



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Informationen zur Grundsteuer

Tim Treude

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer des Landesverbandes Haus & Grund Westfalen



- wichtigste Einnahmequelle einer Gemeinde
sie macht 10 bis 15 % des Gesamtetats aus
- bundesweit ca. 19 Mio. Wohngebäude und ca. 14 Mrd. Euro pro Jahr
- laufende Forderung der Kommunen an Grundbesitzer, weil sich das Grundstück ohne öffentliche Leistungen und Güter nicht vollständig nutzen ließe
- meistens vierteljährlich in Teilbeträgen fällig

Berechnung der Grundsteuer



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Einheitswert (Wert der Immobilie)

DM 80.000 = € 40.000

x

x

Steuermesszahl

3,5 ‰

=

=

Grundsteuermessbetrag

€ 140,-

x

x

Hebesatz der Gemeinde

695 % (Gevelsberg)

=

=

Grundsteuer

€ 973,-



Die Einheitswerte für Grundbesitz werden nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes auf Grundlage der Wertverhältnisse 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) berechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018, Aktenzeichen 1 BvL 11/14 u. a. (BVerfG 148, 147), die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum.





- Das Bundesverfassungsgericht fordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten.
- Das Gericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31.12.2019 gesetzt.
- Die beanstandete Berechnungsweise darf maximal 5 weitere Jahre angewendet werden - längstens aber bis zum 31.12.2024.



- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26.11.2019 (BGBl. 2019 I S. 1794)
- Zum 01.01.2025 wird die neue Grundsteuer erhoben (ersten Hauptveranlagung zur reformierten Grundsteuer).
- Bis Ende 2024 bleibt das bisherige Verfahren gültig.
- Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit.
- Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll sich nach der Reform nicht verändern.
- zwei Berechnungsmethoden möglich: Werte- und Flächenmodell



Welches Bundesland nutzt welche Rechenmethode?

Bundesmodell	Abweichende Modelle
Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen	Bayern (Flächenmodell), Hamburg (Flächenmodell), Hessen (Flächenmodell), Niedersachsen (Flächenmodell), Baden-Württemberg (Bodenwertsteuer)



„Bundesmodell“ / Wertemodell (NRW)

- komplette Neubewertung der Immobilie
- Berechnung unter Berücksichtigung von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche und Mietniveau-Stufe
- Gebäudewert und Grundstückswert werden zusammengerechnet



„Flächenmodell“

- Verwendung wertunabhängiger fester Rechengrößen
- diese Größen werden mit Grundstücks- und Gebäudefläche multipliziert
- in begrenztem Umfang auch Berücksichtigung der Lage (außer in Bayern)
- komplette Neu-Bewertung der Immobilie ist nicht erforderlich



„Bodenwertsteuer“

- nur Grundstücksfläche und Bodenrichtwert werden für die steuerliche Bewertung herangezogen
- Gebäude bleibt unberücksichtigt



In NRW gilt also das Bundesmodell / Wertemodell

Daher ist die Ermittlung eines neuen **Grundsteuerwertes** durch das Finanzamt erforderlich, der den alten Einheitswert ersetzen wird.

Im Rahmen einer Feststellungserklärung muss dem Finanzamt im Zeitraum 01.07.-31.10.2022 der **Wert des Grundstücks**, den es am 01.01.2022 hatte, mitgeteilt werden.



Für die Berechnung des **Grundsteuerwerts** bei bebauten Grundstücken gibt es zwei Verfahren:

Das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** gilt für:

Wohngebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser,
Mietwohngrundstücke und
Wohnungseigentum.

Das **Sachwertverfahren** gilt für:

Nicht-Wohngebäude

Geschäftsgrundstücke,
gemischt genutzten Grundstücke,
Teileigentum und
sonstige bebaute Grundstücke.



