

An alle Mandantinnen und Mandanten

23.05.2022

Grundsteuer-Reform

Handlungsbedarf im Zeitraum zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

gerne möchten wir Ihnen nachfolgend Informationen zur Grundsteuer-Reform in Baden-Württemberg geben.

Am 4. November 2020 hat der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Begründet wird die Reform damit, dass das Bundesverfassungsgericht in 2018 die bisherige Regelung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft hat.

Nachfolgend finden Sie eine Infografik zu den neuen Grundsteuern A, B und C:



Für wen gilt welche Grundsteuer?

- Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird zur Ermittlung der Grundsteuer A auch nach der Grundsteuerreform das bereits praktizierte Ertragswertverfahren genutzt – unter Berücksichtigung diverser Neuerungen.
- **Die Grundsteuer B bezieht sich auf sonstige betriebliche und private Grundstücke.**
- Die Grundsteuer C wird implementiert, um den Wohnungsmangel in Bezug auf brachliegende Grundstücke vornehmlich in Ballungsgebieten zu begegnen. Die Kommunen können dann für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen.

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die Grundsteuer B für sonstige betriebliche und private Grundstücke:

In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer für das Grundvermögen nach dem „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab. Die Neuregelung greift für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025.

Um die Reform umzusetzen, sind wesentliche Schritte notwendig: Eigentümerinnen und Eigentümer müssen über eine Feststellungserklärung zunächst Angaben zu ihrem Grundstück machen. Anschließend erfolgt die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis, also die Höhe des neuen Grundsteuerwerts und des Steuermessbetrags, erfahren die Eigentümerinnen und Eigentümer mit Hilfe eines schriftlichen Bescheides. Im nächsten Schritt legen die Kommunen für die Grundsteuer ab 2025 neue Hebesätze fest und verschicken die Grundsteuerbescheide.

Was müssen Eigentümerin oder Eigentümer konkret veranlassen?

Zum 1. Januar 2022 müssen die Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen neu ermittelt werden und bis spätestens 30. Juni 2022 veröffentlicht sein. Im Laufe des Jahres 2022 werden die Eigentümerinnen und Eigentümer aufgefordert, eine Steuer-/Feststellungserklärung abzugeben. Die Abgabe soll elektronisch erfolgen (über Elster oder den Steuerberater) und wird voraussichtlich ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Bereits bestehende Elster-Konten können hierfür genutzt werden. **Nach derzeitiger Planung sind die Feststellungserklärungen bis spätestens 31. Oktober 2022 abzugeben.**

Welche Angaben müssen in der Feststellungserklärung gemacht werden?

In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Informationen einzutragen:

- **Bezeichnung des Grundstücks:** Hierfür bekommen Sie als Eigentümer noch ein Infoschreiben Ihres Finanzamtes (Aktenzeichen und Eigentümer/in).
- **Grundstücksgröße:** enthalten im Kaufvertrag oder Grundbuchauszug.
- **Bodenrichtwert:** Dieser kann nach der Veröffentlichung durch die Gutachterausschüsse auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Regel auf der Internetseite der jeweiligen Kommune kostenfrei abgerufen werden.
- **Beantwortung der Frage, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient.**
 - o Sofern sich nichts geändert hat, können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In dem Fall lautet die Antwort: ja. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.
 - o In allen anderen Fällen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt. Nein muss insbesondere angegeben werden bei Bürogebäuden, Fabriken oder Werkstätten.



HARTMANN

STEUERBERATUNG

Wie berechnet sich die Grundsteuer B nach dem modifizierten Bodenwertmodell?

Beispiel: Grundstückseigentümerin S. hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 Quadratmeter großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2022 250 Euro pro Quadratmeter. Das Grundstück wird überwiegend zu privaten Wohnzwecken genutzt. Der neue Hebesatz der Gemeinde G., in der sich das Grundstück befindet, soll für die neue Grundsteuer bei 350 Prozent liegen.

Drei Rechenschritte (B)	
Das „Modifizierte Bodenwertmodell“	
1 Grundstücksfläche X Bodenrichtwert = Grundsteuerwert	Grundsteuerwert 400 qm x 250 €/qm = 100.000 €
2 Grundsteuerwert X Steuermesszahl - Abschläge (z.B. für Wohngebäude 30%) = Grundsteuermessbetrag	Steuermessbetrag 1,3 ‰ - 30 %-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt) = 0,91 ‰ Steuermesszahl neu 100.000 € x 0,91 ‰ = 91,00 €
3 Grundsteuermessbetrag X Hebesatz der Kommune = Grundsteuer	Grundsteuer 91,00 € x 350 % = 318,50 €

S. müsste somit für ihr Einfamilienhaus 318,50 Euro pro Jahr bezahlen (in der Regel in vier gleichen Beträgen).

Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>

Sie wünschen Unterstützungsbedarf durch uns?

Gerne können wir für Sie die Erstellung und Einreichung dieser Feststellungserklärung übernehmen. Sollte dies gewünscht sein, bitten wir um unmittelbare Kontaktaufnahme mit unserer Kollegin Manuela Kimmich unter: Tel. 07143/8849-16 oder mkimmich@h-s.tax.

Folgende Informationen benötigen wir von Ihnen, um die Feststellungserklärung erstellen zu können:

- 1.) *Persönliche Daten: u.a. Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.*
- 2.) *Anzahl der zu bewertenden Objekte.*
- 3.) *Informationsschreiben Ihres Finanzamtes.*
- 4.) *Grundstücksgröße und ggf. Miteigentumsanteil: enthalten im Kaufvertrag oder Grundbuchauszug.*
- 5.) *Bodenrichtwert, sofern bekannt.*
- 6.) *Bitte teilen Sie uns zudem mit, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient.*

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Team der HARTMANN STEUERBERATUNG

Haftungsausschluss:

Der Inhalt dieses Schreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Die Informationen in diesem Schreiben ersetzen nicht die individuelle persönliche Beratung.