



# **Grundsteuerreform | Betriebsvermögen und Vermietungsobjekte**

Dr. Axel von Bredow

Natalia Lukas

Melanie Deisenhofer

# Agenda

- **Grundlagen**
- **Übersicht über Bewertungsverfahren**
- **Daten und Datenquellen**



# Grundlagen

# Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

1.1.1935

- Bewertungsgesetz 1934
- Erste Hauptfeststellung zum 1.1.1935
- Sechs-Jahres-Turnus, wegen Kriegs- und Nachkriegswirren ausgesetzt
- *Noch immer Basis für die Einheitswerte in den Neuen Ländern*

1.1.1964

- BewÄndG 1965
- „Dem Verkehrswert nahekommende Einheitswerte“
- Anwendung erst ab 1.1.1974 (!)
- 1970: Zeitpunkt für nächste Hauptfeststellung soll per Gesetz festgelegt werden
- *Noch immer Basis für die Einheitswerte in den Alten Ländern*

1970, 1976,  
1982 ... 2012

- Zu einer Neugestellung kam es **nie**.

10.4.2018

- 10.4.2018: BVerfG-Urteil: Erhebung der Grundsteuer auf Basis veralteter Einheitswerte widerspricht Gleichheitsgrundsatz.
- Grundsteuerreformgesetz mit Neuerhebung der Bemessungsgrundlage und Öffnungsmöglichkeit für eigene Ländergrundsteuergesetze.

# Wie trifft die Grundsteuerreform den einzelnen Grundstückseigentümer?

**Idee:** Beseitigung von Missverhältnissen in der Grundsteuerbelastung und Aufkommensneutralität  
**Aber:** Hebesatzautonomie der Gemeinden

**Zwingende Konsequenz:**  
Belastungsverschiebungen zwischen den Einzelnen aufgrund Neubewertung

**Gewissheit über Belastung:** Neufestlegung Hebesätze erst Ende 2024, bis dahin Unklarheit über Steuerbelastung des Einzelnen

# Wann ist die Feststellungserklärung einzureichen?

Sehr kurze Frist zur Abgabe der Feststellungserklärungen!

**Abwägung** zwischen „rechtzeitig“ starten und automatisierte Prozesse abwarten.

**PSP-Empfehlung:** Bei umfangreichen, komplexen Vermögen, frühzeitig mit Vorarbeiten beginnen, bei kleinen, einfachen Vermögen abwarten.

2022					
01	JAN	01	JUL	31	OKT
Erster Zeitpunkt zur Hauptfeststellung		Beginn Abgabezeitraum		Ende Abgabezeitraum	
				Kann sich von Bundesland zu Bundesland unterscheiden.	
2023		2024		2025	
Erklärungsbearbeitung durch die Finanzverwaltung		Anpassung der Grundsteuer-Hebesätze durch die Kommunen		Erhebung der Grundsteuer auf Basis der neuen Grundsteuerwerte	

# Wer ist zur Abgabe verpflichtet?

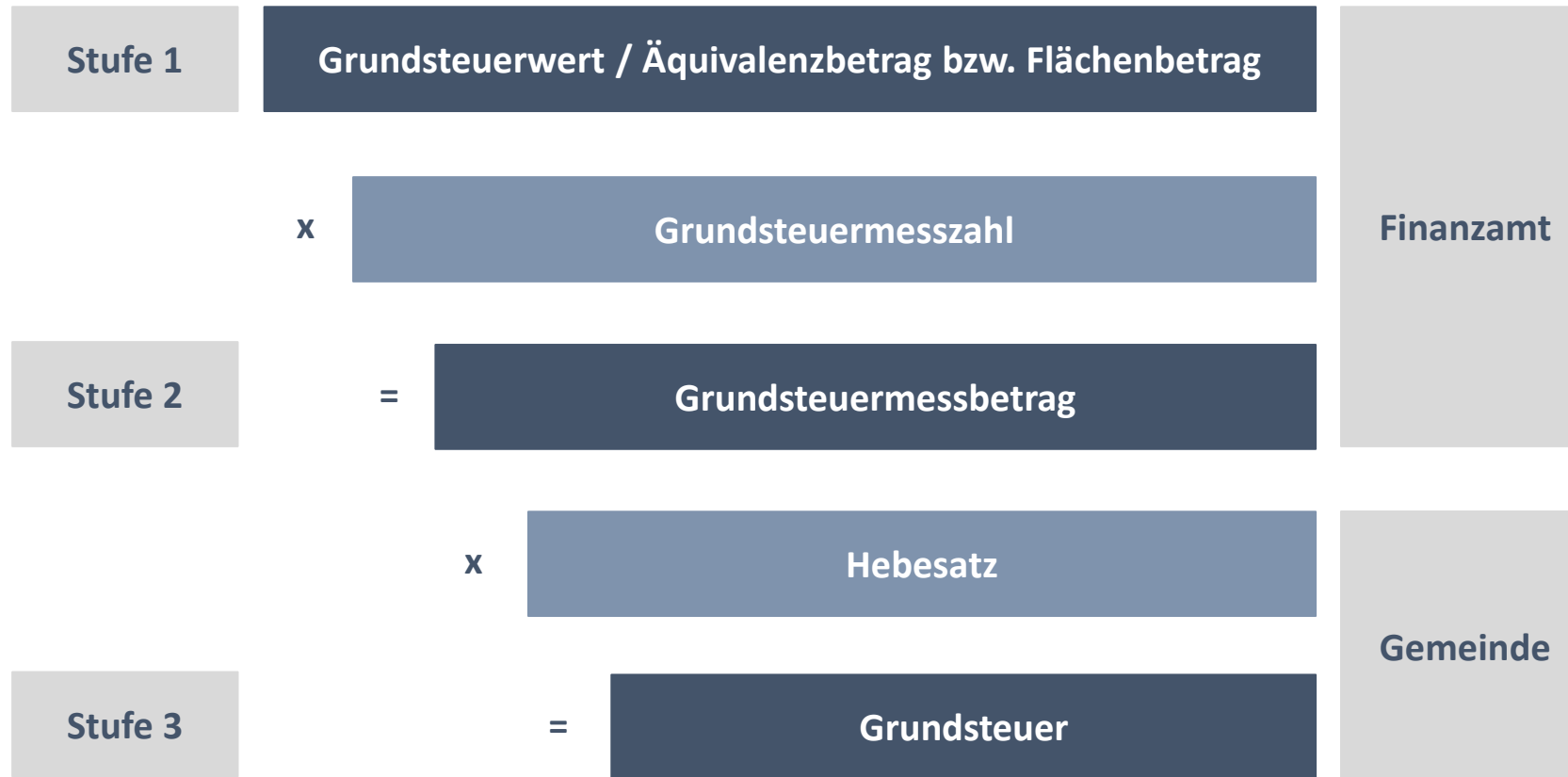
Wer ist zur Deklaration verpflichtet?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alle Grundstückseigentümer (<i>Nicht: Mieter</i>)</li><li>▪ Erbbauberechtigte</li></ul>
Was ist der Steuergegenstand?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bebaute und unbebaute Grundstücke</li><li>▪ Erbbaurechte</li><li>▪ Betriebe der Land- und Forstwirtschaft</li></ul>

# Was ist die Konsequenz bei zu später Abgabe?

Verspätungszuschlag und ggf.  
nachteilige Schätzung



# Wie wird hier die Grundsteuer erhoben?



# PSP-Prozess

Grundsteuer Team

Mandanten Manager

Mandant

2022



**Achtung!**  
 Von FA ergeht Informationsschreiben zur Abgabe der Grundsteuererklärung mit wichtigen Daten!  
 Mandant muss Schreiben an MM oder Grundsteuer Team weiterleiten!

# Übersicht über Bewertungsverfahren



# Grundsteuermodelle

- Wertorientierte Modelle:
  - Grundsteuerreformgesetz des Bundes
  - Bund + Modifikation Messzahl: Saarland, Sachsen
  - Bodenwertmodell: Baden-Württemberg
- Flächenmodelle:
  - Reinform: Bayern
  - Mischformen: Hamburg, Hessen, Niedersachsen

# Die bayrische Bierdeckel-Bewertung...

<b>Bayerisches-Modell-Bierdeckel-Rechnung</b>		
Äquivalenzzahl für Grund u. Boden in EUR/qm:	0,04	
Grundstücksfläche in qm:	500	
Äquivalenzbetrag für Grund u. Boden in EUR:		20,00
Steuermesszahl für Grund u. Boden		100%
Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen in EUR/qm:	0,5	
Wohnfläche in qm:	150	
Äquivalenzbetrag für Gebäudeflächen in EUR:		75,00
Grundsteuermesszahl für Wohnflächen		70%
<b>Grundsteuermessbetrag (Äquivalenzbetrag x Messzahl)</b>		<b>72,50</b>

... ist nicht so einfach wie sie aussieht!

# Hamburg, Hessen und Niedersachsen

## Hamburger Modell

Äquivalenzzahl für Grund u. Boden in EUR/qm:	0,04	
Grundstücksfläche in qm:	500	
Äquivalenzbetrag für Grund u. Boden in EUR:	20,00	
Steuermesszahl für Grund u. Boden	100%	
Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen in EUR/qm:	0,5	
Wohnfläche in qm:	150	
Äquivalenzbetrag für Gebäudeflächen in EUR:	75,00	
Grundsteuermesszahl für Wohnflächen	70%	
Abschlag wg. normaler Lage	25%	52,50%
<b>Grundsteuermessbetrag (Äquivalenzbetrag x Messzahl)</b>		<b>59,38</b>

## Hessisches und Niedersächsisches Modell

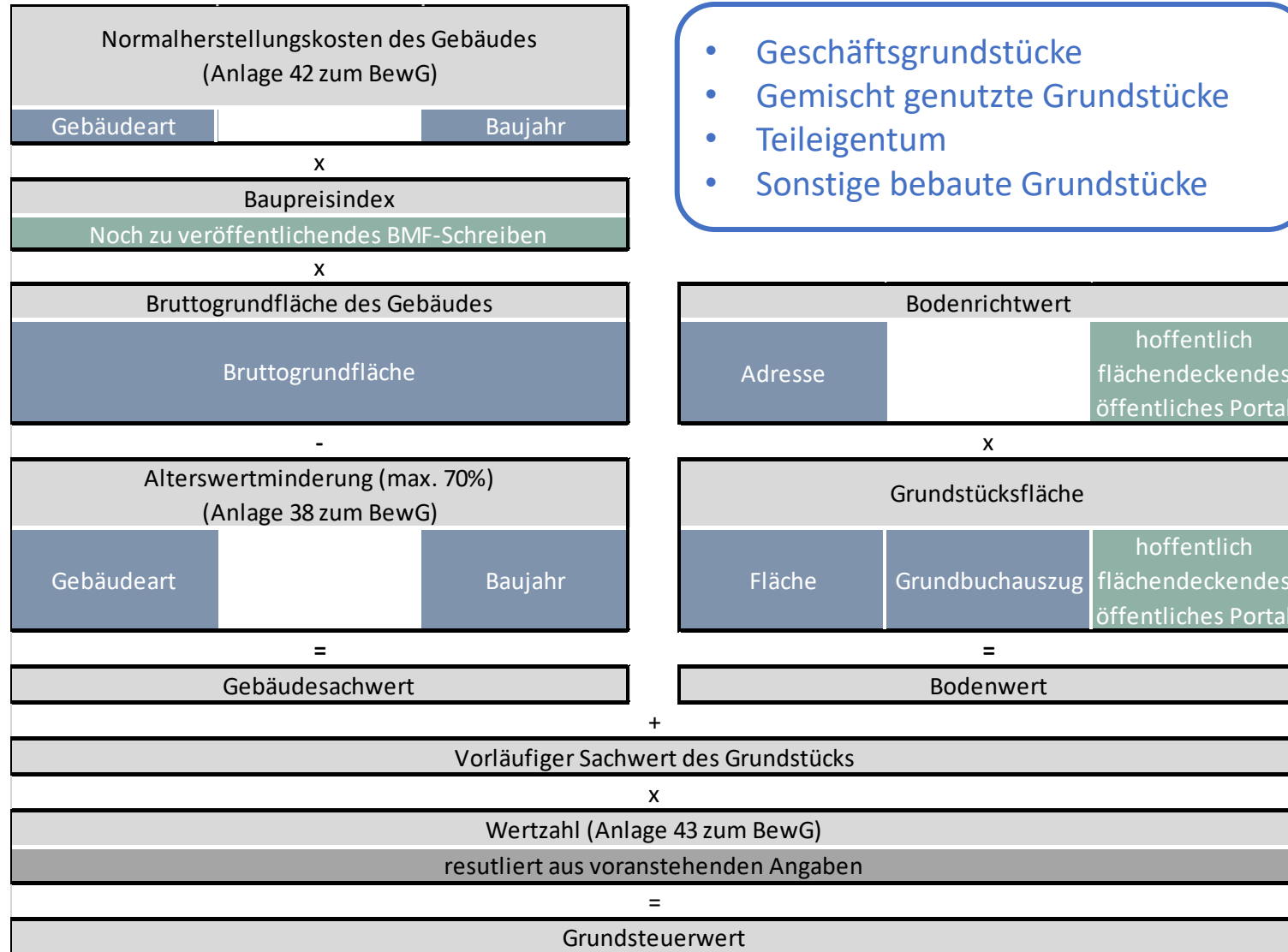
Bodenrichtwert zu bewertendes Grundstück	150,00
Durchschnittlicher Bodenrichtwert	130,00
Lagefaktor Grundstück $((BRW/dBRW)^{0,3})$	1,04
Äquivalenzzahl für Grund u. Boden in EUR/qm:	0,04
Grundstücksfläche in qm:	500
<b>Äquivalenzbetrag für Grund u. Boden in EUR:</b>	<b>20,88</b>
Steuermesszahl für Grund u. Boden	100%
Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen in EUR/qm:	0,5
Wohnfläche in qm:	150
Äquivalenzbetrag für Gebäudeflächen in EUR:	78,29
Grundsteuermesszahl für Wohnflächen	70%
<b>Grundsteuermessbetrag (Äquivalenzbetrag x Messzahl)</b>	<b>75,68</b>