Für das **Ertragswertverfahren** zählen insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

Die relevanten Faktoren beim **Sachwertverfahren** sind u.a.:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes



Ertragswertverfahren oder Sachwertverfahren

	Jahresrohmiete oder übliche Miete 1964	(§ 79 ↗ BewG)
x	Vervielfältiger	(§ 80 ↗ BewG)
=	Zwischenwert	
+	Erhöhungen	(§ 81 ↗ , § 82 ↗ BewG)
./.	Ermäßigungen	(§ 81 ↗ , § 82 ↗ BewG)
=	(gerundeter) Einheitswert	

	Normalherstellungskosten 1964 je m ³	(§ 85 ↗ BewG)
x	umbauter Raum Gebäude	
=	Gebäudenormalherstellungswert	
./.	Alterswertminderung	(§ 86 ↗ BewG)
./.	Korrektur wegen Mängeln u. a.	(z. B. § 87 ↗ BewG)
=	Gebäudesachwert	
+	Bodenwert	(§ 84 ↗ BewG)
+	Wert der Außenanlagen	(§ 89 ↗ BewG)
=	Ausgangswert	
x	Wertzahl	(§ 90 ↗ BewG)
=	(gerundeter) Einheitswert	



Art der Bebauung	Steuermesszahl
Einfamilienhaus	0,31 ‰
Zweifamilienhaus	0,31 ‰
Mietwohngrundstück	0,31 ‰
Wohnungseigentum	0,31 ‰
Teileigentum	0,34 ‰
Geschäftsgrundstück	0,34 ‰
gemischt genutztes Grundstück	0,34 ‰
sonstiges bebautes Grundstück	0,34 ‰
unbebautes Grundstück	0,34 ‰

Berechnung der Grundsteuer



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Neuer Grundsteuerwert (Wert der Immobilie)	€ 500.000,-
x	x
Steuermesszahl	0,31 ‰
=	=
Grundsteuermessbetrag	€ 155,-
x	x
Hebesatz der Gemeinde	695 % (Gevelsberg)
=	=
Grundsteuer	€ 1.077,25



Berechnung erfolgt über Pauschal-Werte.

Für die Berechnung des Grundsteuerwert durch das Finanzamt werden folgende Angaben benötigt:

1. Bodenrichtwert
2. Fläche des Grundstücks
3. Alter des Gebäudes
4. Nutzungsart des Gebäudes

Wer muss eine Steuererklärung abgeben?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Eigentümer von

- unbebauten Grundstücken,
- Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungseigentum und Teileigentum
- Mietwohngrundstücken,
- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.
Selbstnutzende und vermietende Eigentümer.



Eigentumsverhältnisse

13

Eigentumsverhältnisse

40

- 0 = Alleineigentum einer natürlichen Person
- 1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- 3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person

- 4 = Ehegatten/Lebenspartner
- 5 = Erbengemeinschaft
- 6 = Bruchteilsgemeinschaft
- 7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen
- 8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen
- 9 = andere Grundstücksgemeinschaft

Auch Wohnungseigentümer müssen die Feststellungserklärung abgeben.
Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft ist dafür nicht zuständig.



Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens															33										
Gemarkung																									
11																									
Grundbuchblatt					Flur		Flurstück: Zähler				Flurstück: Nenner			Fläche in m ²											
12						13				14					15					16					
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler					Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner					enthalten in		1=erste Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 4) 2=zweite Fläche (Anlage Grundstück, Zeile 5) 3=beiden Flächen													
17												18													



Angaben zur Grundstücksart

13

Art des Grundstücks 22

unbebautes Grundstück

1 = unbebautes Grundstück

Wohngrundstück

- 2 = Einfamilienhaus
- 3 = Zweifamilienhaus
- 4 = Mietwohngrundstück
- 5 = Wohnungseigentum

Nichtwohngrundstück

- 6 = Teileigentum
- 7 = Geschäftsgrundstück
- 8 = gemischt genutztes Grundstück
- 9 = sonstiges bebautes Grundstück



