

Bad Essen, 08.07.2022
90000 / MV

Neubewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer

Sehr geehrte Mandantinnen und Mandanten,

vielleicht sind Sie schon aus den Medien oder durch ein Schreiben Ihres Finanzamtes auf Änderungen bei der Grundsteuer aufmerksam geworden. Wir wollen die dazu relevanten Punkte kurz und möglichst einfach erklären. Sollten Sie selbst kein Grundstück besitzen, ist dieses Schreiben für Sie nicht relevant.

Worum geht es bei den Änderungen zur Grundsteuer?

Die Gemeinden in Deutschland erheben eine Grundsteuer, die den Gemeinden direkt als Einnahme zufließt bzw. die bei der lokalen Gemeinde zu deren Verfügung verbleibt.

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt aktuell abhängig

- vom Wert der Grundstücke und
- einem lokalen Aufschlagsatz, den die Gemeinden für ihr Gebiet selbst festsetzen können.

Die Ermittlung des Wertes eines Grundstücks und damit auch die Höhe der Grundsteuer für ein Grundstück beruht auf einem sehr alten Bewertungsmodell (Westdeutschland von 1964, Ostdeutschland von 1936). Dieses Modell ist aktuell auch für Experten nur noch sehr schwer nachvollziehbar und führt offenkundig zu Ungleichbehandlungen.

Da das aktuell noch angewandte Bewertungsmodell veraltet und ungerecht ist, ist der Staat verpflichtet, bis spätestens zum 1.1.2025 die Werte der Grundstücke neu zu berechnen.

Damit dies erfolgen kann, ist staatlicherseits die Entscheidung getroffen worden, dass Grundstückseigentümer noch in diesem Jahr (2022) bestimmte Angaben zu ihren Grundstücken an das zuständige Finanzamt melden müssen, damit die Werte der Grundstücke noch rechtzeitig zum Jahr 2025 neu bestimmt werden können.

Wie die Bewertung genau erfolgt, ist abhängig vom Bundesland, indem das Grundstück belegen ist, da es unterschiedliche Modelle für die Berechnung des neuen Grundsteuerwertes je nach Bundesland gibt.

Sofern Sie sich im Detail für die unterschiedlichen Modelle interessieren, lesen Sie bitte die Anlage 1.

Was ist nun Ihrerseits zu tun?

Abhängig vom Bundesland in dem das Grundstück belegt ist, müssen die für das jeweilige Bewertungsmodell notwendigen Grundstücksdaten in eine entsprechende Feststellungserklärung eingetragen werden, die beim zuständigen Finanzamt

zwischen dem 1.7.2022 und dem 31.10.2022

einzureichen ist. Eine Möglichkeit zur Fristverlängerung ist aktuell noch nicht in Sicht. Würde später als am 31.10.2022 abgegeben, könnte das Finanzamt

- den Wert des Grundstücks schätzen und / oder
- einen Verspätungszuschlag festsetzen.

Um den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten, soll die Erklärung so einfach gestaltet sein, sodass diese auch ohne Hilfe eines Steuerberaters erstellbar ist.

In den meisten Bundesländern werden Sie dazu ein Schreiben des Finanzamtes erhalten (siehe dazu Anlage 2 am Beispiel Niedersachsen), indem weitere Informationen insbesondere auch das Aktenzeichen mitgeteilt werden. **Bitte bewahren Sie die(ses) Anschreiben in jedem Fall gut auf**, damit das für die Erklärung notwendige Aktenzeichen vorliegt sowie die Grundstücksbezeichnung. Es erfolgt zumindest in Niedersachsen ein Anschreiben pro Grundstück bzw. pro bisherigem Einheitswertaktenzeichen, sodass Ihnen alle später notwendigen Aktenzeichen vorliegen sollten.

Die Übermittlung der Erklärung soll grundsätzlich nur im elektronischen Wege über www.elster.de möglich sein.