# Baden-Württemberg

## Baden-Württembergisches Modell

Bodenrichtwert zu bewertendes Grundstück	3.000,00
Grundstückfläche in qm	500,00
Grundsteuerwert	1.500.000,00
Grundsteuermesszahl für Wohngrundstücke	0,091%
<b>Grundsteuermessbetrag (Steuerwert x Messzahl)</b>	<b>1.365,00</b>

# Sachwertverfahren





# Ertragswertverfahren

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

Rohrertrag des Grundstückes (Anlage 39 zum BewG)		
Grundstücksart	Adresse	Wohnfläche
Baujahr		Anzahl Garagenstellplätze
-		
Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)		
Grundstücksart		Baujahr
x		
Vervielfältiger (Anlage 37, Anlage 38 zum BewG)		
Grundstücksart		Baujahr
=		
Kapitalisierter Reinertrag / Barwert des Reinertrags		
+		
Ertragswert		
=		
Grundsteuerwert		

Bodenrichtwert		
EFH/ZFH: x Umrechnungskoeffizient (Anlage 36 zum BewG)		
Grundstücksart	Adresse	hoffentlich flächendeckendes öffentliches Portal
x		
Grundstücksfläche		
Fläche	Grundbuchauszug	hoffentlich flächendeckendes öffentliches Portal
=		
Bodenwert		
x		
Abzinsungsfaktor (Anlage 41 zum BewG)		
Grundstücksart		Baujahr
=		
abgezinster Bodenwert		
+		
Ertragswert		
=		
Grundsteuerwert		

ggf. selbstständig nutzbare Teilflächen		
Bodenrichtwert		
EFH/ZFH: x Umrechnungskoeffizient (Anlage 36 zum BewG)		
Grundstücksart	Adresse	hoffentlich flächendeckendes öffentliches Portal
x		
Grundstücksfläche		
Fläche	Grundbuchauszug	hoffentlich flächendeckendes öffentliches Portal
=		
Bodenwert selbstständig nutzbarer Teilflächen		
keine Abzinsung		
=		
Bodenwert selbstständig nutzbarer Teilflächen		
+		
Ertragswert		
=		
Grundsteuerwert		

# Welche Auswirkungen hat die Steuermesszahl?

Daten	Bundesmodell	Saarland	Sachsen	Baden-Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen */**
Unbebaute Grundstücke	0,034 %	0,064 %	0,036 %	0,13 %	100 %
Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke	0,031 %	0,034 %	0,036 %	0,091 %	70 %
Nicht überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke	0,034 %	0,064 %	0,072 %	0,13 %	100 %

Anreiz: Schaffung von Wohnraum

Wohnimmobilien über Steuermesszahl deutlich entlastet

\*Zusätzlich in Bayern: Möglichkeit für Gemeinden eines weiteren Abschlags auf Hebesatz für zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

\*\*Reduzierte Steuermesszahlen nur für Äquivalenzbetrag auf Wohnflächen, nicht für das gesamte Grundstück.

# Daten

Daten	Bundesmodell, Saarland, Sachsen	Baden- Württemberg	Bayern	Hamburg	Hessen	Nieder- sachsen
Bewertungsmodell	Wertmodell	Modifiziertes Wertmodell	Flächen- modell	Wohnlagen- modell	Flächen- Faktor-Modell	Flächen-Lage- Modell
Basisinformationen*	X	X	X	X	X	X
Grundstücksfläche	X	X	X	X	X	X
Bodenrichtwert	X	X			X	X
Gebäudeart	X					
Wohn-/Nutzfläche/ BGF	X		X	X	X	X
Baujahr	X					
Wohnlage / Ø BRW				X	X	X

\* z.B. Eigentumsverhältnisse, Adresse, etc.