Angaben zum Grund und Boden

30

Fläche des Grundstücks in m²

10

20

Bodenrichtwert je m²

11

EUR

21

EUR

Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand

51

1 = Bauerwartungsland
2 = Rohbauland

www.grundsteuer-geodaten.nrw.de

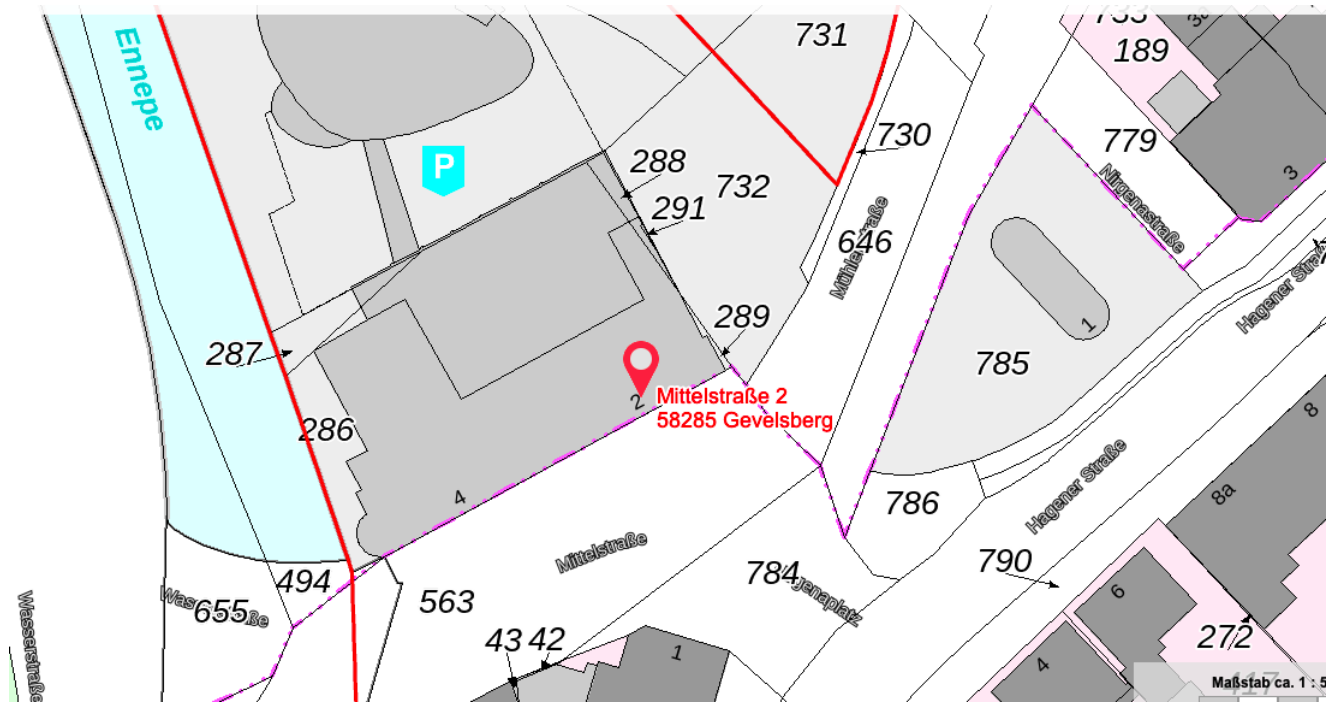
NICHT: boris.nrw.de

Hinweis Sachdatenauszug Grundsteuer

Willkommen im Grundsteuerportal der
Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen

Bitte wählen Sie die Auszugsart:

Grundsteuer A: Land- und Forstwirtschaft	Grundsteuer B: unbebaute Grundstücke, Wohn- und Nicht- Wohngrundstücke
--	--





Ergebnis der Sachdatenabfrage

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Lagebezeichnung	Mittelstraße 2, 4
Straße	Mittelstraße
Hausnummer	nicht eindeutig
Hausnummernzusatz	-
Postleitzahl	58285
Ort	Gevelsberg

