

Grundsteuer

13.
Dezember
2022

VDGN

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

Diskussion zur Grundsteuerreform

Warum Grundsteuerreform?

- Mit Urteil vom 10. April 2018 wurde die bisherige Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt, weil die Werte völlig überaltert sind und damit gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung im Grundgesetz verstoßen.
- In Ostdeutschland wurden die Grundstückswerte von 1935 genommen und in Westdeutschland die von 1964.
- Alle Grundstücke (ca. 36 Mio.) müssen durch die Reform neu bewertet werden.
- Die neue Grundsteuer wird ab dem 1. Januar 2025 erhoben.



Die Berechnung

- Die Bewertung erfolgt in Berlin und Brandenburg mit dem wertabhängigen Bundesmodell, dem sogenannten Scholz-Modell. Hierbei gilt:

**Grundsteuerwert (Wert des Grundstücks und Wert des Gebäudes) x
Steuermesszahl x Hebesatz**



Berechnungsmodell neu – Bundeslösung Scholz-Modell

Grundsteuerwert	X	Steuermesszahl	X	Hebesatz
<ul style="list-style-type: none"> • Für Kleingärten nach Grundsteuer A • Für Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser nach Grundsteuer B 		<ul style="list-style-type: none"> • Höhe bei der Grundsteuer A – 0,55 ‰ • Höhe bei der Grundsteuer B – 0,34 ‰ • 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser! 		<ul style="list-style-type: none"> • Individuelle Festsetzung durch die Kommunen • Sind zur ausgleichenden Korrektur angehalten, so dass sich die Höhe des Steueraufkommens durch die Reform nicht verändert.
Ertragswert	X	0,31‰ – 0,55 ‰	X	X ‰
	=	Grundsteuer		

Kommunen sind auf Grundsteuer angewiesen

- Für Städte und Kommunen ist die Grundsteuer eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen:
 - **Rund 15 Mrd. Euro in 2021**
- Insgesamt soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral ausfallen:
Also keine Mehr- und Mindereinnahmen.
- Damit also Grundbesitzer insgesamt nicht höher besteuert werden,
müssen die Kommunen ihre Hebesätze anpassen.
- Dennoch wird es zu Belastungsverschiebungen kommen.



Was bedeutet das Scholz-Modell für Sie?

- Das Grundvermögen (Boden und Gebäude) wird neu berechnet mit dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. Januar 2022

- Die Neubewertung erfolgt alle 7 Jahre.
- Dabei sind Fläche (Wohn- und Grundstücksfläche), die statistische Nettokaltmiete sowie Alter des Gebäudes und Bodenrichtwert entscheidend.



Einfamilienhaus Berlin-Kaulsdorf

Berechnung nach dem Scholz-Modell

346,47 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 7 DM/m²
 - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 810%



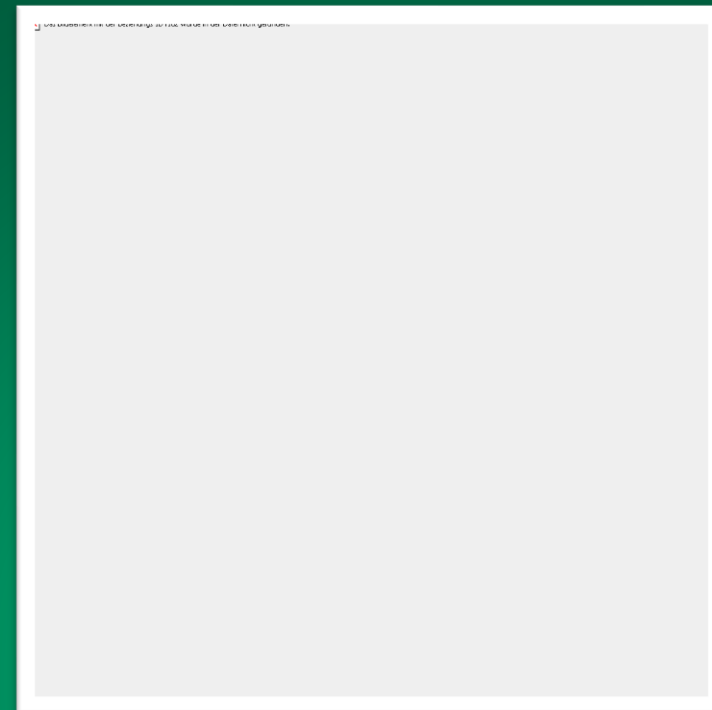
1081,51 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**



801,12 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **600%**



- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Bodenrichtwert (2022) 530 €/ m²
- Miete beträgt 7,29 €/m²

Einfamilienhaus Hohen Neuendorf (Brandenburg)

Berechnung nach dem Scholz-Modell

208,25 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 2,5 DM/m²
 - Realistische Schätzung
- Hebesatz – 350 %



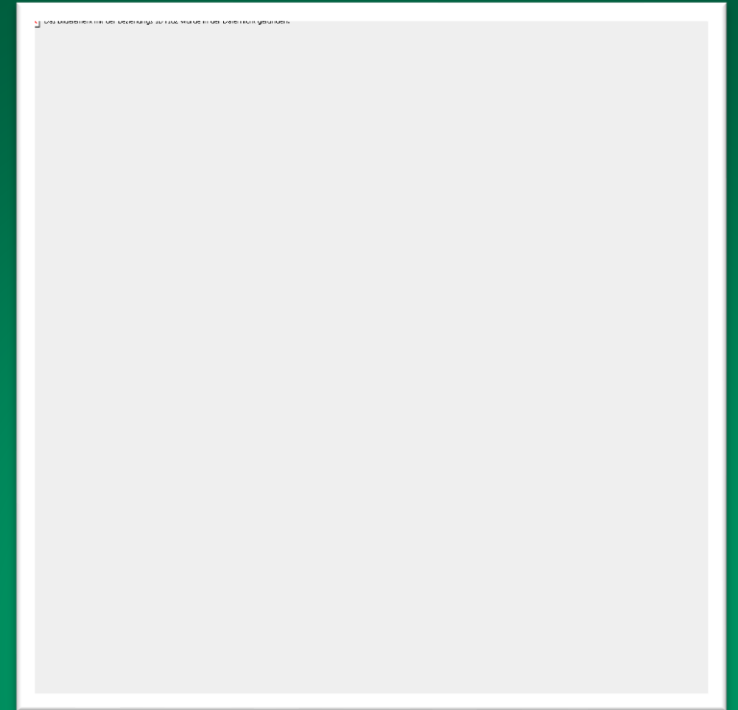
450,71 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **350%**



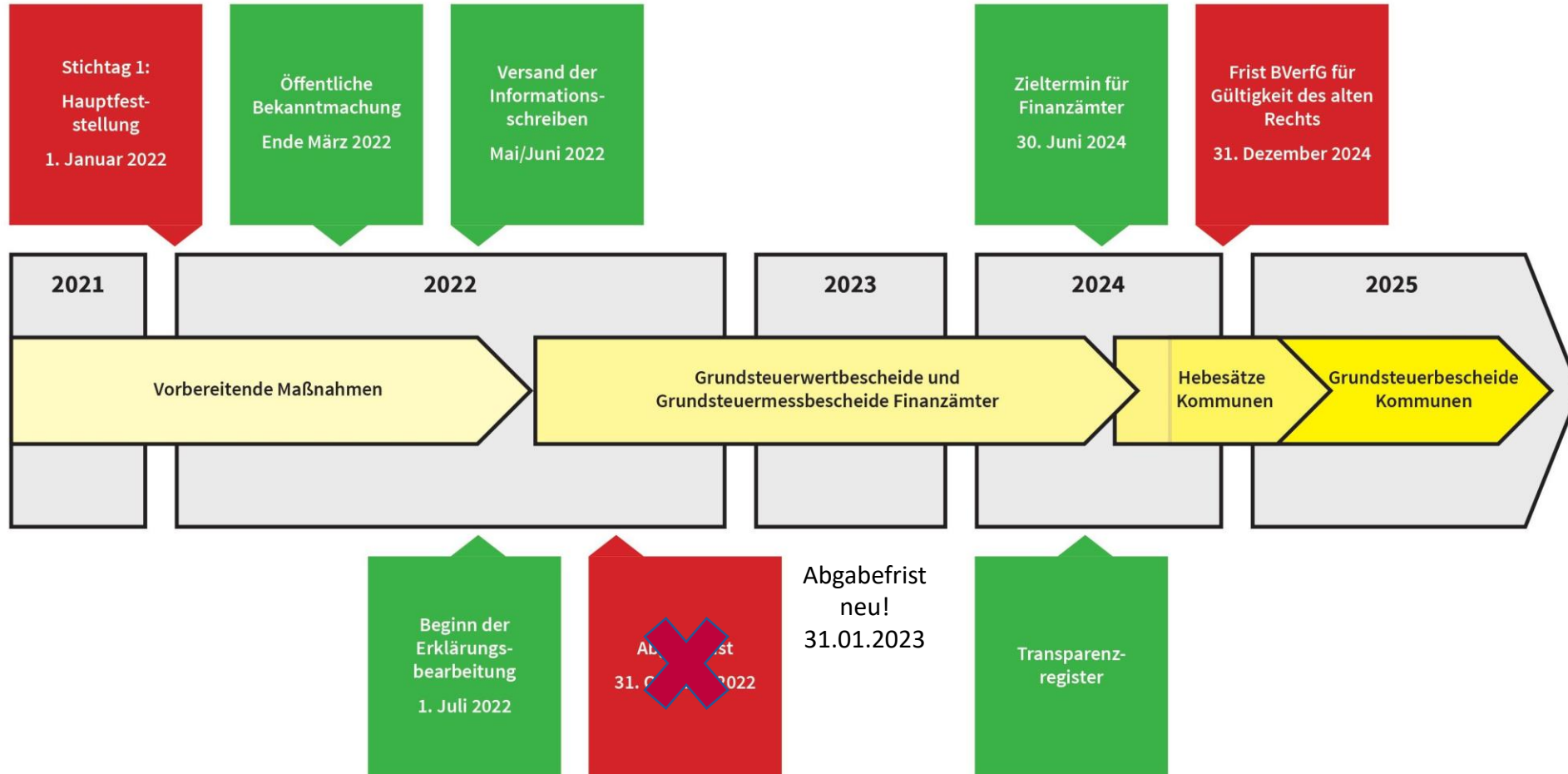
244,67 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **190%**



- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Bodenrichtwert (2022) 455 €/ m²
- Miete beträgt 7,28 €/m²

Zeitplan



Angaben Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die **Steuernummer** finden Sie auf Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid bzw. auf Schreiben des Finanzamtes. Das Format lautet: 11XX/XXX/XXXXX
- **Lage des Grundstückes** (Straße und Hausnummer), **Art des Grundstückes** (Ein- bzw. Zweifamilienhaus) sowie **Fläche des Grundstückes** und **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.) **Wohn- und ggf. Nutzfläche** sowie **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze** (nicht im Freien).
- Die **Bodenrichtwerte** zum 1. Januar 2022 lassen sich voraussichtlich ab Mitte April dem internetbasierten Informationssystem BORIS entnehmen. Detaillierte Informationen dazu und zur Grundsteuerreform insgesamt sind unter <https://www.vdgn.de/ihr-thema/grundsteuer/> verfügbar.



