

## Themeninfo

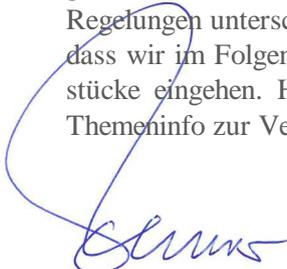
---

### **Überblick über die Neuerungen durch die Grundsteuerreform Wichtige Hinweise zum Handlungsbedarf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass einzelne Voraussetzungen der sogenannten Einheitsbewertung in den alten Bundesländern unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes sind. Im Zuge dieser Entscheidung wurde dem Gesetzgeber aufgegeben, eine verfassungskonforme Regelung zu schaffen. Der Gesetzgeber hat diese Vorgabe im Zuge der jüngsten Grundsteuerreform durch ein umfangreiches Gesetzespaket umgesetzt. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, dass die Grundsteuer in Summe aufkommensneutral umgesetzt wird.

Im Zuge der jüngsten Gesetzesänderung müssen alle Grundstückseigentümer im Zeitraum zwischen 01.07.2022 und 31.10.2022 für ihre Grundstücke Feststellungserklärungen beim Finanzamt einreichen. Dem Vernehmen nach sind in Deutschland hiervon ca. 36 bis 38 Millionen Grundstücke betroffen. Mit dieser Themeninfo stellen wir Ihnen die wichtigsten Regelungen in einem ersten Überblick vor. Wir gehen dabei insbesondere auf die gesetzlichen Vorgaben in Bayern ein (Hinweis: Die anzuwendenden Regelungen unterscheiden sich in den einzelnen Bundesländern leider teils erheblich). Bitte beachten Sie, dass wir im Folgenden noch nicht auf die Sonderregelungen für Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke eingehen. Hierzu werden wir aufgrund der Komplexität der Materie zeitnah eine gesonderte Themeninfo zur Verfügung stellen.

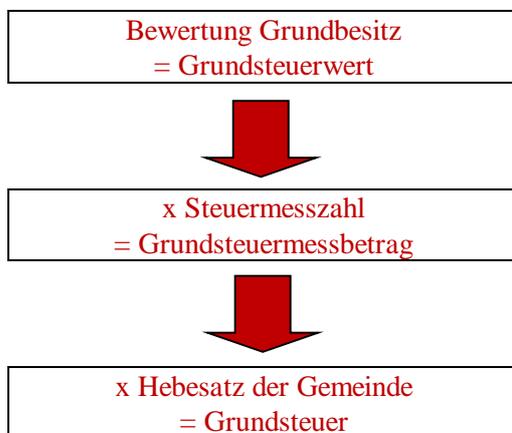


Christian Feuerer  
Rechtsanwalt, Steuerberater

1. **Wie setzt sich die Grundsteuer zusammen?**

An der Zusammensetzung der Grundsteuer hat sich durch die Gesetzesreform in ihren Grundzügen nicht viel geändert. Zunächst wird der Wert der wirtschaftlichen Einheit, sprich der Grundsteuerwert, auf den 01.01.2022 festgestellt. Sodann wird mit einem Grundsteuermessbescheid der Grundsteuermessbetrag bzw. die Steuermesszahl festgesetzt. In einem dritten Schritt schlägt die örtlich zuständige Kommune auf die Steuermesszahl den Hebesatz auf und setzt letztendlich die zu zahlende Grundsteuer fest.

Dabei gilt aus verfahrensrechtlicher Sicht, dass der Feststellungsbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid ist und der Grundsteuermessbescheid Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid ist. Somit gelten die grundsätzlichen verfahrensrechtlichen "Spielregeln", dass bei Einwänden gegen den Folgebescheid der Grundlagenbescheid anzufechten ist. Wer sich also gegen die Höhe des Grundsteuerwerts wenden will, muss gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen und kann nicht den Grundsteuerbescheid abwarten.



2. **Was ist in den nächsten Monaten zu tun?**

Wenn Sie Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke sind, müssen Sie ab dem 01.07.2022 eine Feststellungserklärung

für jedes Grundstück an das Finanzamt senden. Dazu haben Sie auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben nur bis zum 31.10.2022 Zeit. Damit Sie die Feststellungserklärung erstellen und übermitteln können, müssen vorher verschiedene Daten ermittelt werden, je nachdem in welchem Bundesland sich ihr Grundstück befindet. Im Anhang finden Sie dazu eine Checkliste.

