

Die Grundsteuerreform

Überblick. Gestaltung. Tipps



DR. DODOS & VARTIAN
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER

Ihr Referent



Madlen Vartian

Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Steuerrecht

Email: madlen.vartian@dv-steuer.de

Tel: +49 (0) 221/16863001

Web: www.dv-steuer.de

Frau Madlen Vartian ist Rechtsanwältin, Fachanwältin für Steuerrecht und Partnerin der Kanzlei Dr. Dodos & Vartian mbB.

Sie verfügt über eine ausgewiesene Expertise und langjährige Erfahrung insbesondere auf dem Gebiet des Steuerrechts. Zu ihren Mandanten gehören in- und ausländische Mandanten.

Ihre fachlichen Schwerpunkte bilden das Wirtschaftsprivatrecht, das Handels- und Gesellschaftsrecht, das Steuerrecht, die Nachfolgebesteuerung samt des Bewertungsrechts, des Erbschaftsrechts und des Bewertungsrechts, das Mietrecht und das Arbeits- und Sozialversicherungsrecht.

Agenda

- A. Erster Überblick
- B. Grundsteuermodelle
- C. Berechnung der Grundsteuer
- D. Die neue Grundsteuer C
- E. Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick
- F. Zeitplan des neuen Grundsteuergesetzes
- G. Das bedeutet für Sie ...
- H. Wie wir Sie bei der Grundsteuer unterstützen ...

Die Grundsteuerreform

A. Erster Überblick

- Die bisherige Berechnung der Grundsteuer verstößt **gegen das Grundgesetz**.
- **Grund:** Der Gesetzgeber hat **bisher an Einheitswerten** festgehalten, die noch aus dem Jahr 1964 stammen. Seit 1964 haben sich die Grundstückswerte jedoch unterschiedlich entwickelt. Deshalb darf nicht mehr an Einheitswerten festgehalten werden



- Daher wird die Grundsteuer nun nach einem **neuen Modell** berechnet
- Ziel: Bewertung der Grundstücke an **realen Werteverhältnissen** ausrichten

Die Grundsteuerreform

B. Grundsteuermodelle

- Der Bund hat ein sog. „**Bundesmodell**“ aufgestellt
- Hiervon können die **Bundesländer** anhand einer **Öffnungsklausel abweichende Regelungen** treffen (von dieser Möglichkeit hat NRW keinen Gebrauch gemacht)
- **Übersicht** der Bundesländer und ihrer Grundsteuer-Modelle:

Bundesland	Modell
Brandenburg, Berlin, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen , Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt, Thüringen	Bundesmodell
Saarland, Sachsen	Bundesmodell mit abweichenden Steuermesszahlen
Baden-Württemberg	Bodenwertmodell
Bayern	Flächenmodell
Hessen, Hamburg, Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell

Die Grundsteuerreform

C. Berechnung der Grundsteuer



Für Nordrhein-Westfalen gilt das **Bundesmodell**

Die Berechnung erfolgt nach wie vor in **3 Schritten**

1. Ermittlung des Grundsteuerwerts

- Erster Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 01.01.2022
- Das FA prüft dann alle sieben Jahre, ob und inwieweit sich der Grundsteuerwert geändert hat

2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrags und

- Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl
- Die Steuermesszahl ergibt sich aus dem Gesetz und hängt von der Art des Grundstücks ab
- Der Grundsteuermessbetrag beruht nicht mehr auf dem Einheitswert, sondern auf dem Grundsteuerwert

3. Festsetzung der Grundsteuer durch Anwendung des kommunalen Hebesatzes

- Der Hebesatz wird von der jeweiligen Gemeinde bestimmt
- Im Ergebnis ergibt sich dann die von Ihnen zu zahlende Grundsteuer; es ergeht ein Grundsteuerbescheid

Die Grundsteuerreform

D. Die neue Grundsteuer C

- **Inhalt:** Gemeinden haben die Möglichkeit, in Gebieten mit besonderem Wohnraumbedarf einen erhöhten, einheitlichen Hebesatz auf **baureife Grundstücke** einzuführen
- Baureife Grundstücke sind **unbebaute Grundstücke**, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften **sofort bebaut** werden könnten
- **Zweck:**
 - Grundstücke werden einer sachgerechten und sinnvollen Nutzung durch Bebauung zugeführt
 - Der rein finanzielle Nutzen dieser Grundstücke als Spekulationsobjekte wird verringert



Die Grundsteuerreform

E. Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

1.

- Die Berechnung der Grundsteuer richtet sich nach dem Grundsteuermessbetrag. Dieser Messbetrag beruht ab der Grundsteuerreform nicht mehr auf dem Einheitswert, sondern auf dem **Grundsteuerwert**

2.

- Die **Steuermesszahlen** werden im Gesetz neu angepasst

3.

- Das **Ertragswertverfahren** gilt bei Grundstücken mit über 80% Wohnzweck und ermittelt den marktüblich erzielbaren Ertrag des Grundstücks

4.

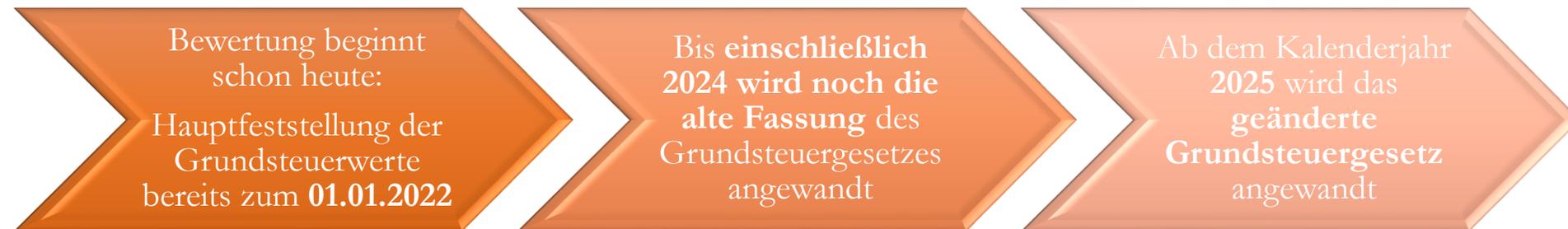
- Das **Sachwertverfahren** gilt bei Grundstücken mit über 80% betrieblichem oder öffentlichem Zweck und ermittelt letztlich die Herstellungskosten des Grundstücks (hier kann ein Sachverständiger erforderlich werden)

5.

- Bestehende Möglichkeit der Gemeinden, eine **Grundsteuer C** zu erheben bei unbebauten aber baureifen Grundstücken

Die Grundsteuerreform

F. Zeitplan des neuen Grundsteuergesetzes



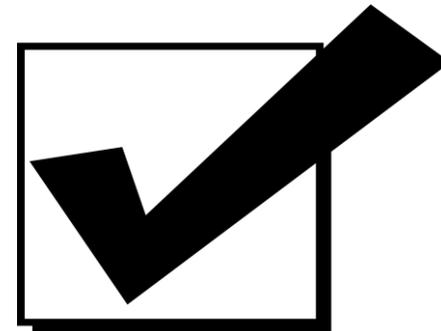
Die Grundsteuerreform

G. Das bedeutet für Sie...

- Als Eigentümer sind Sie dazu **verpflichtet, eine „Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“** abzugeben
- Erster Hauptfeststellungszeitpunkt ist der **01.01.2022**
 - Die Aufforderung zur Abgabe der „Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte“ wird voraussichtlich **Ende März 2022** durch öffentliche Bekanntmachungen erfolgen
 - Die elektronische **Übermittlung der Daten** wird ab dem **01.07.2022** möglich sein
 - Die **Abgabefrist** läuft bis zum **31.10.2022**
 - **Ihre Steuererklärung ist damit innerhalb von 4 Monaten (Juli-Oktober) abzugeben!**
- Als Eigentümer müssen Sie schnellstmöglich alle steuererheblichen Angaben zu Ihrem Grundstück vorlegen, damit entsprechende Steuererklärungen erstellt werden können
- Dazu müssen Sie sich einen Überblick darüber verschaffen, welche Angaben für die Grundsteuererklärung erforderlich sind

H. Wie wir Sie bei der Grundsteuer unterstützen ...

- **Frühzeitige Vorbereitungen** zur Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung
- Vollständige und übersichtliche **Zusammenstellung** Ihrer steuererheblichen Daten;
 - wir **informieren** Sie darüber, welche Angaben erforderlich sind; hierzu haben wir eigene Checklisten und Erfassungsbögen erstellt und
 - **begleiten** Sie dabei, die erforderlichen Daten zusammenzustellen
- **Erstellung** und Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung
- innerhalb der entsprechender **Fristen**





DR. DODOS & VARTIAN

RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER

Dr. Dodos & Vartian

- Rechtsanwälte, Steuerberater - PartmbB

Theodor-Heuss-Ring 52, 50668 Köln

Web: www.dv-steuer.de

Email: office@dv-steuer.de

Tel: + 49 (0) 221 16863001

Fax: + 49 (0) 221 16863001