Videos zur Erklärung des Ablaufs werden auf den Webseiten der im jeweiligen Bundesland zuständigen Behörde abrufbar sein. Eine generelle Einleitung in das Thema finden Sie unter:

www.grundsteuerreform.de

Für Niedersachsen finden Sie

- ein Video mit einer Anleitung zur Erstellung der Erklärung sowie
- eine Klickanleitung für ein Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus
- eine Klickanleitung für eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

jeweils unter folgendem Link:

<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/informationen-zur-vorbereitung-auf-die-erklarungsabgabe-ab-1-juli-2022-209745.html>

Zur Vermeidung von unbilligen Härten soll es auf Antrag auch möglich sein, die Erklärung in Papierform beim Finanzamt einzureichen. Da die Finanzämter jedoch eine Papierflut vermeiden wollen, ist es sehr gut denkbar, dass von dieser Möglichkeit nur sehr restriktiv Gebrauch gemacht wird, so erwähnt das offizielle Anschreiben in Niedersachsen die Möglichkeit zur Abgabe auf Papierformularen gar nicht erst.

Was ist zu veranlassen, wenn wir für Sie die Erklärungen abgeben sollen?

Für den Fall, dass Sie die Erklärung(en) für ihr Grundstück bzw. ihre Grundstücke nicht selbst abgeben wollen, können wir Sie dabei gerne unterstützen.

Bitte beachten Sie jedoch, dass auch wir von Ihnen grundsätzlich alle notwendigen Informationen insbesondere Aktenzeichen, Grundbuchblatt, Flurstückbezeichnungen, Wohnflächen etc. benötigen, da diese bei uns nicht vollständig vorliegen. Sie werden also durch eine Beauftragung nicht davon entlastet, die notwendigen Daten vollständig zusammenzustellen.

Wenn Sie uns beauftragen wollen, geben Sie uns bitte kurzfristig eine entsprechende Rückmeldung. Wir benötigen dann

- eine Kopie der Aufforderungen zur Abgabe der Erklärung mit dem entsprechenden Aktenzeichen sowie
- eine ausgefüllte und unterzeichnete Fragenliste. Die Liste muss mit Daten befüllt werden, soweit die Daten zum Grundstück sich nicht bereits aus dem Anschreiben des Finanzamts ergeben. Die Fragenliste senden wir Ihnen für jedes Grundstück zu. Sie müssen uns dazu noch mitteilen, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist. Die Fragenlisten werden auch auf unserer Webseite zum Download bereitgestellt.

Was kostet es Sie, wenn wir die Erklärung(en) für Sie erstellen sollen?

Da das Bundesland Niedersachsen, indem sich wohl die Mehrzahl der Grundstücke unserer Mandanten belegen sind, dazu entschieden hat, vom Bundesmodell abzuweichen, ist die Anwendung der Tabellen nach Steuerberatervergütungsverordnung nicht praktikabel. Daher haben wir uns dazu entschieden, je nach Grundstückstyp eine pauschale Gebühr zu erheben, die sich inkl. Umsatzsteuer aus der folgenden Tabelle ergibt:

Grundstückstyp	Preis inkl. 19% MwSt.	Entspricht einer Nettogebühr von
unbebautes Grundstück (keine Land- und Forstwirtschaft)	240 EUR	201,68 EUR
LuF Flächen (ohne Tierbestände)	280 EUR	235,29 EUR
Wohnungen / Teil- bzw. Sondereigentum	320 EUR	268,91 EUR
EFH / ZFH	350 EUR	294,12 EUR
Mehrfamilienhäuser	500 EUR	420,17 EUR
Geschäftsgrundstücke / Mischgrundstücke	500 EUR	420,17 EUR

Die Gebühr umfasst dabei

- die Abgabe der Erklärung nach Ihren vollständigen Angaben und
- die Prüfung des darauf folgenden Bescheides.

Vorraussetzung ist, dass wir die Ihnen zugesandte Fragenliste vollständig mit allen notwendigen Angaben unterzeichnet zurück erhalten haben.

Nicht inkludiert sind etwaige Rechtsbehelfsverfahren, wenn ein Bescheid nicht wunschgemäß bzw. erklärungsgemäß ergehen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Mathias Vogt
Partner / Steuerberater / Fachberater
für internationales Steuerrecht

Anlage 1:

Durch die eingeführte Öffnungsklausel haben sich mehrere Bundesländer für eigene Bewertungsregelungen entschieden. Je nachdem, in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt, sind daher unterschiedliche gesetzliche Regelungen anzuwenden. Es gelten zukünftig die folgenden Regelungen:

Bundesland	Gesetzliche Regelung	Bewertung mittels
Baden-Württemberg	Eigenes Landesmodell (LGrStG BW)	Modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern	Eigenes Landesmodell (BayGrStG)	Wertunabhängiges Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Brandenburg	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Bremen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Hamburg	Eigenes Landesmodell (HmbGrStG)	Flächen-Wohnlage-Modell
Hessen	Eigenes Landesmodell (HGrStG)	Flächen-Faktor-Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Niedersachsen	Eigenes Landesmodell (NGrStG)	Flächen-Lage-Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Saarland	Bundesmodell (GrStG/BewG) allerdings mit abweichender Steuermesszahlen	Wertabhängiges Modell
Sachsen	Bundesmodell (GrStG/BewG) allerdings mit abweichender Steuermesszahlen	Wertabhängiges Modell
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell
Thüringen	Bundesmodell (GrStG/BewG)	Wertabhängiges Modell

Die besonderen Regelungen beziehen sich dabei insbesondere auf die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (die sog. Grundsteuer B). Die Regelungen zu den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A) sind hingegen mit der Ausnahme von geringfügigen Sonderregeln in einigen Ländern, im Wesentlichen in allen Bundesländern identisch.

Für Sie als Grundstückseigentümer ist daher zukünftig zuerst die Lage des Grundstücks zu betrachten, da sich danach die anzuwendenden gesetzlichen Regelungen ergeben.

Bei der Ermittlung der Ausgangswerte für die Grundsteuer B ergeben sich jedoch grundlegende Unterschiede aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen. Anbei erhalten Sie dazu einen kurzen, sehr groben Überblick, wie sich die Ausgangswerte zukünftig im Grundsatz ermitteln:

1. Bundesmodell

Im Bundesmodell erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B zukünftig anhand eines wertabhängigen Modells. Dabei sind je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren zu unterscheiden. Während die Wohngrundstücke (EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) einheitlich im Ertragswertverfahren bewertet werden, sind die Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im Sachwertverfahren zu bewerten.

Beim Ertragswertverfahren ermittelt sich der Wert des Grundstücks anhand der nachhaltig zu erzielenden Erträge. Dabei handelt es sich um ein typisiertes Verfahren, welches nicht auf die tatsächlichen Erträge basiert, sondern die typisierten Nettokaltmieten des Mikrozensus und die veröffentlichten Mietniveaustufen des BMF's berücksichtigt. Weiterhin fließen das Baujahr, die Wohnungsgröße und die Wohnflächen in die Bewertung mit ein.

Bei dem Sachwertverfahren handelt es sich ebenfalls um ein typisiertes Verfahren. Dort erfolgt die Wertermittlung zukünftig anhand der typisierten Normalherstellungskosten (NHK), welche sich aus dem Baujahr und der Gebäudeart ergeben und mit der Brutto-Grundfläche der Gebäude zu multiplizieren sind.

Die so ermittelten Grundsteuerwerte werden mit der Steuermesszahl multipliziert, welche sich zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterscheidet. Durch die geringe Steuermesszahl für Wohngrundstücke, wird die Wohnnutzung pauschal begünstigt.

Weitere Ermäßigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau, bestimmten Rechtsträgern und für Baudenkmäler.

2. Ländermodell Baden-Württemberg

Die Ermittlung der Grundsteuer B erfolgt in Baden-Württemberg zukünftig anhand eines modifizierten Bodenwertmodells. Die Bewertung richtet sich nur nach dem Bodenwert. Dafür wird die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert und ergibt den Grundsteuerwert. Auf eine evtl. Bebauung des Grundstücks oder die Art der Nutzung kommt es nicht an.

Grundstücke, welche überwiegend Wohnzwecken dienen, werden pauschal mit 30% begünstigt. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

3. Ländermodell Bayern

Bayern ermittelt die Grundsteuer B zukünftig mit einem wertunabhängigen Flächenmodell. Dabei werden jeweils die Flächen des Grundstücks und der Gebäude herangezogen und mittels einer festen Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² für die Grundstücksfläche, sowie mit 0,50 €/m² für die Gebäudefläche multipliziert.

Für Wohnflächen gibt es in Bayern eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

4. Ländermodell Hamburg

Hamburg hat sich bei der Berechnung der Grundsteuer B für ein Wohnlagemodell entschieden. Dieses basiert wie das bayerische Modell auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden.