# Daten und Datenquellen

# Datenquellen

	=für Bayerisches Modell entbehrlich
(X)	=nur teilweise Ableitbarkeit aus diesen Unterlagen

Daten/Datenquellen	Informati- onsblatt FA	EStE-VuV	EStB/KStB	öffentl. Quellen	Grundbuch- auszug	FEB SchenkSt/ ErbSt	Kaufvertrag/ Sonstige Verträge	Mietvertrag	Brand- schutzver- sicherung	Energieaus- weis	Bauantrag	Bauplan, Architekt	PSP- Leitfaden	Abbruch- bescheid
Anschrift des Grundstückes	X	X			X	X	X	X	X	x	X	X		
GrdSt- Befreiung/Ver- günstigung				(X)			(X)	(X)					X	
Eigentumsver- hältnisse	X		X		X								X	
Erbbaurecht					(X)		(X)							
Gebäude auf fremden Grund und Boden							(X)							
Grundstücksart													X	
Garagenstell- plätze		(X)				X	X	X	X		(X)	X		
Gebäudeart													X	
Wohn-/ Nutzfläche/ BGF		X				(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	X	X	X	
Baujahr (ab 1949)		X				X	(X)		X	X	(X)	(X)	X	
Kernsanierung						X	(X)	(X)	X	X	(X)	(X)	X	
Abbruchver- pflichtung														X

# Flächenangaben

## Wohnflächen

- Zu Wohnzwecken genutzte Flächen.
- Ermittlung im Regelfall nach der Wohnflächenverordnung.
- Anteiliger Einbezug von Balkonen, Terrassen, Wintergärten etc.
- Kein Einbezug von Zubehörräumen u.a. Kellerräumen, Abstellräumen, Kellerersatzräumen außerhalb der Whg., Trockenräumen, Heizungsräumen.
- Link zur Wohnflächenverordnung: <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>

## Nutzflächen

- Nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen (z.B. Büro, Lager, Vereinsheim).
- Ermittlung nach DIN 277 (kostenpflichtig).
- Kein Einbezug von Nutzflächen von Zubehörräumen von Whg.
- Link zur DIN 277: <https://www.beuth.de/de/norm/din-277-1/244240470>

## Bruttogrundfläche (nur Bundesmodell)

- Summe aller Etagenflächen inkl. Außenmauern und Bekleidungen.
- Kein Einbezug von nicht überdeckten Flächen z.B. Terrassen.

# Grundsteuerbefreiungen / Grundsteuervergünstigungen

## Grundsteuerbefreiungen

- Religiöse Zwecke
- Gemeinnützige Zwecke (**Webinar von PSP**)
- Bundeseisenbahnvermögen
- Bestattungsplätze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Grundbesitz von juristischen Personen des öffentlichen Rechts
- Verkehrsflughäfen
- Öffentliche Gewässer
- Wissenschaft, Unterricht, Erziehung
- Krankenhäuser
- Diplomaten-Beziehungen

## Grundsteuervergünstigungen

- Sozialer Wohnbau
- Bestimmte Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Vereinen
- Denkmalschutz

# Kontakt



**Dr. Axel von Bredow**  
Steuerberater

[a.vonbredow@psp.eu](mailto:a.vonbredow@psp.eu)



**Natalia Lukas**  
Steuerberaterin

[n.lukas@psp.eu](mailto:n.lukas@psp.eu)



**Melanie Deisenhofer**  
Master of Science

[m.deisenhofer@psp.eu](mailto:m.deisenhofer@psp.eu)





# PSP Alerts & Newsletter

Jetzt anmelden

[www.psp.eu/abo](http://www.psp.eu/abo)

- ✓ **GoBD**
- ✓ **Umsatzsteuer**
- ✓ **Tax CMS**
- ✓ **E-Rechnung**
- ✓ **Datenschutz**
- ✓ **Real Estate**
- ✓ **PSP-Newsletter**
- ✓ **NPO-Impuls**
- ✓ **Corona Unternehmensinfo**

# PSP Newsletter

Gratis verfügbar unter:

[www.psp.eu/ueber-  
psp/downloads/newsletter/](http://www.psp.eu/ueber-<br/>psp/downloads/newsletter/)

## Aktuelles zu Recht, Steuern und Wirtschaftsprüfung



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**



**Peters, Schönberger & Partner**  
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Schackstraße 2 80539 München

## Kontakt

---



089 38172 0



psp@psp.eu



www.psp.eu