

Das neue Grundsteuerrecht

Bochumer Steuerseminar

Universitätsprofessor Dr. Marcel Krumm

Institut für Steuerrecht

Rechtswissenschaftliche Fakultät

der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

im zweiten Hauptamt Richter am Finanzgericht Münster

Literarischer „Aufmerksamkeitsschub“:



Bundesgrundsteuerrecht

- Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019
- Gesetz zur Änderung des GrStG zur Mobilisierung baureifer Grundstücke für die Bebauung vom 30.11.2019
- Jahressteuergesetz 2020 vom 21.12.2020
- Fondsstandortgesetz vom 22.4.2021
- Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz vom 16.7.2021

... wird gelten in:

- **Berlin**
- **Brandenburg**
- **Bremen**
- **Mecklenburg-Vorpommern**
- **Nordrhein-Westfalen**
- **Rheinland-Pfalz**
- **Schleswig-Holstein**
- **Sachsen-Anhalt**
- **Sachsen** (mit Sondervorschriften zur Messzahl, SächsGrStMG vom 21.12.2021)
- **Saarland** (mit Sondervorschriften zur Messzahl, GrStG-Saar vom 15.9.2021)
- **Thüringen**

Landesgesetzgebungen (hier nur: Grundstücke)

- **Baden-Württemberg**, BWLGrStG vom 4.11.2020:
 - Bodenwertmodell (Zonenwert, aber Nachweis des niedrigeren Bodenwertes, wenn Abweichung von mehr als 30 % vom Zonenwert)
 - Messzahlermäßigung für Wohnnutzung
- **Bayern**, BayGrStG vom 10.12.2021:
 - Flächenmodell (0,04 EUR / qm für den Grund und Boden, 0,50 EUR / qm für die Gebäudefläche)
 - Messzahlermäßigung für Wohnnutzung
 - Relativierung des Grundsatzes der Einheitlichkeit der Hebesätze bei geförderten Wohnraum
- **Hamburg**, HmbGrStG vom 24.8.2021
 - Flächenmodell (0,04 EUR / qm für den Grund und Boden, 0,50 EUR / qm für die Gebäudefläche)
 - Messzahlermäßigung für Wohnnutzung, ua im Abhängigkeit von der Lage („Wohnlagemodell“)
- **Niedersachsen**, NGrStG vom 7.7.2021
 - Flächen-Lage-Modell (für die Flächen: 0,04 EUR / qm für den Grund und Boden, 0,50 EUR / qm für die Gebäudefläche); Lage-Faktor soll zum Ausdruck bringen, ob das Grundstück gemessen am Gemeindedurchschnitt in einer besseren oder schlechteren Lage liegt
 - Messzahlermäßigung für Wohnnutzung
- **Hessen**, HGrStG vom 15.12.2021
 - Flächen-Lage-Modell (für die Flächen: 0,04 EUR / qm für den Grund und Boden, 0,50 EUR / qm für die Gebäudefläche); Lage-Faktor soll zum Ausdruck bringen, ob das Grundstück gemessen am Gemeindedurchschnitt in einer besseren oder schlechteren Lage liegt
 - Messzahlermäßigung für Wohnnutzung
 - Zweistufiges Verwaltungsverfahren

Bundesgrundsteuerrecht

„gesetzlicher Zeitplan“

- Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022 (Hauptfeststellung 2022)
- Festsetzung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025 (Hauptveranlagung 2025)
- Erstmalige Erhebung der Grundsteuer nach Maßgabe des neuen Rechts für den Erhebungszeitraum 2025

„administrativer Zeitplan“

- Abgabe der Feststellungserklärungen bis 31.10.2022 (beachte: anders als das alte Recht sieht § 228 I BewG eine Steuererklärungspflicht vor, die durch Aufforderung durch Allgemeinverfügung aktiviert wird; Steuererklärungsformale sind bereits im BStBl. II veröffentlicht worden)
- AEBewGrSt (Koordinierter Ländererlass vom 9.11.2021)

Grundsteuerwert

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

Grundstücke

bebaute Grundstücke

**Ein-/Zweifamilienhaus
Mietwohngrundstück
Wohnungseigentum**

**Geschäftsgrundstücke
gemischt-genutzte
Grundstücke uÄ**

**unbebaute
Grundstücke**

Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Messzahl 0,31 Promille

- 10 % für Denkmäler
- 25 % bei Wohnraumförderung o.
von gemeinnützigen/ von Gemeinden
beherrschten Wohnungsbau-Ges.