Die Wohnflächen werden auch in Hamburg pauschal mit 30% begünstigt. Ergänzend kommt hinzu, dass je nach Wohnlage (Unterscheidung zwischen guter und normaler Wohnlage) bei einer normalen Wohnlage eine zusätzliche Ermäßigung von 25% erfolgt. Weiteren Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

5. Ländermodelle Hessen und Niedersachsen

In Hessen und Niedersachsen gilt zukünftig zur Berechnung der Grundsteuer B ein Flächen-Faktor-Verfahren. Dieses basiert wie in Bayern auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen, welche jeweils mit den wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (wie in Bayern) multipliziert werden. In Hessen und Niedersachsen kommt jeweils hinzu, dass die ermittelten Flächenansätze mit einem Lagefaktor multipliziert werden. Der Lagefaktor ergibt sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Für Wohnflächen gibt es in Hessen und Niedersachsen eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

Aktenzeichen **xx xxx xxxx xxx xxx x**
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefon:
Telefax:
IdNr. Eigentümer A **xx xxx xxx xxx**
IdNr. Eigentümer B **xx xxx xxx xxx**

Finanzamt, 12345 Teststadt

Herrn und Frau
Mustermann
Teststraße 1
12345 Teststadt

Informationen
zur Grundsteuerreform
und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet.
Diese neue Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern zum Stichtag
1. Januar 2022 ermittelt. Die Gemeinden setzen die Grundsteuer anschließend
unter Einbeziehung des selbst festgelegten Hebesatzes fest und bestimmen
damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw.
(Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks

Aktenzeichen: **xx xxx xxxx xxx xxx x**
Lage: Teststadt
Teststraße 1

Um die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Sie
gesetzlich verpflichtet (Allgemeinverfügung des Landesamts für Steuern Niedersachsen
vom 21. März 2022), die **Grundsteuererklärung** elektronisch bei Ihrem zuständigen
Finanzamt abzugeben.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb
dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben
nur für Eigentum in Niedersachsen, nicht in anderen Bundesländern, zutreffen.
Zur Wahrung des Steuergeheimnisses ist es erforderlich, für jedes Grundstück ein
gesondertes Schreiben zu übersenden.

Bis wann und wie müssen Sie die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung können Sie **ab dem 1. Juli 2022** einreichen. Wir bitten
Sie, die Grundsteuererklärung spätestens bis zum **31. Oktober 2022** abzugeben.
Ihre Grundsteuererklärung können Sie bequem online über das Portal
ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter **www.elster.de** abgeben. Sofern Sie noch kein
Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie,
dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann.
Darüber hinaus darf auch ein Angehöriger oder eine Angehörige (u. a. Ehegatte,
Kinder, Enkelkinder) über sein oder ihr Benutzerkonto Ihre Erklärung übermitteln.
Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen.
Belege sind nur im Einzelfall auf Anforderung des Finanzamts vorzulegen.

Wo finden Sie die Daten für die Grundsteuererklärung?

Für die Grundsteuererklärung sind sowohl Daten über das Grundstück (AktENZEICHEN,
Flurstück(e), amtliche Fläche(n), Gebäudefläche(n)) als auch Angaben zu den
(Mit-)Eigentümerinnen und den (Mit-)Eigentümern wichtig.
Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben mit.
Als Ausfüllhilfe für Ihre Grundsteuererklärung dient der kostenlose
Grundsteuer-Viewer unter **www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de**.
Angaben zu Wohn- oder Nutzflächen finden Sie üblicherweise in Mietverträgen,
Kaufverträgen, Bauplänen u.ä..

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Ihnen gehört das Grundstück nicht allein?

Falls Ihnen das Grundstück nicht allein gehört, informieren Sie bitte die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus Gründen des Umweltschutzes schicken wir dieses Schreiben nur Ihnen.

Sie sind steuerlich beraten?

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung eingereicht werden. Dieses Schreiben wird nicht zusätzlich an Ihre steuerliche Vertretung oder etwaige Empfangsbevollmächtigte versandt. Bitte informieren Sie diese gegebenenfalls über dieses Schreiben.

Benötigen Sie weitere Informationen?

Weitere Informationen, Checklisten, Erklärvideos sowie Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie online unter www.grundsteuerreform.de. Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen insbesondere dort der virtuelle Steuerchatbot.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt unter oben angegebener Nummer bereit.

Zensus 2022

Bitte beachten Sie, dass Sie im Falle von Wohneigentum auch im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zwecks weiterer Auskünfte angeschrieben werden: www.statistik.niedersachsen.de/zensus2022. Diese Zählung erfolgt unabhängig von der Neuberechnung der Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.