



# Infoveranstaltung Grundsteuerreform

Christof Reichert, MdL

## INHALTE

---

- » Historie
- » Die Grundsteuer
- » Die Neuregelung / Modellvorstellung
- » Benötigte Daten für die Steuererklärung
- » Möglichkeiten der Abgabe der Steuererklärung
- » Offene Fragen

## DIE GRUNDSTEUER

“Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Gemeindesteuer, da sie von den Gemeinden bzw. Städten, denen das Aufkommen zusteht, festgesetzt und erhoben wird.”

(Ministerium der Finanzen, RLP)

Das Aufkommen in 2020 belief sich in RLP auf **591 Mio. €**.

## WAS WIRD BESTEUERT?

---

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Grundstücke des Grundvermögens (z.B. unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, das Erbbaurecht sowie das Wohnungs- und Teileigentum)

# WELCHE ARTEN VON GRUNDSTEUER GIBT ES?

---

## GRUNDSTEUER A

(für landwirtschaftliche Grundstücke)

## GRUNDSTEUER B

(für bebaute und unbebaute Grundstücke)

# ERMITTLUNG DER GRUNDSTEUER **BISHER**

## STUFE 1

- FA ermittelt auf Grundlage des Bewertungsgesetzes den **Einheitswert**
- Bei bebauten Grundstücken (insbesondere Wohngrundstücken)  
→ Ertragswertverfahren an,
- in anderen Fällen (z.B. Industriegrundstücken)  
→ Sachwertverfahren.
- Finanzbehörde erlässt dann gegenüber dem Grundstückseigentümer als Steuerschuldner den **Einheitswertbescheid**



## STUFE 2

- FA errechnet auf Basis des Einheitswerts den **Grundsteuermessbetrag**
- Hierbei wird Einheitswert mit der einschlägigen Steuermesszahl multipliziert

1. land- und forstwirtschaftlichen Betrieben = 6 Promille
2. Einfamilienhäusern = 2,6 bzw. 3,5 Promille
3. Zweifamilienhäusern = 3,1 Promille,
4. bei sonstigen Immobilien = 3,5 Promille



## STUFE 3

- Gemeinde ermittelt die zu zahlende Steuer.
- Dazu greift sie auf den von ihr zu bestimmenden **Grundsteuerhebesatz** zurück und multipliziert diesen mit dem Grundsteuermessbetrag

Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde das grundsteuerliche Bewertungsrecht (**Einheitsbewertung**) als **verfassungswidrig** eingestuft. Der Bundesgesetzgeber wurde damit verpflichtet, bis Ende 2024 die Grundsteuerfestsetzungen auf der Grundlage des reformierten Bewertungsrechts durchzuführen. Die derzeitigen (verfassungswidrigen) Vorschriften sind **bis Ende 2024 anwendbar**. Die hierzu erforderlichen Grundlagenfeststellungen in Gestalt sog. Grundsteuerwerte werden erst ab 2025 im Wege einer sog. Hauptfeststellung zum Stichtag 1. Januar 2022 durchgeführt.

**Das bedeutet: Alle Grundstücke müssen neu bewertet werden!**

**Es gibt zwangsläufig "Gewinner und Verlierer"**  
(egal welches System zur Anwendung kommt)

# GESETZGEBUNGSKOMPETENZ

## » § 105 GG konkurrierende Gesetzgebungskompetenz

- » Bund gibt NEUREGELUNG vor, jedes Bundesland kann eine abweichende Regelung treffen (Länderöffnungsklausel)
- » Folge: differenziertes Bild zwischen den Bundesländern

### Scholz-Modell

- » Grundstück + Gebäude auf dem GS
- » komplizierte Bearbeitung
- » aufwändige Erfassung der Daten

### Flächenmodell

- » Grundstück + Lage des Grundstücks
- » sozialer & gerechter
- » weniger Aufwand in der Bearbeitung
- » Ressourcen schonender



# CDU-Vorschlag in Rheinland-Pfalz mit eigenem Gesetzesentwurf

## » Öffnungsklausel nutzen mit modifiziertem Bodenwertmodell

» Parallel zu Nachbarland Baden-Württemberg

Berechnungsparameter wären:

**Grundstücksfläche x Bodenrichtwert x Steuermesszahl**

Daten, die alle schon vorliegen, ein aufwändiges Erhebungsverfahren wäre vermeidbar

→ Mit einer Privilegierung würden Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, entlastet!

### Beispiel:

Eine Familie bewohnt ein Einfamilienhaus (Baujahr 1996). Das Grundstück ist 500 qm groß, die Wohnfläche beträgt 170 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 305 Euro/qm. Für das Grundstück gilt die Mietniveaustufe 3.

### So wird nach dem **Bundesmodell** gerechnet:

monatliche Nettokaltmiete / qm Wohnfläche	6,18 Euro/qm × 170 qm	
+ Zuschlag für Mietniveaustufe oder	+ 0 %	
./. Abschlag für Mietniveaustufe		
= monatlicher Rohertrag	= 1.050,60 Euro	
× 12	× 12	
= jährlicher Rohertrag	= 12.607,20 Euro	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
./. Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag	26 Jahre	
= Restnutzungsdauer	= 54 Jahre	
Mindestens: 30 % von 80 Jahren	= 24 Jahre	
jährlicher Rohertrag	12.607,20 Euro	
davon x %	davon 21 %	
= Bewirtschaftungskosten	= 2.647,51 Euro	
= Restnutzungsdauer	54 Jahre	
i.V.m. Liegenschaftszinssatz	i.V.m. 2,5 %	
= Vervielfältiger	= 29,46	
Fläche des Grundstücks	500 qm	
× Bodenrichtwert	× 305 Euro/qm	
i.V.m. Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	i.V.m. 1,00	
= Bodenwert	= 152.500 Euro	
× Abzinsungsfaktor	× 0,2636	
= abgezinster Bodenwert	= 40.199 Euro	
jährlicher Rohertrag	12.607,20 Euro	
./. Bewirtschaftungskosten	./. 2.647,51 Euro	
= jährlicher Reinertrag	= 9.959,69 Euro	
× Vervielfältiger	× 29,46	
= kapitalisierter Reinertrag	= 293.412,47 Euro	
+ abgezinster Bodenwert	+ 40.199 Euro	
= Grundsteuerwert	= 333.611,47 Euro	
abgerundet auf volle 100 Euro	333.600 Euro	

### Mindestwert:

Wert des unbebauten Grundstücks: 500 qm × 305 Euro/qm × 1,00 = 152.500 Euro

Mindestwert: 152.500 Euro × 75 % = 114.375 Euro

Abrundung auf volle 100 Euro: 114.300 Euro

Als Grundsteuerwert sind mindestens 114.300 Euro anzusetzen, hier der höhere Betrag von 333.600 Euro.

Grundsteuerwert	333.600 Euro
× Steuermesszahl	× 0,00034
= Steuermessbetrag	= 113,42 Euro
Steuermessbetrag	113,42 Euro
× Hebesatz	

Quelle: [www.grundsteuer.de](http://www.grundsteuer.de)

[Baden-Württemberg: Grundsteuer berechnen & Beispiele | Grundsteuer.de](http://www.baden-wuerttemberg.de/Grundsteuer/berechnen/Beispiele)

**Über die endgültige Höhe der Grundsteuer entscheidet dann die jeweilige Gemeinde mit der Festsetzung des Hebesatzes. Insofern sind die unterschiedlichen Steuermessbeträge nicht maßgebend.**

**Ziel ist es, dass die neue Grundsteuer für die Gemeinden in der Gesamtheit einkommensneutral sind.**

Egal welches Modell zur Anwendung kommt – Es wird zu Verschiebungen bei den einzelnen Steuerzahlern führen.

Das modifizierte Bodenwertmodell ist auf jeden Fall:

- einfacher
- verständlicher (Grundstücksfläche ist in Rheinland-Pfalz ein anerkannter und akzeptierter Maßstab bei den Wiederkehrenden Beiträgen)
- leichter anzupassen bei Änderungen

# GRUNDSTEUERREFORM

## » WER muss eine Feststellungserklärung abgeben?

### » Grundstückeigentümer

- » also Privatperson
- » Unternehmer z.B. als L+F-Fläche
- » Gesellschaften
- » Erbengemeinschaften
- » Kommunen

## » Welches Amt ist ZUSTÄNDIG?

- » maßgebend ist die Lage des einzelnen Grundstücks
- » Zuständig ist das Amt, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb liegt

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Welche ANGABEN sind erforderlich?

### » Eine Feststellungserklärung für jedes Grundstück / wirtschaftliche Einheit mit mindestens folgenden Angaben:

- » Grundstücksbezeichnung mit Adresse, Flurstück und Gemarkung
- » Grundstücksgröße
- » Bodenrichtwert
- » Informationen zum aufstehenden Gebäude
  - » Gebäudeart
  - » Baujahr
  - » Wohnfläche im Ertragswertverfahren bzw. Bruttogrundfläche im Sachwertverfahren
  - » Ggf. Steuerbefreiung oder Steuervergünstigung

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Was ist der BODENRICHTWERT?

- » ermittelt von Gutachterausschüssen (BORIS.RLP, GeoPortal.rlp)
  - » z.T. veraltete Bewertungen, die aktuell zum 1. Januar 2022 fortgeschrieben wurden
  - » Die Daten sind alle mittlerweile online abrufbar



## » Wie erlangt man die anzugebende Wohnfläche?

- » Kaufvertrag
- » Baupläne
- » Versicherungspolicen
- » Achtung: Aktualität prüfen, insb. bei Um-, An- und Ausbauten
- » falls nicht vorhanden: Neuvermessung erforderlich
- » Grundlage der Berechnung: Wohnflächenverordnung (WoFIV)



# GRUNDSTEUERREFORM

## » Wohnfläche

### » Grundflächen der Räume, die bewohnt werden

- » Inkl. Fußleisten, Sockelleisten und Schrammleisten, fest eingebaute Gegenstände (Öfen, Klimageräte, Herd etc.) ermittelt von Gutachterausschüssen, Einbaumöbel, versetzbare Raumteile
- » Auch das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche

### » Besonderheiten

- » Unbeheizte Wintergärten nur hälftig
- » Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel

### » NICHT

- » Keller, Speicher, Waschküche, Abstellräume
- » Gewerbliche, betriebliche Räume (wie Büroräume, Werkstätten) gehören zur Nutzfläche und somit nicht zur Wohnfläche

Link zur Wohnflächenverordnung:

<https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/WoFlV.pdf>

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Wohnfläche, Infos des Landesamtes für Steuern

- » Wohnflächen sind Flächen, die Wohnbedürfnissen dienen (z. B. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer, Küche, Flur).

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Terrassen- und Balkonflächen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z. B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es bis zu 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 100 cm Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 100 cm bis 199 cm ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 200 cm Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche

- » Aktuelle Infos unter: <https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer/faq-grundsteuer>

# GRUNDSTEUERREFORM

» Wohnfläche, Infos des Landesamtes für Steuern

## **Nicht zur Wohnfläche gehören:**

» 1. Zubehörräume

- Kellerräume und Dachböden, die nicht als Wohnraum dienen;
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung;
- Waschküchen;
- Trockenräume;
- Heizungsräume;
- Garagen;
- Gartenhaus und Schuppen (Nebengebäude), wenn sie zu privaten Zwecken (z. B. als Abstellräume) genutzt werden.