Gemarkungen und Flurstücke des Grundvermögens

Gemeinde	Gevelsberg
Gemarkung	Gevelsberg
Gemarkungsnummer	051310
Grundbuchblatt ¹	05 1310 0 [001374]
Flur	19
Flurstück: Zähler	286
Flurstück: Nenner	-
Amtliche Fläche des Flurstücks in m ²	1.464

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten

Bodenrichtwert je m² in €	220
Farbliche Zuordnung	Mehrgeschossig
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Bodenrichtwert gilt für folgende Fläche des Flurstücks	
in m ²	1.464
in Prozent	100 %



Schließen



Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

31

Laufende Nummer des Gebäudes

Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.

13 1 = Ja

Bei Bezugsfertigkeit ab 1949:
Baujahr des Gebäudes
(Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)

14

Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr

15

Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr

16

Anzahl der Caragen-/Tiefgaragenstellplätze

71

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum: Wohn- und Nutzfläche insgesamt angeben.

Bei Mietwohngrundstücken: nur Wohnfläche angeben (Nutzflächen zusätzlich in Zeilen 15 bis 18 eintragen).

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m²

31

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

32

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis unter 100 m²

41

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

42

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr

51

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

52

Weitere Wohnräume, die nicht in Zeilen 11 bis 13 enthalten sind

21

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

22



Wikipedia-Definition:

Der Begriff Kernsanierung umfasst sämtliche baulichen Sanierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes vollständig wiederherzustellen und in einen (nahezu) neuwertigen Zustand zu versetzen.

Hierfür wird das Gebäude bis auf die tragenden Strukturen, wie etwa Fundamente, tragende Wände und Decken, zurückgebaut.



Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

31

Laufende Nummer des Gebäudes

Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.

13 1 = Ja

Bei Bezugsfertigkeit ab 1949:
Baujahr des Gebäudes
(Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)

14

Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr

Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr

16

Anzahl der Caragen-/Tiefgaragenstellplätze

71

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum: Wohn- und Nutzfläche insgesamt angeben.

Bei Mietwohngrundstücken: nur Wohnfläche angeben (Nutzflächen zusätzlich in Zeilen 15 bis 18 eintragen).

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m²

31

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

32

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis unter 100 m²

41

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

42

Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr

51

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

52

Weitere Wohnfläche, die nicht in Zeilen 11 bis 13 enthalten sind

21

mit einer gesamten Wohnfläche in m²

22

Anlage 39 (zu § 254 Bewertungsgesetz)

Monatliche Nettokaltmieten



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,29	6,52	6,54	6,63	6,95
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,45	5,64	5,66	5,74	6,00
		100 m ² und mehr	5,47	5,66	5,69	5,76	6,03
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	6,42	6,64	6,66	6,76	7,07
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,43	5,62	5,64	5,72	5,99
		100 m ² und mehr	5,25	5,42	5,45	5,52	5,77
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	6,59	6,82	6,84	6,94	7,25
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,93	6,13	6,15	6,24	6,53
		100 m ² und mehr	5,83	6,04	6,06	6,15	6,43



1. per vorhandenem ELSTER-Benutzerkonto, das evt. schon für die Umsatz- oder Einkommensteuererklärung existiert
2. per neu zu registrierendem ELSTER-Benutzerkonto
(Vorlauf für postalische Registrierungsunterlagen etwa 10 Tage)
3. per ELSTER-Benutzerkonto eines nahen Angehörigen
4. per Steuersoftwarelösung, die ELSTER unterstützt
5. per Papier-Formular bei mit Härtefall-Antrag
6. per Steuerberater
7. **NEU: www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de**



Im Auftrag des



Grundsteuerreform

Grundsteuererklärung für Privateigentum.

Schnell. Unkompliziert. Kostenlos.