3. **Wer muss Feststellungserklärungen einreichen?**

Bei einem Grundstück spricht man grundsätzlich von einer sogenannten wirtschaftlichen Einheit. Erklärungs-pflichtig ist derjenige, dem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist, also vornehmlich der Grundstückseigentümer bzw. derjenige, der bereits in der Vergangenheit Adressat der Grundsteuer war.

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist erklärungs- und anzeigepflichtig der Erbbauberechtigte, der jedoch die Mithilfe des Erbbaupflichtigen benötigt.

Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden ist grundsätzlich der Eigentümer des Grund und Bodens erklärungs-pflichtig. Auch dieser benötigt die Mithilfe des (wirtschaftlichen) Eigentümers des Gebäudes.

4. **Gibt es Unterschiede in den einzelnen Bundesländern oder bei den einzelnen Grundstücksarten?**

Leider ist die Grundsteuer nicht bundes-einheitlich geregelt worden. Folgende Bundesländer haben sich für einen Berechnungsmodus nach dem sogenannten Bundesmodell entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz

- Saarland (allerdings mit anderen Messzahlen)
- Sachsen (allerdings mit anderen Messzahlen)
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

Die übrigen Bundesländer, nämlich

- Bayern
- Baden-Württemberg
- Hessen
- Niedersachsen
- Hamburg

haben jeweils eigene Modelle zur Berechnung entwickelt.

Darüber hinaus gibt jeweils es Besonderheiten, etwa bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die es zu beachten gilt.

## 5. **Das Bundesmodell im Überblick**

Beim Bundesmodell ist zunächst zu unterscheiden, um welches Vermögen es sich handelt:

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen
- übriges Grundvermögen

Das Grundvermögen wird weiter unterteilt in:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke können im Sachwertverfahren oder im Ertragswertverfahren bewertet werden, je nachdem, um welche Grundstücksart es sich handelt.

Ertragswertverfahren:

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Der Ertragswert ist die Summe aus dem abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag.

Abgezinster Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks (= Fläche x Bodenrichtwert), multipliziert mit einem Abzinsungssatz.

Der kapitalisierte Reinertrag ist die monatliche Nettokaltmiete x Wohnfläche abzüglich pauschalierter Bewirtschaftungskosten. Der sich hierdurch ergebende Betrag muss mit einem Vervielfältiger multipliziert werden.

Sachwertverfahren:

- Geschäftsgrundstück
- gemischt genutztes Grundstück
- Sondereigentum
- sonstige bebaute Grundstücke

Der Grundstückswert ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert des Grundstücks multipliziert mit einer zu ermittelnden Wertzahl.

Der vorläufige Sachwert ist die Summe aus Gebäudewert und dem Bodenwert (= Fläche x Bodenrichtwert).

Der Gebäudesachwert wird ermittelt, indem von dem Produkt aus den Notmalerstellungskosten und der Bruttogrundfläche eine Alterswertminderung abgezogen wird.

## 6. **Das bayerische Modell im Überblick**

In Bayern gilt ein gänzlich anderes Berechnungsmodell. Er weicht erheblich vom Bundesmodell ab und bemisst die Grundsteuer nach dem sogenannten Flächenmodell. Maßgeblich sind nur die Flächen von Grund und Boden sowie die Wohn-/Nutzfläche der Gebäude, jeweils multipliziert mit einer sogenannten Äquivalenzzahl.

Dabei ist folgendes zu beachten: Die Flächen von Grundstück und Gebäude sind jeweils getrennt zu ermitteln. Bei einem Gebäude muss zudem zwischen Wohn-

nutzung und den sonstigen Flächen unterschieden werden. Die Wohnnutzung bzw. die Fläche richtet sich grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung.

Findet eine anderweitige Nutzung statt, ist im Übrigen die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die beigefügte Checkliste, wie die notwendigen Flächen zu ermitteln sind.

Nach dem bayerischen Berechnungsmodell werden nicht die Grundsteuerwerte, sondern die Äquivalenzbeträge festgestellt, und zwar ebenfalls auf den 01.01.2022. Die Feststellung erfolgt durch einen Feststellungsbescheid. In diesem Bescheid werden sowohl die Äquivalenzbeträge festgestellt als auch Feststellungen über die Fläche des Grund und Bodens sowie die Gebäudeflächen getroffen. Es erfolgt aber keine Feststellung zur Grundstücksart, da diese - anders als nach dem Bundesmodell - irrelevant ist.