» 2. Grundflächen unter Treppen

» 3. Geschäftsräume



# GRUNDSTEUERREFORM

## » Baujahr, Infos des Landesamtes für Steuern

- » Die Angabe des konkreten Baujahres richtet sich sowohl bei Wohngrundstücken als auch bei Nichtwohngrundstücken nach dem **Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit** des Gebäudes. Ein Gebäude ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Tragen Sie in den Formularen/Vordrucken bitte immer das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ein, auch wenn das Gebäude später durch Anbauten oder Aufstockungen erweitert wurde.
- » Bei Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) ist die **Angabe des konkreten Baujahrs erst bei bezugsfertigen Gebäuden ab 1949** erforderlich. War das Gebäude indes vor 1949 erstmalig bezugsfertig, ist dies durch die Eintragung einer „1“ an entsprechender Stelle des Erklärungsformulars bzw. Erklärungsvordrucks zu kennzeichnen.
- » Bei erworbenen Immobilien ist das Baujahr in der Regel auch aus dem Kaufvertrag ersichtlich.

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Baujahr, Was ist bei Kernsanierungen?

- » Eine Kernsanierung liegt vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Dazu wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.
- » Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung
  - der Dacheindeckung,
  - der Fassade,
  - der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
  - der Fußböden,
  - der Fenster,
  - der Innen- und Außentüren sowie
  - sämtlicher technischer Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Informationen der Finanzverwaltung

» Datensammelblatt mit folgenden Infos zum Abgleich wurde verschickt:

- » Aktenzeichen
- » Flurstückkennzeichen
- » Lagebezeichnung
- » Amtliche Fläche
- » Bodenrichtwert

Informationen unter: <https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer>

## » Was ist selbst zu ermitteln?

- » Wohn- und Nutzfläche
- » Anzahl der Wohnungen
- » Anzahl der Garagen
- » Baujahr

# GRUNDSTEUERREFORM

## » Steuererklärung

- » Frist bis zum ~~31. Oktober 2022~~, jetzt **31. Januar 2023**
- » Abgabe grundsätzlich elektronisch via Elster ([www.elster.de](http://www.elster.de))
- » Alternativ: Vereinfachte elektronische Erklärung für Privateigentum (<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de>)
- » Ausnahme in Papierform bei Härtefällen - bei wirtschaftlicher und persönlicher Unzumutbarkeit, formloser Antrag
- » Ein Monat Einspruchsfrist
  - » bei rechtswidriger Feststellung Beschwerde gegen Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts geltend machen, nicht auf Folgebescheide warten
- » Neuermittlung und Abgabe einer aktualisierten Feststellungserklärung innerhalb von spätestens **SIEBEN** Jahren

Max Mustermann  
Musterstraße 1  
11111 Musterhausen  
0111/1111111  
mail@muster.de

