

MATHIAS TRINKS

---

STEUERBERATER

# Grundsteuerreform 2022

## Grundsteuerreform Allgemein

Die derzeitige Grundsteuer basiert auf dem Einheitswert. Dieser wurde letztmalig im Jahr 1964 in den alten Bundesländern und 1935 in den neuen Bundesländern festgestellt. Seither wurde die Wertgrundlage lediglich durch Fortschreibungen angepasst.

Die Änderung der Grundsteuerberechnung ist das größte steuerliche Reformprojekt seit Jahrzehnten welches Steuerberater und die Finanzverwaltung mit mehr als 30 Millionen zu bewertenden Grundstücken vor große Herausforderungen stellt.

Den Bürgen sollen im Schnitt keine Mehrkosten entstehen, da die Grundsteuerreform aufwandsneutral gestaltet sein soll.

Mit den derzeit geltenden Hebesätzen lässt sich jedoch häufig eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung feststellen. Die Kommunen haben noch bis Ende 2024 Zeit, Ihre Hebesätze anzupassen. Diese Entwicklung bleibt also noch abzuwarten.

## Rechtsgrundlage

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die derzeit gültige Berechnungsweise der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.

Das Bundesfinanzministerium (BFM) hat dementsprechend eine verfassungsfeste Berechnung erarbeitet.

BFM vom 20.12.2021:

Die neuen Grundsteuerregeln werden zum 01.01.2025 in Kraft treten. Der Einheitswert als Berechnungsgrundlage verliert damit seine Gültigkeit.

Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell.

Es gibt jedoch Ausnahmen.

## Grundsteuerarten und Abweichungen

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft):

Die meisten Länder setzen das Bundesmodell um.

Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke):

Saarland und Sachsen haben Abweichungen bei der Höhe der Steuermesszahl.

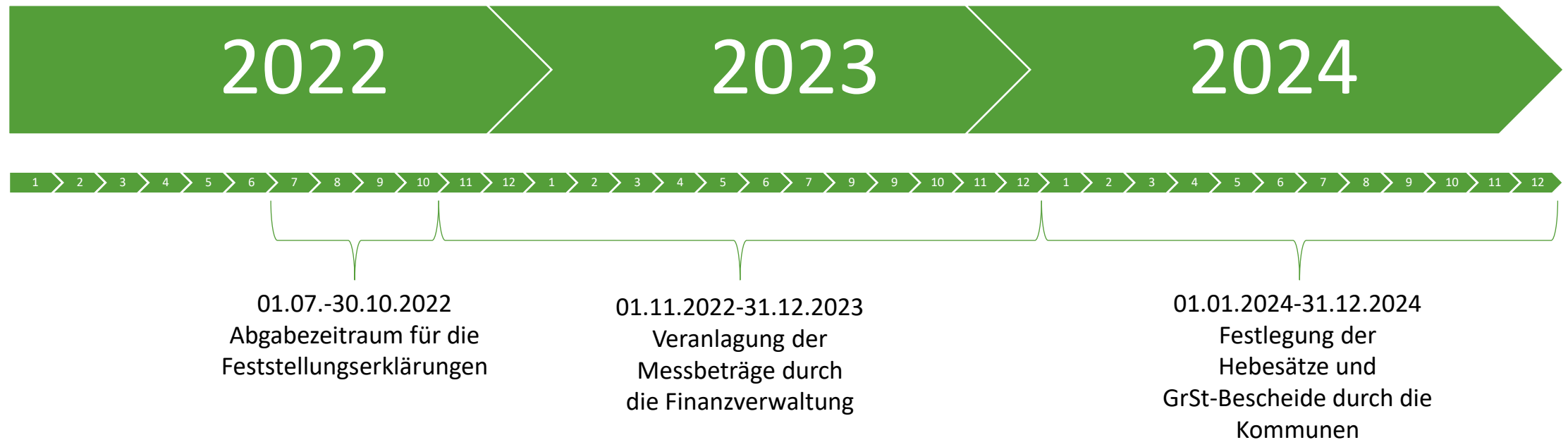
Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden ein eigenes Grundsteuermodell an.