Die Erklärungen sind spätestens bis zum 31.10.2022 via Elster zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

Angaben Eigentumswohnungen

- Die **Steuernummer** finden Sie auf Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid bzw. auf Schreiben des Finanzamtes. Das Format lautet: 11XX/XXX/XXXXX
- **Lage des Grundstückes** (Straße und Hausnummer), **Art des Grundstückes** (Wohnungseigentum) sowie **Fläche des Grundstückes** (gesamte Fläche der Anlage laut Grundbuch), **Miteigentumsanteil** und **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.) **Wohnfläche** sowie **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze**.
- Die **Bodenrichtwerte** zum 1. Januar 2022 lassen sich voraussichtlich ab Mitte April dem internetbasierten Informationssystem BORIS entnehmen. Detaillierte Informationen dazu und zur Grundsteuerreform insgesamt sind unter <https://www.vdgn.de/ihr-thema/grundsteuer/> verfügbar.



Die Erklärungen sind spätestens bis zum 31.10.2022 via Elster zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

Elster-Verfahren

„Elster – Ihr Online-Finanzamt“ ist eine kostenlose Software, welche die Möglichkeit einer elektronischen Erklärungsabgabe und Kommunikation mit dem Finanzamt ermöglicht.

- Voraussetzung: Benutzerkonto, welches einfach und kostenlos beantragt werden kann: <https://www.elster.de>
- Die postalische Zustellung des notwendigen Zugangcodes kann jedoch bis zu drei Wochen dauern. Mit dem Benutzerkonto dürfen auch andere Erklärungen wie Einkommenssteuer oder Erklärungen für Angehörige elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden.
- Vereinfachte Alternative des Bundesfinanzministeriums: <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>
- **Härtefallregelung:** Wenn die elektronische Übermittlung „nicht zumutbar“ ist, kann mit einem formlosen Antrag beim Finanzamt ein Härtefallantrag gestellt werden für eine schriftliche Abgabe der Grundsteuererklärung.



Grundsteuer für Datschen und Garagen

Bisher haben Verpächter für Grund und Boden und Pächter für ihre Datsche/Garage (Gebäude auf fremden Grund und Boden) getrennt gezahlt.

- Ab 2025 wird ein einheitlicher Grundstückswert ermittelt und insgesamt vom Verpächter, dem Eigentümer des Grund und Bodens, versteuert.
- Es ist davon auszugehen, dass die rechnerisch auf die Datsche oder Garage entfallende Grundsteuer auf den Pächter umgelegt wird. (Wie der Vermieter einer Eigentumswohnung seine Grundsteuer auf den Mieter über die Betriebskosten umlegen kann).



Grundsteuer für Kleingärten

Bisher haben Verpächter für den Grund und Boden und Pächter für ihre Gartenlaube getrennt gezahlt.

- Für Kleingärten gilt Grundsteuer A: Die Grundsteuer wird vom Verein/Eigentümer mit den Kleingärtnern einzeln abgerechnet, z.B. als Teil der Pachtzahlung.
- Letztlich ist der Mietvertrag entscheidend, wie die Betriebskosten und öffentlichen Lasten geregelt sind.



Ihre Ansprechpartner zur Grundsteuer

Frank Hufnagel

VDGN - Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

Irmastraße 22 - 12683 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 - 514888 - 210

E-Mail: info@vdgn.de

Webseite: www.vdgn.de

Facebook: <https://www.facebook.com/VerbandVDGN>

Twitter: <https://twitter.com/VerbandVDGN>



A yellow rectangular sign with a black border and rounded corners, mounted on a silver post. The sign features the word "Grundsteuer" in a bold, black, sans-serif font. The background of the sign is a bright yellow. The sign is set against a blurred background of a landscape with green hills and a blue sky with white clouds.

Grundsteuer

A red, circular stamp with a scalloped edge, containing the date "13. Dezember 2022" in white text. The stamp is positioned on a green diagonal band that runs across the bottom of the image.

13.
Dezember
2022

VDGN

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

Diskussion zur Grundsteuerreform