Finanzamt  
Musterstraße 1  
1111 Musterhausen

Musterhausen, 25.03.2022

### Antrag gem. §150 Abs. 8 AO

Sehr geehrte Damen und Herren,

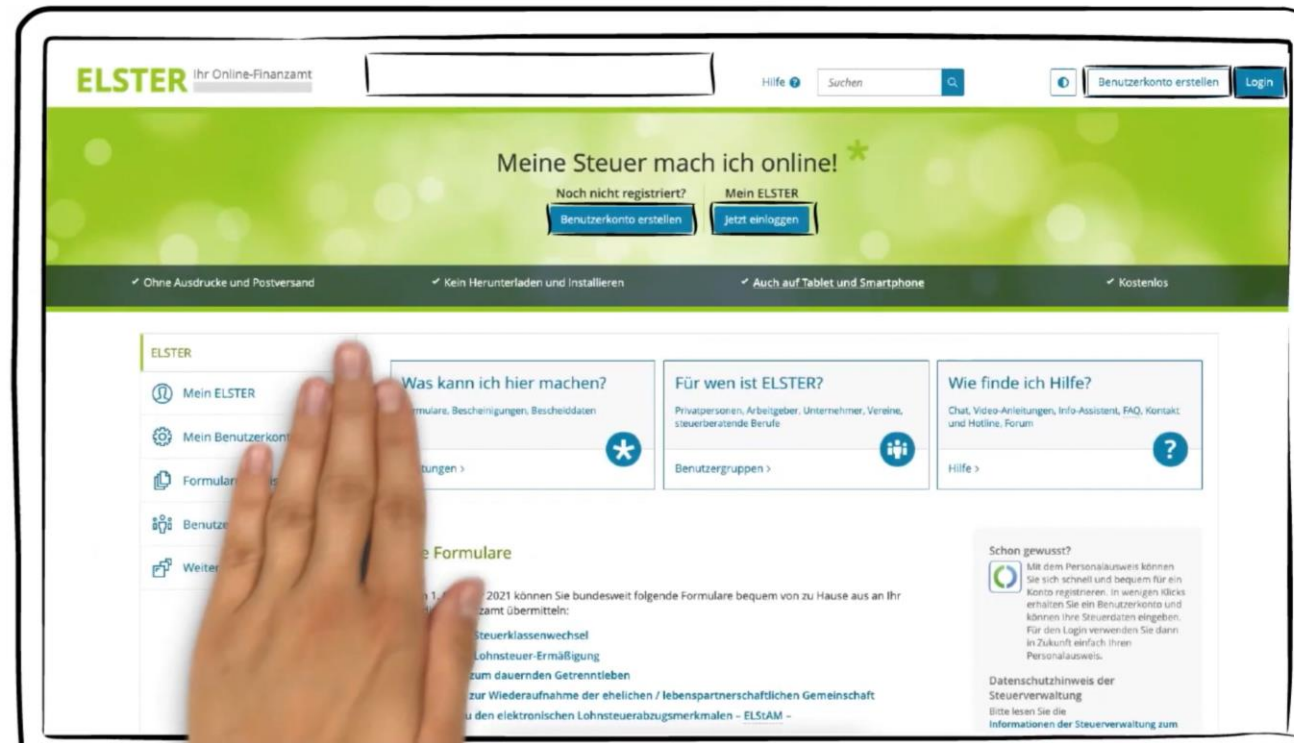
da ich weder Zugang zum Internet, noch einen die technischen Mittel zur Abgabe einer elektronischen Steuererklärung besitze, beantrage ich hiermit die Abgabe meiner Steuererklärung in Papierform.

Vielen Dank für Ihr Verständnis

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann

# MEIN ELSTER



Mit Mein ELSTER benötigen Sie nur ein Benutzerkonto für alle Ihre Erklärungen ...

Quelle: <https://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform>

## GRUNDSTEUERERKLÄRUNG FÜR PRIVATEIGENTUM

» Nur für „einfache Fälle“ möglich!

» Unter

<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/pruefen/start>

kann man mit einem Abfragetool prüfen, ob man die vereinfachte Erklärung nutzen kann.

» Wer bereits ein Elster-Konto hat (z.B. für die Einkommensteuererklärung, oder ähnliches), kann die vereinfachte Erklärung seit September auch nutzen.

» Falls Nutzung möglich, ist es eine sinnvolle Variante!

## GRUNDSTEUERERKLÄRUNG IN PAPIERFORM

- » Auf Antrag kann man die Abgabe in Papierform beantragen!
- » Vordrucke können dann beim Finanzamt abgeholt werden!
- » Einige Finanzämter schicken Vordrucke mittlerweile auf Wunsch auch zu.
- » Alternativ können die Vordrucke auch im Internet heruntergeladen werden. Sie müssen dann ausgedruckt werden und können dann per Hand ausgefüllt werden.
- » Hier der Link zum Download:

<https://www.lfst-rlp.de/service/vordrucke/grundsteuer>

## Rolle der Gemeinden und Städte

### » Aufkommensneutralität:

Bisher erklärtes politisches Ziel ist die Aufkommensneutralität, d. h. Städte und Gemeinden sollen nach der Reform **INSGESAMT** nicht mehr Steuern vereinnahmen als vorher!

- » Regelung durch Steuerhebesatz der Stadt/Gemeinde
- » Entscheidung durch jeweilige Stadt-/Gemeinderat



Es wird Gewinner und Verlierer geben!





Wir freuen uns auf  
Ihre Fragen!



Vielen Dank!  
Wir freuen uns auf  
Ihr Feedback