Speziell für Privatpersonen entwickelt, die einfache Eigentumsverhältnisse haben:

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Eigentumswohnung
- unbebautes Grundstück

www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de

Zusammenfassung

Benötigte Unterlagen/Informationen



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- Eigentumsverhältnisse
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Fläche des Grundstücks
- Nutzungsart (Wohngebäude oder Nicht-Wohngebäude)
- Wohnfläche, Nutzfläche, Grundfläche des Gebäudes
- Baudenkmal



- www.grundsteuerreform.de
- NRW: www.grundsteuer.nrw.de
- Weiterleitung auf: www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform
- Informationen für Eigentümer von Wohngrundstücken
- Check-Liste für Eigentümer von Wohngrundstücken



© Antonio Guillem/Shutterstock.com

Informationen für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken

Aufgrund der Grundsteuerreform ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

- FAQ ZUM THEMA
- Fragen & Antworten zur Grundsteuerreform
- **CHECK-LISTE**
- ↓ Check-Liste für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken
PDF, 151,31 KB
- INFORMATIONEN ZUM THEMA
- Öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen vom 30. März 2022
PDF, 89,08 KB



- Öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen vom 30.03.2022 mit der Aufforderung zur Abgabe
- vermutlich im Juni 2022: schriftliche Aufforderung des Finanzamtes mit 17-stelligem Aktenzeichen
- Zeitfenster für die Feststellungserklärung:
01.07.2022 bis 31.10.2022
- Bis Ende 2024 werden der Grundsteuer noch die bisherigen Einheitswerte zugrunde gelegt.



Ein Eigentümer hat mehrere Grundstücke

Für jedes Grundstück muss eine eigene „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ abgegeben werden.

Ein Eigentümer hat Grundeigentum in mehreren Bundesländern. Welches Finanzamt, welches Modell?

Zuständig ist immer das Lagefinanzamt der Immobilie.

Berechnet wird die Grundsteuer nach der Methode, die in dem Bundesland gilt, in dem die Immobilie liegt

Ist Fristverlängerung möglich?

Grundsätzlich ja, aber nur vor Fristablauf und mit Begründung.



Gelten automatisch längere Fristen, wenn man einen Steuerberater beauftragt?

Nein.

Welche Strafen drohen, wenn die Erklärung nicht/zu spät erfolgt?

Wie für andere Steuererklärungen kann das Finanzamt z.B. einen Verspätungszuschlag erheben.

Muss ich Änderungen am Grundstück von mir aus mitteilen?

Ja, und zwar bis zum 31.01. eines jeden folgenden Kalenderjahres.

Wie geht es weiter?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Voraussichtlich bis Ende 2023:

Erlass der Grundsteuerwert-Bescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen.

Voraussichtlich 1. Halbjahr 2024:

Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuermesszahlen, Hebesätze).

Voraussichtlich 2. Halbjahr 2024:

Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

ab 01.01.2025: Grundbesitzabgaben mit Neuberechneter Grundsteuer



Fristen für Einspruch gegen zu hohe Bewertung beachten!

- Ein-Monats-Frist schon gegen den Grundsteuerwert-Bescheid beachten!
- Wichtig: Nicht erst auf den späteren Grundsteuerbescheid warten!
- Nach einem Monat kann zugrunde liegende Bewertung aus dem Grundsteuerwertbescheid nicht mehr angegriffen werden!



Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts kann gem. § 152 AO ein **Verspätungszuschlag** festgesetzt werden. Dessen Höhe hängt ab von der Dauer der Fristüberschreitung. Ein automatischer Verspätungszuschlag ist nicht vorgesehen.

Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt zudem die Besteuerungsgrundlagen gem. § 162 AO **schätzen**, was in der Praxis zumeist eher ungünstiger wirkt als eine rechtzeitig abgegebene eigene Erklärung.



- Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll sich nach der Reform nicht verändern.
- Daher sollen die Gemeinden die Hebesätze korrigieren, sofern die Grundsteuer-Erträge zu hoch oder zu gering sind.



§ 2 Betriebskostenverordnung:

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:
die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit