

MANDANTEN- INFORMATION

Inhalt

Bereits 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) entschieden, dass das System der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Nachdem der Bund und die Länder ihre Bewertungsregeln veröffentlicht haben, sind alle rund 36 Mio. Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten.

Alle Grundstückseigentümer müssen deshalb zwischen 01. Juli und 31. Oktober 2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen.

In diesem Informationsbrief stellen wir Ihnen die wichtigsten Neuregelungen dar.

Wie setzt sich die Grundsteuer zusammen?

An der Zusammensetzung der Grundsteuer hat sich nicht viel geändert. Zunächst wird der Wert der wirtschaftlichen Einheit sprich der Grundsteuerwert auf den 1. Januar 2022 festgestellt. Sodann (regelmäßig gleichzeitig) wird mit einem Grundsteuermessbescheid der Grundsteuermessbetrag bzw. die Steuermesszahl festgesetzt. Im dritten Schritt schlägt die Kommune auf die Steuermesszahl den Hebesatz auf und setzt letztlich die zu zahlende Grundsteuer fest.

Was ist in den nächsten Monaten zu tun?

Wenn Sie zum Beispiel Eigentümer eines Grundstücks sind, müssen Sie ab dem 01.07.2022 eine Feststellungserklärung an das Finanzamt senden. Dazu haben Sie nur bis zum 31.10.2022 Zeit.

Es müssen vorher verschiedene Daten ermittelt werden, je nachdem in welchem Bundesland sich ihr Grundstück befindet.

Im Anhang finden Sie dazu umfangreiche Checklisten.

Berechnung nach dem sog. Bundesmodell

Folgende Bundesländer haben sich für das Bundesmodell entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen (mit anderen Messzahlen)
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Die übrigen Bundesländer (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg) haben eigene Modelle entwickelt.

Weitere Informationen

Die richtige Ermittlung des Grundsteuerwertes ist schwieriger als es auf den ersten Blick aussieht.

Gerne beraten wir Sie zu diesen und anderen Themen.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse einen Besprechungstermin. Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.

Checkliste

Wo liegt das Grundstück?	Welches Verfahren gilt?	Welche Daten braucht man?	
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenwertmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Nutzung	<input type="checkbox"/>
		Fläche Grundstück	<input type="checkbox"/>
		Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Ermäßigungen*	<input type="checkbox"/>
Bayern	Flächenmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
		Gebäudefläche	<input type="checkbox"/>
		Gebäudenutzung	<input type="checkbox"/>
		Ermäßigung*	<input type="checkbox"/>
Berlin	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstück Fläche	<input type="checkbox"/>
Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>		
Brandenburg	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstück Fläche	<input type="checkbox"/>
Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>		

Bremen	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>		
Hamburg	Wohnlagen-Modell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
		Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>
		Wohnlage	<input type="checkbox"/>
Hessen	Flächen-Faktor-Modell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>		
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Fläche Grundstück	<input type="checkbox"/>

		Fläche Gebäude + Nutzung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Durchschn. BoRiWe	<input type="checkbox"/>
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Zuständiges Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Saarland	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
	(mit Abweichungen)	Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
		Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>
Sachsen	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
	(mit Abweichungen)	Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>

		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>
		Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/>
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Schleswig-Holstein	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr und Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Thüringen	Bundesmodell	Lage	<input type="checkbox"/>
		Finanzamt	<input type="checkbox"/>
		Eigentümer	<input type="checkbox"/>
		Gebäudeart	<input type="checkbox"/>
		Baujahr	<input type="checkbox"/>
		Sanierung	<input type="checkbox"/>
		Bodenrichtwert	<input type="checkbox"/>
		Grundstücksfläche Wohn-/Nutzfläche	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

* Ermäßigungen: z. B., Wohnbauförderung, Denkmalschutz, eingeschränkte Nutzbarkeit etc.

Übersicht Gebäudeart	
Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngrundstücke mit einer Wohnung; ▪ Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.
Zweifamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen; ▪ Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird; ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4.
Mietwohngrundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – Wohnzwecken dienen ▪ keine Ein- oder Zweifamilienhäuser im Sinne der Nummer 1 bzw. Nummer 2 ▪ kein Wohnungseigentum im Sinne der Nummer 4 .
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu ▪ Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG).
Geschäftsgrundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen ▪ kein Teileigentum im Sinne der Nummer 5.
Gemischt genutztes Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen ▪ keine Grundstücke im Sinne der Nr. 1 bis 6.
Sonstige bebaute Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auffangtatbestand: Grundstücke, die nicht unter die Nr. 1 bis 7 fallen