regeln.

Folgende Bundesländer haben sich dem Bundesmodell angeschlossen:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg- Vorpommern, Nordrhein- Westfalen, Rheinland- Pfalz, Sachsen- Anhalt, Schleswig- Holstein und Thüringen sowie Sachsen und Saarland mit Abweichungen bei den Steuermesszahlen

Folgende Bundesländer haben abweichende Modelle beschlossen:

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen

Abweichungen durch landeseigene Modelle ergeben sich in erster Linie für den Bereich des Grundvermögens. Hinsichtlich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder das Bundesmodell inhaltlich (z.T. mit geringfügigen Abweichungen) an.

III. Berechnung der Grundsteuer bei Anwendung des Bundesmodells

Für die Berechnung der Grundsteuer gilt bei Anwendung des Bundesmodells (sog. wertbasiertes Modell) auch weiterhin folgende Formel:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Faktoren:

Grundsteuerwert: Ermittlung durch Finanzamt anhand von Grundsteuererklärung

Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt

Hebesatz: Festlegung durch Stadt bzw. Gemeinde

Anders als bisher hängt der Grundsteuerwert jedoch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Die Fläche des Grundstücks, die Art des Gebäudes (privat oder betrieblich) und dessen Alter spielen ebenfalls eine Rolle.

IV. Zeitplan und Handlungsbedarf für Eigentümer, Verwaltungen, Finanzämter sowie Städte und Gemeinden

1. Zeitplan

- **1. Januar 2022:** Hauptfeststellungszeitpunkt zur Neubewertung aller Grundstücke für die Grundsteuer
- **1. Juli 2022:** Beginn der elektronischen Abgabe der Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung) beim Finanzamt über ELSTER (www.elster.de)
- **31. Oktober 2022:** voraussichtliches Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung. Nach Erklärungsabgabe erlässt das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, in dem u.a. der Grundsteuerwert des Grundstücks festgestellt wird.
- **1. Januar 2025:** Erhebung der neuen Grundsteuer durch die Gemeinden

2. Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer

- Für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer besteht eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung). Hierzu bietet das Steuerportal "MeinELSTER" (www.elster.de) ab dem 1. Juli 2022 entsprechende Formulare an. Ebenfalls kann die Übermittlung über Drittsoftware erfolgen. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung soll am 31. Oktober 2022 enden.
- **Erforderliche Angaben zur Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung):**
 - Angaben zur Lage des Grundstücks (Gemarkung, Flurstück)
 - Grundstücksfläche
 - Bodenrichtwert (Auskunft in den meisten Bundesländern kostenlos)
 - Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
 - Grundstücksart
 - Gebäudeart und Baujahr
- Die in der Feststellungserklärung zu machenden Angaben sind - abhängig vom jeweils zu bewertenden Objekt - unterschiedlich. Daher ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Erklärung erforderlich.
- Bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts für Wohngrundstücke im **Ertragswertverfahren** wird nicht auf die tatsächliche Miete, sondern auf eine typisierende durchschnittliche Nettokaltmiete abgestellt.
- Bei den im Sachwertverfahren zu bewertenden Nichtwohngrundstücken wird auf die Berücksichtigung individueller Ausstattungsmerkmale zugunsten einer Ermittlung auf der

Grundlage pauschalierter Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Gebäudealters verzichtet.

3. Handlungsbedarf und Handlungsbefugnis für Verwaltungen

- Die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung trifft in erster Linie die einzelnen Wohnungseigentümer selbst.
- Die Befugnis zur unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen steht nach § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) grundsätzlich den Steuerberatern und ähnlichen Berufsgruppen zu.
- Aber auch die Verwaltungen sind je nach Auftragsverhältnis im Rahmen der WEG-, Miet- oder Sondereigentumsverwaltung hinsichtlich der von ihnen verwalteten Objekte zur beschränkten Hilfeleistung in Steuersachen gemäß § 4 Nr. 4 StBerG befugt, sofern sie geschäftsmäßig tätig werden. Darunter können laut bereits ausgegebener Informationsschreiben einiger Finanzverwaltungen der Länder insbesondere in den Bereichen der Miet- und Sondereigentumsverwaltung fallen:
 - Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts,
 - Entgegennahme der Grundsteuerwert- und Grundsteuerermessbescheide,
 - Einlegen von Rechtsbehelfen sowie
 - Stellung von Anträgen in außergerichtlichen und gerichtlichen Verfahren
- Empfangsvollmachten müssen in der Feststellungserklärung dem Finanzamt gegenüber angezeigt werden.

PRAXIS:

- **Machen Sie zunächst als Verwaltung bereits jetzt die Wohnungseigentümer auf die verpflichtende Abgabe der Feststellungserklärung aufmerksam! Eine individuelle Aufforderung der Eigentümer zur Abgabe der Grundsteuererklärung wird es seitens der Finanzverwaltung nicht zwingend geben, eher eine öffentliche Bekanntmachung. Je nach Serviceangebot der Finanzverwaltungen in den einzelnen Bundesländern ist damit zu rechnen, dass bis Juli 2022 ein Informationsschreiben samt Ausfüllhilfe (Datenstammbblatt) mit Geobasisdaten versendet wird.**
- **Rechnen Sie mit vermehrten Anfragen seitens der Wohnungseigentümer zur Erstellung der Feststellungserklärung sowie vermehrten Bitten zur Auskunftserteilung bezüglich relevanter Grundstücksinformationen.**

- **Machen Sie gegenüber der Gemeinschaft (bei WEG-Verwaltung) bzw. gegenüber dem einzelnen Sondereigentümer (bei Sondereigentumsverwaltung) Ihren Vergütungsanspruch entweder im Rahmen ihres bestehenden Verwaltervertrages oder durch entsprechende Beschlussfassung geltend.**
- **Die Vergütung im Rahmen der besonderen Leistungen sollte nach Zeitaufwand erfolgen gegebenenfalls für:**
 - **die Zurverfügungstellung der benötigten Informationen zum Grundstück**
 - **für die Ermittlung von Daten bzw. den Datenabgleich von Wohn- und Nebenflächen für die Eigentümer**
 - **für die Abgabe der Feststellungserklärung bei Miet- und Sondereigentumsverwaltung**
 - **für die Entgegennahme der jeweiligen Bescheide oder das notwendige Einlegen von Rechtsmitteln bei Miet- und Sondereigentumsverwaltung**

4. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer durch Finanzämter sowie Städte und Gemeinden

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer erfolgen durch die Städte und Gemeinden auf Basis der von den Finanzämtern erhobenen Daten.

- **Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt**

Auf Grundlage der von den Erklärungspflichtigen übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und gibt an die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundbesitzes einen Grundsteuerwertbescheid aus.
- **Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt**

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt mittels Grundsteuermessbescheid bekanntgegeben wird.
- **Grundsteuerbescheid von der Stadt oder Gemeinde**

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem individuellen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert, um die endgültige Grundsteuer zu ermitteln. Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.