Messzahl 0,34 Promille

- 10 % für Denkmäler

Messzahl 0,34 Promille

Grundsteuer B

Grundsteuer B

Grundsteuer B / C

Unbebaute Grundstücke (§ 247 BewG)

Bodenwert



Bodenrichtwert

→ maßgeblich ist grundsätzlich
der „Zonenwert“ (§ 247 I 2 BewG), dh

- grundsätzlich keine Anpassung wegen abweichender grundstücksspezifischer Eigenschaften, mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände
- bei überlagernden Bodenrichtwertzonen Heranziehung des mit Blick auf die Nutzung dem zu bewertenden Grundstück am ehesten gerecht werdenden Bodenrichtwertes

X

Grundstücksgröße

Wohngrundstücke (§§ 252 ff. BewG) = EFH, ZFH, Mietwohngrundstück (mehr als 80 % der Gebäudefläche dient der Wohnnutzung), Wohnungseigentum

abgezinster Bodenwert

+

**kapitalisierter Reinertrag
des Grundstücks**

1. Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

x

Grundstücksgröße

bei EFH/ZFH ggfs. noch Anpassung wg.
Grundstücksgröße (§ 257 I BewG, Anl. 36)

2. Abzinsung des Bodenwertes

Bodenwert

x

Abzinsungsfaktor

(in Abhängigkeit von **Liegenschaftszins**
[differenziert nach Grundstücksart +/-
Korrektur nach § 256 II, III BewG] und
Restnutzungsdauer)

1. Ermittlung des Reinertrages

(gemeindeeinheitlicher) **jährlicher Rohertrag**

(= [**Nettokaltmiete nach Anl. 39** differenziert nach
Bundesland, Grundstücksart, Wohnfläche und Baujahr +/-
Mietniveauekorrektur x 12 Monate x **Wohnfläche**)

./.

(pauschalierte) Bewirtschaftungskosten

(Anl. 40, nach **Restnutzungsdauer**
und Grundstücksart differenziert)

2. Kapitalisierung des Reinertrages

Reinertrag

x

Kapitalisierungsfaktor

(in Abhängigkeit von **Liegenschaftszins** [differenziert nach
Grundstücksart +/- **Korrektur nach § 256 II, III BewG**] und
Restnutzungsdauer)

Ertragswert

(vorbehaltlich Mindestwert: 75 % des Bodenwertes)

Datengrundlage für den Reinertrag

1. „Statistisch ermittelte Erträge“ (NRW, Aktualisierung mit GrStRefUmsG)

Gebäudeart	Wohnfläche	bis 1948	1949 - 1978	1979 - 1990	1991 - 2000	ab 2001
Einfamilienhaus	unter 60qm	6,97	6,56	6,82	8,30	8,32
	60qm - 100qm	6,10	6,11	6,44	7,20	6,65
	über 100qm	5,40	5,82	6,19	6,28	6,88
Zweifamilienhaus	unter 60qm	7,07	7,38	7,50	7,70	7,44
	60qm - 100qm	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
	über 100qm	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
Mietwohngrundstück	unter 60qm	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
	60qm - 100qm	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
	über 100qm	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

2. Mietpreisniveau-Anpassung (7 Stufen, MietNEinV)

1	2	3	4	5	6	7
- 20 % Brilon	- 10 % Gelsenkirchen	0 Bochum	+ 10 % Essen	+ 20 % Münster	+ 30 % Düsseldorf	40 %

	EFH in Münster („Mauritz“), 700 qm Grundstücksfläche (BRW 1.350 EUR/ qm), 160 qm Wohnfläche, Baujahr 2000	EFH in Münster („Geist“) mit 700 qm Grundstücksfläche (BRW 600 EUR/ qm), 160 qm Wohnfläche, Baujahr 2000
Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG)	$6,28 \text{ EUR/qm} + 20 \% = 7,54 \text{ EUR/qm}$ $\times 12 \text{ Mon.} \times 160 \text{ qm} = 14.476,80 \text{ EUR}$	$6,28 \text{ EUR/qm} + 20 \% = 7,54 \text{ EUR/qm}$ $\times 12 \text{ Mon.} \times 160 \text{ qm} = 14.476,80 \text{ EUR}$
Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG)	$21 \% \times 14.476,80 \text{ EUR}$ $= 3.040,13 \text{ EUR}$	$21 \% \times 14.476,80 \text{ EUR}$ $= 3.040,13 \text{ EUR}$
Reinertrag des Grundstücks	$14.476,80 \text{ EUR} \text{ ./. } 3.040,13 \text{ EUR}$ $= 11.436,67 \text{ EUR}$	$14.476,80 \text{ EUR} \text{ ./. } 3.040,13 \text{ EUR}$ $= 11.436,67 \text{ EUR}$
Restnutzungsdauer	58 Jahre	58 Jahre
Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 256 BewG)	Ausgangspunkt 2,5 % für EFH, BRW 1.350 EUR/qm liegt um 850 EUR/qm über der in § 256 II BewG genannten Grenze von 500 EUR/qm → Liegenschaftszinssatz ist um 0,8 Punkte zu verringern = 1,7 %.	Ausgangspunkt 2,5 % für EFH, BRW 600 EUR/qm liegt um 100 EUR/qm über der in § 256 II BewG genannten Grenze von 500 EUR/qm → Liegenschaftszinssatz um 0,1 Punkte zu verringern = 2,4 %.
Bestimmung des Vervielfältigers	RND 58 Jahre und 1,7 % $= 36,70$	RND 58 Jahre und 2,4 % $= 31,14$.
Anwendung = kapitalisierter Reinertrag	$11.436,67 \text{ EUR} \times 36,70$ = 419.725,86 EUR	$11.436,67 \text{ EUR} \times 31,14$ = 356.137,97 EUR
Bodenwert	$700 \text{ qm} \times 1.350,00 \text{ EUR/qm}$ $= 945.000,00 \text{ EUR}$	$700 \text{ qm} \times 600,00 \text{ EUR/qm}$ $= 420.000,00 \text{ EUR}$
Abzinsungsfaktor	RND 58 Jahre und 1,7 % $= 0,3762$.	RND 58 Jahre und 2,4 % $= 0,2527$.
Berücksichtigung Grundstücksgröße	0,92	0,92
Anwendung = abgezinster Bodenwert	$945.000,00 \text{ EUR} \times 0,92 \times 0,3762$ = 327.068,28 EUR	$420.000,00 \text{ EUR} \times 0,92 \times 0,2527$ = 97.643,28 EUR
Ertragswert (gerundet)	746.700,00 EUR	453.700,00 EUR

	EFH in Münster („Mauritz“), 700 qm Grundstücksfläche (BRW 1.350 EUR/ qm), 160 qm Wohnfläche	EFH in Münster („Geist“) mit 700 qm Grundstücksfläche (BRW 600 EUR/ qm), 160 qm Wohnfläche
Baujahr 1970	<p>222.449,65 EUR <u>+ 542.331,72 EUR</u> = 764.700,00 EUR</p>	<p>203.250,43 EUR <u>+ 198.918,72 EUR</u> = 402.100,00 EUR</p>
Baujahr 2000	<p>419.725,86 EUR <u>+ 327.068,28 EUR</u> 746.700,00 EUR</p>	<p>356.137,97 EUR <u>+ 97.643,28 EUR</u> 453.700,00 EUR</p>
Baujahr 2020	<p>559.314,70 EUR <u>+ 233.433,90 EUR</u> = 792.700,00 EUR</p>	<p>456.368,56 EUR <u>+ 60.780,72 EUR</u> = 517.100,00 EUR</p>

**Zur Erinnerung:
 kapitalisierter Reinertrag
 + abgezinster Bodenwert
 = Grundsteuerwert (gerundet)**

Nicht-Wohngrundstücke (§§ 258 ff. BewG)

Bodenwert

+

Gebäudesachwert



Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

x

Grundstücksgröße



Gebäudenormalherstellungswert

(= **Brutto-Grundfläche** des Gebäudes x
preisindexierte (1.1.2022 = 148,6 [!]) **Normal-**
herstellungskosten nach Anl. 42 differenziert nach
Gebäudeart und Baujahr)

./.

Alterswertminderung

(Gebäudenormalherstellungswert x [Gebäudealter :
typisierte Gesamtnutzungsdauer], max. 70 %)

vorläufiger Sachwert

x

Wertzahl

(in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen
Sachwertes und dem Bodenrichtwert)

=

Sachwert

Grundsteuerrecht im engeren Sinne

- Messzahldifferenzierungen und -ermäßigungen
 - 0,31 Promille für Wohngrundstücke (anstelle von 0,34 Promille)
 - 25 % Ermäßigung für geförderten Wohnraum (va nach dem WoFG)
 - 25 % Ermäßigung für Wohnraum bei „gemeinwohlorientierter Vermietung“
 - Wohnungsbaugesellschaft, deren Anteile mehrheitlich von einer Gebietskörperschaft gehalten werden und die mit der Gebietskörperschaft einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen hat
 - Wohnungsbaugesellschaft, die als gemeinnützig anerkannt ist
 - Wohnungsgenossenschaft iSv § 5 I Nr. 10 lit a KStG
 - 10 % für Baudenkmäler
- Grundsteuer C (Sonderhebesatz für baureife Grundstücke, § 25 V GrStG)
- Erlass nach § 34 GrStG wegen Ertragsminderung

Vertiefungspunkte:

■ Rechtsschutz

- Vorsicht: Gestuftes Verwaltungsverfahren (und nach wie vor [unsinnige] Spaltung des Rechtswegs)
- Bodenrichtwerte
- Anlagen zum BewG
- Rechte des Mieters (?)

■ Mitwirkungslasten der Steuerpflichtigen

- Bodenwertermittlung: überschaubar
- Ertragswertverfahren: überschaubar
- Sachwertverfahren: hinnehmbar
- Monitoring (Anzeigepflichten: § 19 GrStG und § 228 II BewG)