Grundsteuer C (erhöhte “Strafsteuer“ auf brachliegende Grundstücke):

Findet nur individuell Anwendung.

Es ist unklar, ob Kommunen diese überhaupt nutzen.

## Zeitlicher Ablauf



ab 01.01.2025: Anwendung der neuen Grundsteuer

## Turnus zur Abgabe von Feststellungserklärungen

Bundesmodell inkl. Sachsen	Bayern	Baden- Württemberg	Niedersachsen	Hessen	Hamburg
Alle 7 Jahre ab 2022	einmalig 2025	Alle 7 Jahre ab 2022	einmalig 2025	Alle 14 Jahre ab 2022	einmalig 2025

## Grundsteuer B: Wo gilt welches Modell?

### Bundesmodell

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

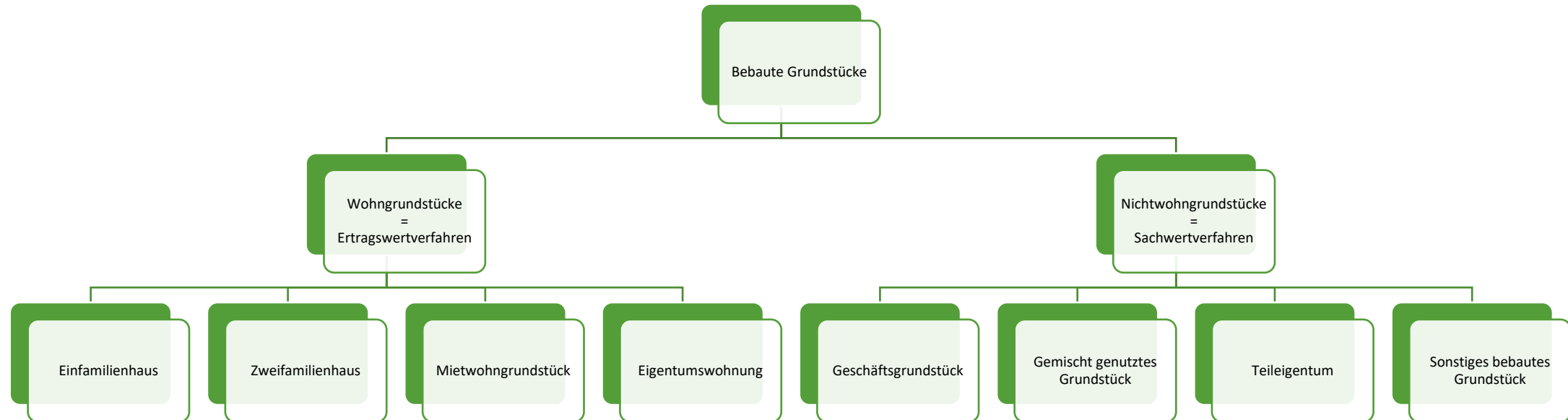
### Bundesmodell mit abweichender Steuermesszahl

- Saarland
- Sachsen

### Sondermodelle

- Baden-Württemberg:  
Modifiziertes  
Bodenwertmodell
- Bayern:  
Flächenmodell
- Hamburg:  
Wohnlagemodell
- Hessen:  
Flächen-Faktor-Modell
- Niedersachsen:  
Flächen-Lage-Modell

## Zuordnung Ertrags- / Sachwertverfahren





## Eigenschaften Wohngrundstücke

### 1. Einfamilienhaus

- Sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind.
- Ein Grundstück ist auch ein Einfamilienhaus, wenn die Wohnfläche mindestens 50% der Gesamtfläche beträgt und neben der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart eines Einfamilienhauses nicht wesentlich beeinträchtigen.

### 2. Zweifamilienhaus

- Sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind.
- Ein Grundstück ist auch ein Zweifamilienhaus, wenn die Wohnfläche mindestens 50% der Gesamtfläche beträgt und neben der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart eines Zweifamilienhauses nicht wesentlich beeinträchtigen.

### 3. Mietwohngrundstück

- Sind Grundstücke, die zu mehr als 80% der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- Dies gilt auch dann, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

### 4. Wohnungseigentum

- Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- Das Sondereigentum kann auch an Räumen in einem noch nicht errichteten Gebäude eingeräumt werden. In einem solchen Fall liegt ein unbebautes Grundstück vor.

## Eigenschaften Nichtwohngrundstücke

### 5. Teileigentum

- Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. (§ 1 Abs. 2 WEG)

### 6. Geschäftsgrundstück

- Sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- kein Teileigentum im Sinne der Nummer 5.

### 7. Gemischt genutztes Grundstück

- Sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen
- Keine Grundstücke im Sinne der Nummern 1 bis 6.

### 8. Sonstiges bebautes Grundstück

- Sind Grundstücke, die nicht unter die Nummern 1 bis 7 Fallen.
- Beispiele hierfür sind Verbindungshäuser, Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, Jagdhütten, etc.

## Verfahren zur Ermittlung des Grundsteuerwertes im Bundesmodell

Ertragswertverfahren		Sachwertverfahren	
jährlicher Rohertrag	§ 254 BewG, Anlage 39	Normalherstellungskosten Gebäude i.V.m. Baupreisindex	§ 259 Abs. 1 BewG, Anlage 41 Nr. II
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	§ 255 BewG, Anlage 40	= angepasste Normalherstellungskosten	§ 259 Abs. 3 BewG
= jährlicher Reinertrag	§ 253 Abs. 1 BewG	x Brutto-Grundfläche	§ 259 Abs. 2 BewG, Anlage 42 Nr. 1
x Vervielfältiger	§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38	= Gebäudenormalherstellungskosten	§ 259 Abs. 2 BewG
= kapitalisierter Reinertrag	§§ 252, 253 BewG	- Alterswertminderung	§ 259 Abs. 4 BewG, Anlage 38
+ abgezinster Bodenwert	§ 257 BewG, Anlage 41	<b>= Gebäudesachwert</b>	§ 259 BewG
<b>= Grundsteuerwert</b>	§ 252 BewG	Grundstücksfläche	
		x Bodenrichtwert	§ 247 Abs. 2 BewG
		<b>= Bodenwert</b>	§ 258 Abs. 2 BewG
		Gebäudesachwert	
		+ Bodenwert	
		= vorläufiger Sachwert	§ 258 Abs. 3 BewG
		x Wertzahl	§ 260 BewG, Anlage 43
		<b>= Grundsteuerwert</b>	§ 258 Abs. 3 BewG, § 260 BewG <span style="float: right;">11</span>

## Zwischenschritte zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Ertragswertverfahren

Jährlicher Rohertrag		Restnutzungsdauer	
monatliche Nettokaltmiete / m <sup>2</sup>	Anlage 39 Nr. I BewG	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Anlage 38 BewG
+ Zuschlag für Mietniveaustufe oder	Anlage 39 Nr. II BewG	- Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag	§ 253 Abs. 2 BewG
- Abschlag für Mietniveaustufe	Anlage 39 Nr. II BewG	<b>= Restnutzungsdauer</b>	§ 253 Abs. 2 BewG
= monatlicher Rohertrag	§ 254 BewG	(Mindestens 30% der Gesamtnutzungsdauer § 253 Abs.2 Satz 5 BewG)	
x 12	§ 254 BewG		
<b>= jährlicher Rohertrag</b>	§ 254 BewG		

### Nicht umlagefähige Betriebskosten

jährlicher Rohertrag	§ 254 BewG
davon x %	Anlage 40 BewG
<b>= Bewirtschaftungskosten</b>	§ 255 BewG

## Zwischenschritte zur Berechnung des Grundsteuerwertes im Ertragswertverfahren

Der Vervielfältiger		Abgezinster Bodenrichtwert	
Restnutzungsdauer	§253 Abs. 2 BewG	Fläche des Grundstücks	§ 247 BewG
i.V.m. Liegenschaftszinssatz	§ 256 BewG	x Bodenrichtwert	§ 247 BewG
<b>= Vervielfältiger</b>	Anlage 37 BewG	i.V.m. Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	§ 257 Abs. 1 BewG, Anlage 36
		= Bodenwert	§ 257 Abs. 1 BewG
		x Abzinsungsfaktor	§ 257 Abs. 2 BewG, Anlage 41
		<b>= abgezinster Bodenwert</b>	§ 257 BewG

## Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen im Ertragswertverfahren

Für die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, werden regelmäßig die Wohnflächenverordnung (WoFIV), sowie die DIN 277, in Ihrer jeweils geltenden Fassung herangezogen.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst demnach die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Dazu gehören auch Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume, sowie Balkone, Loggien und Dachgärten.

Die Höhe einzelner Raumteile ist bei der Berechnung nach der WoFIV ebenfalls zu berücksichtigen.

Nicht zur Wohnfläche gehören z.B. Kellerräume, Waschküchen, Trockenräume, Heizungsräume, etc.

Sobald Teile des Gebäudes nicht zu Wohnzwecken dienen, müssen diese Nutzflächen im Sinne der DIN 277 ermittelt werden. Als Beispiel müssen Kellerräume, die in Zusammenhang mit Nichtwohnflächen stehen, der Nutzfläche hinzugerechnet werden.

Sofern Sie vor dem 31. Dezember 2003 Ihre Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt haben und es seitdem keine baulichen Veränderungen gab, können Sie diese Berechnung hilfsweise für die Ermittlung des Verhältnisses von Wohn- und Nutzfläche heranziehen.

Weitere Hinweise hierzu können auch den koordinierten Ländererlassen entnommen werden.

## Auswirkung einer unpräzisen Flächenermittlung an Schwellenwerten

**Beispiel:**

500 m<sup>2</sup> Boden, 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 480 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

	Mietwohngrundstück 80,1% Wohnnutzung	Gemischt genutztes Grundstück 79,9% Wohnnutzung
Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Grundsteuerwert:	<b>508.400 €</b>	<b>473.719 €</b>

Die Verschiebung des Verhältnisses zwischen Wohn und Nutzfläche um 0,2%, kann zu einem Unterschied von über **34.000 €** im Grundsteuerwert führen.

Trotz des höheren Grundsteuerwertes im Ertragswertverfahren ergibt sich mit heutigen Hebesätzen (Bsp. Frankenberg 490%) und den geltenden, vom Bundesmodell abweichenden Steuermesszahlen für Sachsen, folgende überraschende Grundsteuer:

	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
Grundsteuer	<b>846 €</b>	<b>1.671 €</b>

Ein höherer Grundsteuerwert führt verfahrensabhängig somit nicht immer zu einer höheren Grundsteuer.

## Welche Daten benötige ich?

### Baden-Württemberg / Modifiziertes Ländermodell:

Lage / Grundbuchblatt / Flur ; m<sup>2</sup> Grund und Boden ; Bodenrichtwert ; m<sup>2</sup> Wohnfläche / Nutzfläche / Bruttogrundfläche ; Nutzung (Wohnen/andere)

### Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen / Flächenmodell:

Lage / Grundbuchblatt / Flur ; m<sup>2</sup> Grund und Boden ; m<sup>2</sup> Wohnfläche / Nutzfläche / Bruttogrundfläche ; Nutzung (Wohnen/andere)

### Alle anderen Bundesländer / Bundesmodell:

Lage / Grundbuchblatt / Flur ; m<sup>2</sup> Grund und Boden ; Bodenrichtwert ; Immobilienart (EFH/ZFH/ETW/MWG/gem. GS/Geschäft) ; m<sup>2</sup> Wohnfläche / Nutzfläche / Bruttogrundfläche ; Baujahr ; Kernsanierung erfolgt? ; Anzahl Garagen ; Nutzung (Wohnen/andere) ; Abrissverpflichtung?



## Befreiungen – Anlage Grundsteuervergünstigungen GW4

### Vollständige Befreiung; § 3 GrStG

- Inländische Personen des öffentlichen Rechts (nicht Berufsverbände, Kassenärztliche Vereinigungen)
- Verwaltungszwecke vom Bundeseisenbahnvermögen
- Gemeinnützige / mildtätige Körperschaften
- Religionsgemeinschaften (KdöR)

### Sonstige Befreiung; § 4 GrStG

- Kirchen, Gotteshäuser etc.
- Friedhöfe
- Öffentliche Straßen / Schienen
- Flughäfen
- Flüsse und Sammelbecken
- Wasser-/Bodenverband
- Wissenschaft, Unterricht, Erziehung mit Bescheinigung
- Krankenhäuser
- Botschaften und Konulate

### Abschläge; § 5 GrStG

- Sozialer Wohnungsbau
- Wohnungsbaugesellschaften mit EAV oder gemeinnützig
- Körperschaftssteuerfreie Wohnungsbaugenossenschaften oder Wohnbauvereine
- Baudenkmäler

## Die Wege zur Feststellungserklärung



Jeder Steuerpflichtige darf die Erklärung selbst online erstellen und an sein Finanzamt senden. Lohnsteuerhilfvereine sind nicht befugt, Feststellungserklärungen zu erstellen.

# 1 Ein ELSTER-Konto erstellen

Die Übermittlung der Feststellungserklärung ist nur auf elektronischem Wege möglich. Das Einreichen der Erklärung in Papierform ist nur in besonderen Ausnahmefällen gestattet.

Sofern noch kein Zugang zu ELSTER besteht, kann man sich folgendermaßen registrieren:

1. Öffnen der ELSTER Startseite [www.elster.de](http://www.elster.de) und oben rechts auf „Benutzerkonto erstellen“ klicken.

The screenshot shows the ELSTER website homepage. The top navigation bar includes the ELSTER logo, the tagline 'Ihr Online-Finanzamt', and links for 'Hilfe', 'Chat', and a search icon. A prominent 'Benutzerkonto erstellen' button is highlighted with a red arrow. Below the navigation bar, the main content area features the headline 'Meine Steuer mach ich online!' with a green asterisk. Underneath, there are two columns: 'Noch nicht registriert?' with a 'Benutzerkonto erstellen' button, and 'Mein ELSTER' with a 'Jetzt einloggen' button. At the bottom, a dark green footer contains four checkmarks and their corresponding text: 'Ohne Ausdrücke und Postversand', 'Kein Herunterladen und Installieren', 'Auch auf Tablet und Smartphone', and 'Kostenlos'.

## 1 Ein ELSTER-Konto erstellen

2. Bis zur Auswahl des Zugangsmediums auf „Weiter“ klicken.
3. Auswahl des Zugangsmediums: Sofern kein Personalausweis mit Onlinefunktion i.V.m. mit einem Kartenleser oder der dazugehörigen Smartphone App vorhanden ist, bitte den ersten Punkt - „Zertifikatsdatei“ – wählen und auf „Auswählen“ klicken.

Wie wollen Sie sich in Mein ELSTER einloggen?

Login-Optionen können später in den Kontoeinstellungen wieder geändert oder erweitert werden.

> [Zertifikatsdatei](#) (empfohlen)

> Personalausweis (Komfortzugang)

> Sicherheitsstick (Interessant z. B. für Unternehmer)

> Signaturkarte (Interessant z. B. für Steuerberater)



## 1 Ein ELSTER-Konto erstellen

4. Auswählen, für wen die Registrierung vorgenommen wird.  
Auf „Für mich (und gemeinsam veranlagten Partner)“ klicken und im Anschluss auf „Weiter“.

Für wen ist die Registrierung bestimmt?


Für mich (und gemeinsam veranlagten Partner)

Diese Art der Registrierung wird für folgende Anwendungsfälle empfohlen:

- Sie möchten für sich (und ggf. Ihren Ehe- / Lebenspartner) Steuererklärungen und -anmeldungen abgeben
- Sie möchten Ihre persönlichen Lohnsteuerabzugsmerkmale abrufen
- Sie betreiben eine Photovoltaikanlage

[Weitere Informationen ?](#)

Für eine Organisation (Arbeitgeber, Unternehmer, Verein)



## 1 Ein ELSTER-Konto erstellen

5. Beim Identifizieren bitte den Punkt „Mit steuerlicher Identifikationsnummer“ wählen, andernfalls kein Versenden der Feststellungserklärung möglich.  
Im Anschluss auf „Nächste Seite“ klicken.

Wie wollen Sie sich identifizieren?

Mit steuerlicher Identifikationsnummer ?

Im weiteren Verlauf der Registrierung benötigen Sie Ihre persönliche steuerliche Identifikationsnummer.

[Mit E-Mail \(nur Abgabe eines Fragebogens zur steuerlichen Erfassung möglich\)](#)

< Zurück

Nächste Seite >

## 1 Ein ELSTER-Konto erstellen

6. Nun die persönlichen Daten eingeben und auf „Weiter“ klicken.
7. Auf der folgenden Seite sind keine Angaben zu machen, sofern nicht auch die Einkommensteuer über ELSTER übermittelt werden soll. Hier also einfach auf „Weiter“ klicken.
8. Angaben prüfen und auf „Absenden“ klicken.
9. Man erhält nun einen Bestätigungslink an die zuvor angegebene Email Adresse. Bitte Bestätigung durchführen.
10. Sobald die Email Adresse bestätigt wurde, erhält man weitere Email. Diese bitte gut aufbewahren, bis der persönlichen Aktivierungscode mit der Post eingetroffen ist.
11. Dem Link in der Email folgen, um die Registrierung abzuschließen. Am Ende der Registrierung erhält man eine Zertifikatsdatei zum Herunterladen. Diese wird dann für den Login benötigt.

### Dateneingabe

Tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten ein.

#### Persönliche Daten

E-Mail	<input type="text"/>	*	?
Geburtsdatum	<input type="text" value="TT.MM.JJJJ"/>	*	?
Identifikationsnummer	<input type="text"/>	*	?

#### Ihr Benutzerkonto

Benutzername (max. 8 Zeichen)	<input type="text"/>	*	?
Sicherheitsabfrage	<input type="text" value="Bitte auswählen"/>	*	?
Antwort (max. 40 Zeichen)	<input type="text"/>	*	

#### Hinweis postalische Zustellung

Im weiteren Verlauf der Registrierung erhalten Sie getrennt per E-Mail die Aktivierungs-ID und auf dem Postweg den Aktivierungs-Code. Der Brief mit dem Aktivierungs-Code wird an die Adresse versandt, die aktuell bei der Meldebehörde hinterlegt ist.

Ich bestätige, dass ich den Hinweis zur Kenntnis genommen habe

## 1 Feststellungserklärung in ELSTER erstellen und absenden

Nachdem die Registrierung erfolgreich abgeschlossen wurde:

1. Auf [www.elster.de](http://www.elster.de) mit der Zertifikatsdatei und dem Passwort anmelden.
2. Links in den Bereich „Formulare & Leistungen“ klicken.
3. „Alle Formulare“ auswählen und nach „Grundsteuer“ suchen.
4. Die Erklärung für das entsprechende Bundesland - für Sachsen bitte „Grundsteuer für andere Bundesländer“ - öffnen und alle benötigten Daten zur Erklärung eintragen.
5. Sobald alle Daten erfasst wurden, kann die Feststellungserklärung an das Finanzamt gesendet werden.



## 2 Erstellung durch zur Hilfeleistung in Steuersachen befugte Berufsträger (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte)

### Vorteile:

- Sicherheit bei der Auswahl der Daten
- Sicherheit bei der Berechnung
- Individuelle Beratung zu Ihrem Grundsteuerfall
- Prüfung und Optimierung der Daten
- Keine ELSTER Anmeldung nötig
- Professionelle Bescheidprüfung
- Haftung bei evtl. Fehlern

### Kosten

- Nach Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV) zu berechnen
- Es wurde eigens ein neuer Gebührentatbestand eingeführt
- Die StBVV deckt einen weiten Gebührenrahmen ab, je nach individuellem Aufwand des Einzelfalles
- Grundsätzlich wird von der sogenannten Mittelgebühr ausgegangen
- Bei Einfamilienhäusern rechnen wir mit Gebühren, unter der Mittelgebühr, im unteren dreistelligen Bereich

## Unsere Kontaktdaten

### **Steuerkanzlei Trinks**

Steuerberater Dipl.-Kfm. Mathias Trinks  
Humboldtstraße 10  
09669 Frankenberg/Sa

[www.stb-trinks.de](http://www.stb-trinks.de)

Bearbeiter für Grundsteuersachen:

Adrian Sygula (Betriebswirt (B.Sc.))

[adrian.sygula@stb-trinks.de](mailto:adrian.sygula@stb-trinks.de)