

Grundsteuerreform

Was Sie als Eigentümer jetzt wissen müssen.



Dr.-Ing.

Diana Steinbrecher

M.Sc. (Real Estate), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte
Sachverständige für Immobilienbewertung
CIS HypZert (S)

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Gliederung

1 Allgemein

2 Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell

3 Sachsen

1 Allgemein

- ❖ jeder Eigentümer ist verpflichtet, jährlich Grundsteuer an die zuständige Gemeinde zu zahlen
- ❖ Bisherige Regelungen: Bemessungsgrundlage bis einschließlich 2024: Einheitswerte (alte Bundesländer Wertverhältnisse zum 01.01.1964, neue Bundesländer Wertverhältnisse zum 01.01.1935)
- ❖ im Jahr 2018 erklärte Bundesverfassungsgericht die bisherige Grundsteuerberechnung als verfassungswidrig
-> Grundsteuerreform soll Ungleichbehandlung verhindern und Bewertungsverfahren vereinfachen
- ❖ am 01.01.2022 beginnt die neue Bewertung, Eigentümer sind verpflichtet, eine Grundsteuererklärung elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen

1 Allgemein

01.01.2022
Stichtag der ersten Hauptfeststellung



1. bis 2. Quartal 2022
Eigentümer erhalten Schreiben vom Finanzamt
mit Informationen zur Grundsteuerreform



01.07.2022 bis 31.10.2022
digitale Abgabe bis zum 31.10.2022



2023 bis 2025
Finanzamt versendet 3 Schreiben



ab dem 01.01.2025
Grundsteuer muss gezahlt werden

Für alle Grundstücke und Gebäude wird der jeweilige Grundsteuerwert, den sie zu diesem Zeitpunkt hatten, festgestellt -> entscheidend: steuerliche Verhältnisse an diesem Stichtag

Finanzverwaltungen versenden Informationsschreiben -> enthalten die wichtigsten Daten und Informationen

In diesem Zeitraum muss die Erklärung zur Festsetzung des Grundsteuerwertes abgegeben werden -> auf dieser Grundlage ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert

Bescheide zur Grundsteuer werden erstellt und verschickt
-> 3 Bescheide:
- Bescheid über Grundsteuerwert
- Bescheid über den Grundsteuermessbetrag
- Bescheid der Gemeinde/Festsetzung

Grundsteuer wird wie bisher zu je einem Viertel am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig, für jährliche Zahlungen gilt der 01.07. als Fälligkeitstag.

1 Allgemein

Wer muss Erklärung abgeben?

- ❖ jeder, der Eigentum, Teileigentum oder Erbbaurecht an einem Grundstück besitzt
- ❖ Stichtag: erste Hauptfeststellung (01.01.2022) -> wer Eigentümer war, muss für dieses Grundstück eine Grundsteuer-Erklärung abgeben
- ❖ mehrere Eigentümer: nur ein Eigentümer muss die Grundsteuer-Erklärung abgeben, die anderen Eigentümer müssen genannt werden

Kann Mieter Grundsteuer-Erklärung abgeben?

- ❖ nein, der Eigentümer muss die Grundsteuer-Erklärung abgeben/Pflicht kann nicht auf Mieter übertragen werden
- ❖ die Kosten für die Grundsteuer zahlt Eigentümer, darf Grundsteuer aber auf Mieter umlegen (Nebenkostenabrechnung)

1 Allgemein

Was gilt, wenn das Grundstück nach dem 01.01.2022 verkauft wird?

- ❖ für die Grundsteuer gilt immer der 1. Januar des jeweiligen Jahres als Stichtag -> entscheidend sind Verhältnisse zu diesem Zeitpunkt, d. h. sowohl Zustand als auch Eigentümer

Beispiel 1: Wird das Grundstück im Laufe des Jahres 2022 verkauft, so muss der „alte“ Eigentümer die Grundsteuer-Erklärung auf die Verhältnisse zum 01.01.2022 abgeben. Der Eigentümer ist auch Schuldner der Steuer. Erst zum 01.01.2023 werden die Grundstücksverhältnisse angepasst.

Beispiel 2: Die Art eines Grundstücks ändert sich, d. h. auf einem unbebauten Grundstück wird z. B. ein Haus errichtet. Das Finanzamt berücksichtigt den Zustand des 1. Januar des jeweiligen Jahres.

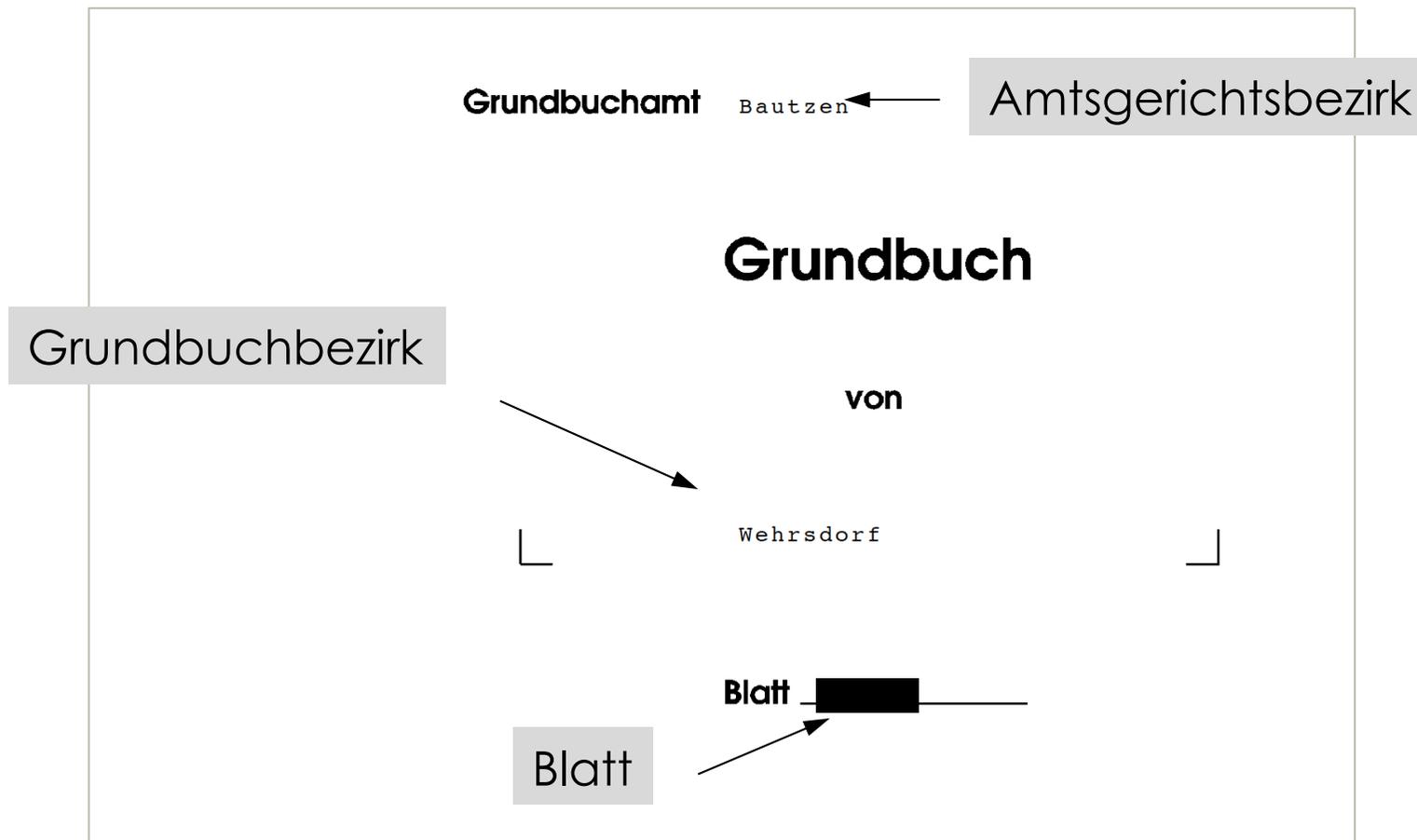
1 Allgemein

Welche Angaben sind für die Grundsteuer-Erklärung notwendig?

Angaben

Art der wirtschaftlichen Einheit	Bebautes Grundstück
Gemarkung	Grundbuchauszug, Grundsteuerportal Sachsen
Grundbuchblatt	Grundbuchauszug, Grundsteuerportal Sachsen
Flur, Flurstück	Grundbuchauszug, Grundsteuerportal Sachsen
Grundstücksart	z. B. EFH, ZFH, Wohneigentum
Bodenrichtwert	Grundsteuerportal Sachsen
Wohn- und Nutzfläche	Bauunterlagen, Kaufvertrag, Wohnflächenverordnung
Aktenzeichen, Steuernummer	letzter Grundsteuer- oder Einheitswertbescheid, Informationsschreiben
Baujahr/Jahr der Modernisierung	Bauunterlagen
Angaben Eigentümer	Grundbuchauszug
Brutto-Grundfläche	Bauunterlagen

1 Allgemein



1 Allgemein

Grundbuchamt Bautzen
 Grundbuch von Wehrsdorf Blatt [redacted] Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	
1	2	3		4
1		Wehrsdorf [redacted]	[redacted] Landwirtschaftsfläche, und Freifläche	06 20
2	1	[redacted]	[redacted] Verkehrsfläche	3
2	1	[redacted]	[redacted] Gebäude- und Freifläche	617

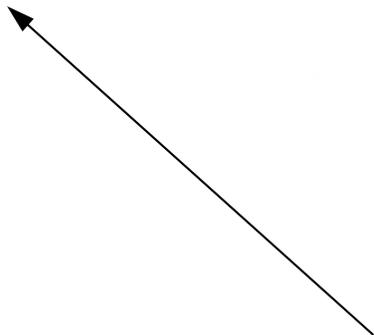
Flurstück

Gemarkung

Größe

1 Allgemein

Grundbuchamt	Bautzen	Blatt	█	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Grundbuch von	Bautzen				
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	█ geb. █ geb. am █	1	Auflassung vom 06.10.1994 und eingetragen am 10.05.1995. Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.09.1997.		



Eigentümer

1 Allgemein

Wohnflächenverordnung:

- ❖ Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören
- ❖ zur Wohnfläche **gehören** auch die Grundflächen von:
 - a) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 - b) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen
- ❖ zur Wohnfläche **gehören nicht** die Grundflächen folgender Räume: Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen

1 Allgemein

- ❖ Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln
- ❖ bei der Ermittlung der Grundfläche **sind einzubeziehen** die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern
- ❖ bei der Ermittlung der Grundflächen **bleiben außer Betracht** die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

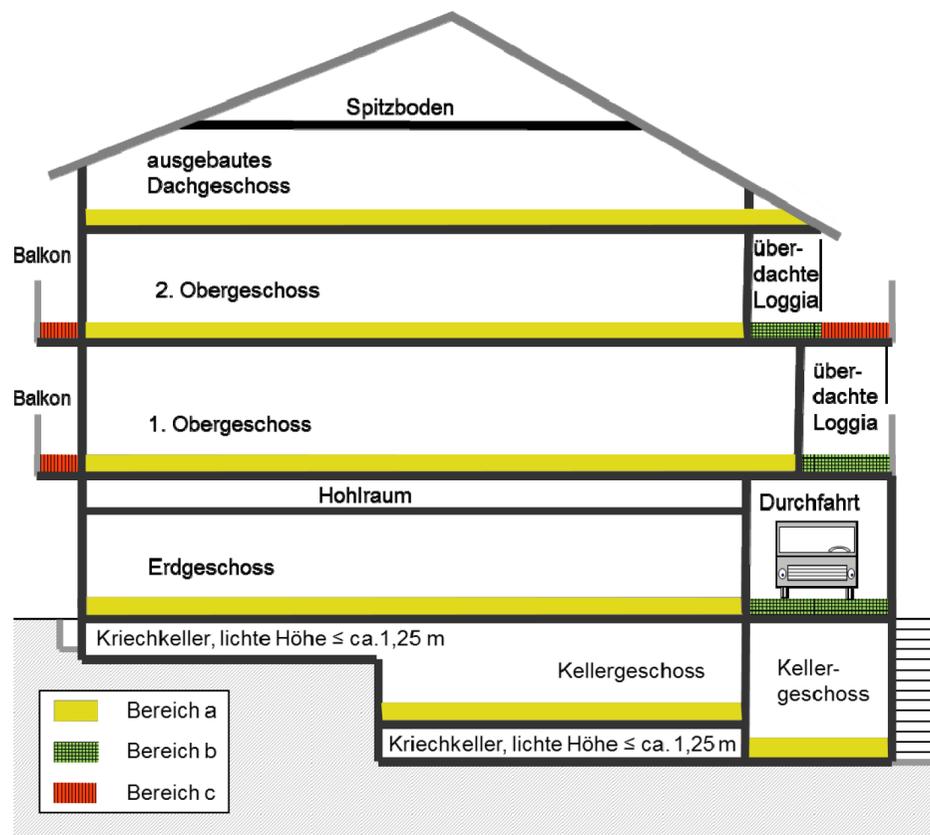
1 Allgemein

Die Grundflächen:

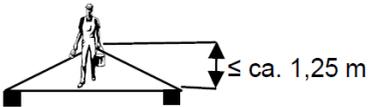
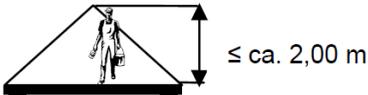
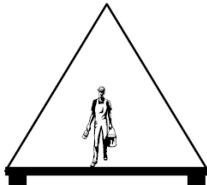
- ❖ 1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- ❖ 2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- ❖ 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- ❖ 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

1 Allgemein

Brutto-Grundfläche:



1 Allgemein

Dachgeschoss		
 <p>≤ ca. 1,25 m</p>	 <p>≤ ca. 2,00 m</p>	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

1 Allgemein

Bei welchem Finanzamt muss die Grundsteuer-Erklärung eingereicht werden?

- ❖ Bezirk, in dem das Grundstück liegt



1 Allgemein

Bescheide prüfen

der Einspruch bzw. Widerspruch muss sich gegen den richtigen Bescheid richten:

- ❖ Grundsteuerwert falsch -> Einspruch gegen Feststellungsbescheid
- ❖ Grundsteuermessbetrag falsch -> Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag
- ❖ **Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid selbst (aufgrund eines falsch berechneten Grundsteuerwerts) ist nicht möglich!**

2 Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell

Grundsteuererhebung nach Reform

Stufe	Berechnungsschritte	Verwaltungsakt	Zuständige Stelle
1	Bemessungsgrundlage = Grundsteuerwert	Grundsteuerwert nach den Wertverhältnissen 01.01.2022	Finanzamt
2	x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag	Grundsteuermessbetrag	Finanzamt
3	x Hebesatz = Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Kommune

2 Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell

Grundstücksarten:

Einfamilienhäuser

eine Wohnung; auch, wenn weniger als 50 % der Wohn- und Nutzflächen zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden; Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt

Zweifamilienhäuser

zwei Wohnungen

Mietwohngrundstücke

mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche dienen dem Wohnen und sind keine Ein- oder Zweifamilienhäuser

Wohneigentum

Sondereigentum an einer Wohnung i. V. mit Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum

Teileigentum

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen i. V. mit Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum

Geschäftsgrundstücke

mehr als 80 % der Wohn-/Nutzflächen dienen eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken

Gemischt genutzte Grundstücke

teils Wohnzwecken und teils eigen oder fremden betrieblichen Zwecken

Sonstige bebaute Grundstücke

keiner der vorgenannten Grundstücksarten (z. B. private Bootshäuser, Garagen)

2 Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell

Unbebaute Grundstücke

Unbebautes Grundstück = wenn sich auf dem Grundstück kein benutzbares Gebäude befindet

Beispiele:

a) Grundstück mit Garage -> **bebaut**

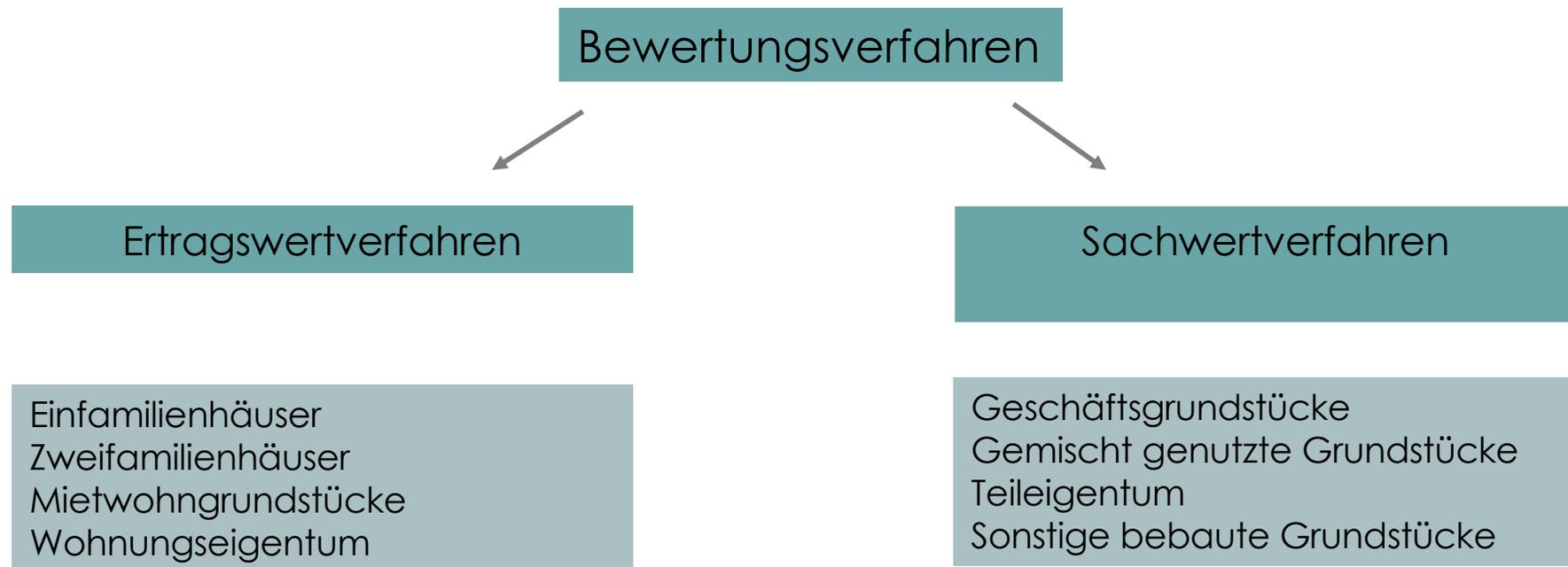
b) fast fertig gestelltes Einfamilienhaus, es fehlt jedoch der Estrich im Gäste-WC und die Türen und Türzargen sind noch nicht eingebaut -> **unbebaut** (Benutzbarkeit eines Gebäudes beginnt mit Bezugsfertigkeit)



Wertermittlung:

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss x Fläche des Grundstücks = Grundstückswert

2 Reform der Grundsteuer nach dem Bundesmodell



Die Ermittlung der Grundsteuerwerte erfolgt nach dem Bewertungsgesetz und den dort festgelegten Wertansätzen. Es wird kein Verkehrswert ermittelt.

3 Sachsen

- ❖ Sachsen wird Bundesmodell umsetzen
- ❖ aber es wurden abweichende Grundsteuermesszahlen eingeführt:
 - unbebaute Grundstücke: 0,36 Promille (bundesweit: 0,34 Promille)
 - Wohngrundstücke/Wohneigentum: 0,36 Promille (bundesweit: 0,31 Promille)
 - Geschäftsgrundstücke/Teileigentum: 0,72 Promille (bundesweit: 0,31 Promille)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontaktdaten:

Dr. Steinbrecher & Kuntzsch
Sachverständige für Immobilienbewertung,
Schäden an Gebäuden und Innenraum- und Gebäudeschadstoffe

Dr.-Ing.
Diana Steinbrecher
M.Sc. (Real Estate), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung CIS HypZert (S)

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Dozentin an Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Dresden und an der Berufsakademie Bautzen

Bahnhofstraße 17, 02625 Bautzen
phone: +49 (0) 3591 3819772
fax: +49 (0) 3591 3819774
info@sachverstand-grundbesitz.de
www.sachverstand-grundbesitz.de