## **Wichtige Hinweise zum Ausfüllen der Checkliste 1 Bayern (ohne Land- und Forstwirtschaft)**

Bei einem Gebäude muss zwischen Wohnnutzung und sonstiger Nutzung unterschieden werden. Bei der Wohnnutzung erfolgt die Flächenermittlung grundsätzlich nach der sogenannten Wohnflächenverordnung. Findet eine anderweitige Nutzung ("Nicht-Wohnnutzung") statt, ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich.

### **Wohnnutzung: Was gilt als Wohnfläche?**

- Grundfläche der Räume, die ausschließlich zur Wohnnutzung dienen
- Wintergärten
- Schwimmbäder
- Ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume
- Balkon
- Terrassen
- Loggia
- Dachgärten

### **Wohnnutzung: Mit welchem Anteil sind die Wohnflächen zu erfassen?**

- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern  
⇒ **100 %**
- Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern  
⇒ **50 %**
- unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume  
⇒ **50 %**
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen  
⇒ **25 %**

### **Wohnnutzung: Was gilt nicht als Wohnfläche?**

Hinweis: Wenn die nachfolgenden Räumlichkeiten der Wohnnutzung zuzuordnen sind, bleiben sie - so unser Verständnis der gesetzlichen Regelungen (Anmerkung: Punkt aktuell noch nicht abschließend von der Verwaltung geklärt) - außer Ansatz. Wenn die Räumlichkeiten einer anderen Nutzung zuzuordnen sind (z. B. bei einem gemischt genutzten Gebäude dem "Gewerbeteil"), zählen die Räumlichkeiten zur Grundfläche der anderen Nutzung.

- Kellerräume
  - Abstellräume
  - Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
  - Waschküchen
  - Bodenräume
  - Trockenräume
  - Heizungsräume
  - Garagen
  - Räume, die nicht dem Bauordnungsrecht entsprechen
  - Geschäftsräume
-

### **Wohnnutzung: Wie ist ein häusliches Arbeitszimmer zu berücksichtigen?**

- Das häusliche Arbeitszimmer gehört zur Wohnnutzung und ist demnach bei der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen

### **Welche Flächen bleiben bei der Ermittlung der Wohnfläche unberücksichtigt? (Bemessung nach dem sogenannten lichten Maß zwischen den Bauteilen)**

#### **In die Berechnung einzubeziehen sind folgende Grundflächen:**

- Fußleisten, Sockelleisten
- fest eingebaute Gegenstände (z. B. Herd, Kaminofen)
- freiliegende Installationen
- Einbaumöbel
- versetzbare Raumteiler

#### **In die Berechnung nicht einzubeziehen sind folgende Grundflächen:**

- Schornstein
- Vormauerungen
- Wandbekleidungen (z. B. Holzvertäfelung)
- freistehende Pfeiler und Säulen
- Treppen mit mehr als 3 Stufen
- Fenster und offene Wandnischen, die nicht bis zum Boden herunterreichen

### **Wohnnutzung: Was gilt für Garagen?**

Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 50 qm bleiben außer Ansatz.

### **Wohnnutzung: Was gilt für andere Nebengebäude?**

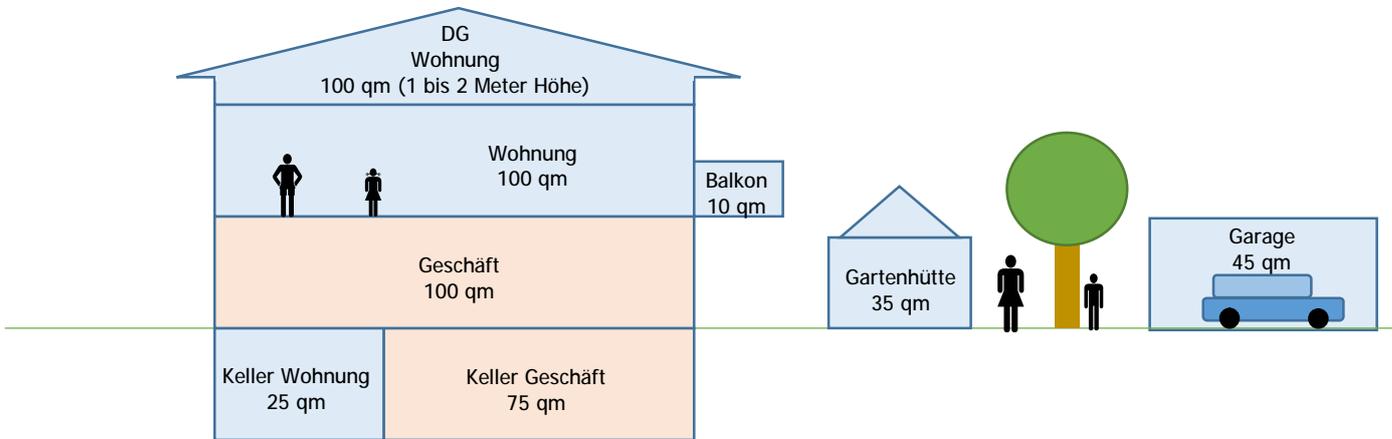
Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung, die in einem räumlichen Zusammenhang zu einer Wohnung, der sie zu dienen bestimmt sind, stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 qm außer Ansatz.

Befindet sich auf einem Grundstück ausschließlich ein Gebäude mit einer Fläche von weniger als 30 qm, gilt das Grundstück als unbebaut.

---

**Beispiel**

Auf einem Grundstück befinden sich folgende Gebäude  
(die Gartenhütte sowie die Garage sind der Wohnnutzung zugeordnet):



Es ergibt sich folgende Flächenberechnung:

**Wohnnutzung:**

Wohnung (Ansatz nach Wohnflächenverordnung mit tatsächliche Wohnfläche)	100,00 qm
Balkon (Ansatz nach Wohnflächenverordnung zu 25 %)	2,50 qm
DG Wohnung (Ansatz nach Wohnflächenverordnung zu 50 %, da Höhe zwischen 1 und 2 Meter)	50,00 qm
Keller Wohnung (kein Ansatz, da nach Wohnflächenverordnung keine Wohnfläche)	0,00 qm
Gartenhütte (Ansatz mit Nutzfläche, da > 30qm)	35,00 qm
Garage (kein Ansatz, da < 50 qm)	0,00 qm
<b>Summe Wohnnutzung</b> (einzutragen in Checkliste)	<b>187,50 qm</b>

**Nicht-Wohnnutzung:**

Geschäft (Ansatz mit Nutzfläche)	100,00 qm
Keller Geschäft (Ansatz mit Nutzfläche, da nicht für Zwecke des Wohnens genutzt)	75,00 qm
<b>Summe Nicht-Wohnnutzung</b> (einzutragen in Checkliste)	<b>175,00 qm</b>

#### Disclaimer

Die vorliegende Publikation dient der Information unserer Mandanten/Kunden sowie der interessierten Öffentlichkeit. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Wir übernehmen dennoch keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Hinweise. Alle Angaben beziehen sich auf den Stand zum Zeitpunkt der Manuskript- bzw. Präsentationsfertigstellung. Aufgrund künftiger Entwicklungen können Änderungen eintreten. Wir übernehmen keine Verpflichtung, hierüber zu informieren. Die in diesem Dokument gegebenen Informationen beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, jedoch nicht einer neutralen Prüfung unterzogen haben. Die Herausgeber/Autoren übernehmen keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen. Die in dieser Darstellung vertretenen Meinungen stellen ausschließlich die Auffassung der Herausgeber/Autoren dar und können sich jederzeit ändern; solche Meinungsänderungen müssen nicht publiziert werden.

#### Copyright Hinweis

© 03/2022. Herausgeber dieses Werks ist die Partnerschaftsgesellschaft Feuerer & Partner – Steuerberater Rechtsanwalt mit Sitz in Burglengenfeld. Wir weisen darauf hin, dass das Urheberrecht sämtlicher Texte und Grafiken in diesem Werk bei uns als Herausgeber und gegebenenfalls bei den einzelnen Autoren liegt. Begründete Urheberrechte bleiben ausdrücklich vollumfassend vorbehalten. Jede Form der Vervielfältigung z. B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischen, foto-mechanischem, digitalen oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Einwilligung des Herausgebers bzw. Autors. Es ist Dritten nicht gestattet, das Werk – auch auszugsweise – zu vervielfältigen.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

---

Feuerer & Partner  
Steuerberater Rechtsanwalt

Kallmünzer Straße 5  
93133 Burglengenfeld  
Telefon: 09471-60 255 0  
Telefax: 09471-60 255 25

[www.feuerer-partner.de](http://www.feuerer-partner.de)

 **feuerer**  
Steuerberater  
Rechtsanwalt

Hier finden Sie unsere Rundschreiben und Themeninfos:

