

Inhalt

Warum muss für die neue Grundsteuer überhaupt eine Feststellungserklärung zum Grundbesitz abgegeben werden?.....	3
Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?	3
Was gilt beim Hausverkauf?	3
Wie viele Erklärungen müssen eingereicht werden?	4
Wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?	4
Wird der Eingang der Feststellungserklärung bestätigt?	5
Wie kann eine Feststellungserklärung bei ausländischer Wohnanschrift erstellt werden?.....	5
Bis wann muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	5
Was passiert bei Nichtabgabe der Feststellungserklärung?	5
Bei welchem Finanzamt muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?	6
Müssen Belege und andere Unterlagen mit eingereicht werden?	6
Wer darf bei der Erklärungsabgabe unterstützen?	6
Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?	6
Unbebaute Grundstücke	6
Wohngrundstücke.....	7
Nichtwohngrundstücke	7
Betriebe der Land-und Forstwirtschaft.....	7
Was ist eine wirtschaftliche Einheit?	8
Was ist ein Flurstück?.....	8
Was ist der Bodenrichtwert?	8
Was ist wenn kein Bodenrichtwert vorhanden ist?.....	8
Wie kann die Wohnfläche ermittelt werden?.....	9
Was gehört alles zur Wohnfläche?	9
Was gehört üblicherweise nicht zur Wohnfläche?.....	9
Was gehört zur Nutzfläche des Gebäudes?.....	10
Was ist die Bruttogrundfläche?	10
Was ist die Ertragsmesszahl?	11
Wann liegt eine Kernsanierung vor?	11
Welche Auswirkungen ergeben sich durch eine Kernsanierung?.....	11
Woher stammen die angesetzten Mieten?	12
Wieso wird eine Miete bei selbstgenutzten Objekten angesetzt, obwohl eine Mieteinnahme nicht erzielt wird?.....	12
Woher stammt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer?	12

Welche Bedeutung hat der Vervielfältiger, der zur Berechnung des kapitalisierten Reinertrags verwendet wird?	13
Was ist der Umrechnungskoeffizient?	13
Was ist der Abzinsfaktor?.....	13
Warum werden Besonderheiten des Grundstücks (Beeinflussung durch Lärm, Baumängel etc.) nicht berücksichtigt?	14
Auf welchen Stichtag bezieht sich die Feststellungserklärung?	14
Was bedeutet Hauptfeststellungszeitpunkt?	14
Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?	15
Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?.....	15
Kann die Höhe der Grundsteuer schon jetzt berechnet werden?.....	15
Was ändert sich bei Steuerbefreiungen?	16
Was ist der Einheitswert?.....	16
Was ist die Steuermesszahl?	16
Was ist der Hebesatz?	16
Aktuelle Links mit Informationen zur Grundsteuerreform	17

Warum muss für die neue Grundsteuer überhaupt eine Feststellungserklärung zum Grundbesitz abgegeben werden?

Bisher basiert die Festsetzung der Grundsteuer auf Steuermessbeträgen, die ausgehend von den sogenannten Einheitswerten ermittelt werden. Diese Werte knüpfen an die Verhältnisse des Jahres 1964 (betrifft die „alten“ Bundesländer) bzw. 1935 (betrifft die „neuen“ Bundesländer) an. Diese Einheitswerte sind hinter der tatsächlichen Wertentwicklung bei Grundstücken in erheblichem Maße zurückgeblieben. Dies führt zu Wertverzerrungen und Ungleichbehandlungen. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung in den „alten“ Bundesländern seit 2002 für verfassungswidrig erklärt. Als Folge daraus wurde am 2. Dezember 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019, BGBl I 2019, Seite 1794) verkündet und die Bewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke neu geregelt.

Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?

Wenn Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines unbebauten oder bebauten Grundstücks - hierzu zählen auch Eigentumswohnungen - oder eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs - hierzu zählen auch einzelne verpachtete landwirtschaftliche Flächen - waren, müssen Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 abgeben.

Die Verpflichtung gilt auch, wenn das Grundstück zwischenzeitlich verkauft, vererbt oder verschenkt wurde oder das Grundstück vermietet oder verpachtet wird.

In Erbbaurechtsfällen muss nur die Erbbauberechtigte bzw. der Erbbauberechtigte eine Feststellungserklärung abgeben. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (Garagen, Gartenlauben etc.) muss nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens eine Feststellungserklärung abgeben.

Was gilt beim Hausverkauf?

Wird im Laufe eines Jahres ein Haus verkauft, ist die Grundsteuer vom ursprünglichen Eigentümer/innen zu bezahlen. Die Grundsteuer wird nämlich nach den Eigentumsverhältnissen zu Beginn (1. Januar) des Kalenderjahres festgesetzt. Grundstücksverkäufer/innen sind daher im Jahr des Verkaufs letztmalig zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet. Mit Beginn des neuen Jahres müssen die neuen Eigentümer die Grundsteuer bezahlen.

Im notariellen Grundstückskaufvertrag können die Vertragsparteien zivilrechtlich vereinbaren, dass die Käufer die Grundsteuer für das Jahr zahlen, in dem der Verkauf stattfindet (Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzung und Lasten).

Wie viele Erklärungen müssen eingereicht werden?

Für jedes Grundstück muss eine Erklärung abgegeben werden. Ein Grundstück kann dabei aus mehreren Flurstücken bestehen. Wenn sich beispielsweise eine Garage in der Nähe des Wohngrundstücks befindet, ist diese als Teil des Wohngrundstücks in die Bewertung miteinzubeziehen (wirtschaftliche Einheit). In diesem Fall ist nur die Anzahl der Garagenstellplätze in der Erklärung für das Hauptgrundstück anzugeben.

Wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?

Die Feststellungserklärung kann über das Online-Portal „MeinELSTER“ (www.elster.de) elektronisch abgegeben werden. Hierfür wird ein Benutzerkonto benötigt. Sollte bereits ein Benutzerkonto vorhanden sein, welches z. B. für die Einkommensteuererklärung genutzt wird, kann dieses auch für die Grundsteuer verwendet werden. Die Verlinkung zu „MeinELSTER“ sowie beispielhafte Ausfüllanleitungen (Klickanleitungen) zur Erstellung der Feststellungserklärung sind auf den Internetseiten des Ministeriums der Finanzen zum Thema Grundsteuerreform veröffentlicht (<https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer>).

Sofern noch kein entsprechendes Benutzerkonto vorhanden ist, kann dieses unter www.elster.de erstellt werden.

Die Internetseite www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de ist auch über die Internetseite des Ministeriums der Finanzen zum Thema Grundsteuer aufrufbar (<https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer>).

Nur in Einzelfällen (sog. Härtefälle) ist die Abgabe in Papierform möglich. Von einem Härtefall ist auszugehen, wenn die elektronische Übermittlung für den oder die Steuerpflichtige/n wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der bzw. die Steuerpflichtige nicht über die erforderliche technische Ausstattung verfügt, die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenübertragung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder der bzw. die Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen.

Alternativ sind auf der Internetseite des Finanzministeriums Sachsen-Anhalt (<https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer>) weitergehende Informationen zur Grundsteuerreform enthalten. Hier stehen auch die Vordrucke ausfüllbar und zum Ausdrucken bereit.

Wird der Eingang der Feststellungserklärung bestätigt?

Wer seine Grundsteuererklärung über ELSTER einreicht, erhält eine Bestätigungsnachricht und eine Bearbeitungsnummer aus dem Programm heraus. Eine Eingangsbestätigung von Papiervorgängen ist nicht vorgesehen.

Wie kann eine Feststellungserklärung bei ausländischer Wohnanschrift erstellt werden?

Auch mit ausländischer Wohnanschrift kann über „MeinELSTER“ die Erklärung erstellt werden.

Sofern noch kein inländisches Ordnungskriterium (Steuernummer) für eine Registrierung vorhanden ist, kann dieses beim Finanzamt Neubrandenburg (RAB) (<https://www.steuerportal-mv.de/Finanzaemter/Finanzamt-Neubrandenburg/>), welches die zentrale Sonderzuständigkeit für die Vergabe der Steuernummern für die im Ausland wohnhaften Grundstückseigentümer übernommen hat, beantragt werden.

Der Antrag ist auf der Internetseite von „MeinELSTER“ (www.elster.de) am schnellsten über die Suche und Eingabe des Suchbegriffs „Ordnungskriterium“ zu finden. Folgt man den ersten beiden Ergebniseinträgen der Liste, erhält man die entsprechenden Informationen und gelangt zum Antrag. Bei der Auswahl der Personalisierung „Für wen ist die Registrierung bestimmt?“ ist die Auswahl „Für eine Organisation“ zu treffen.

Bis wann muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?

Die Erklärung ist bis zum 31. Januar 2023 einzureichen. Diese Frist gilt auch für steuerlich beratene Grundstückseigentümer.

Was passiert bei Nichtabgabe der Feststellungserklärung?

Bei nicht fristgerechter Erklärungsabgabe können, wie bei anderen Steuerarten auch, die in der Abgabenordnung geregelten Maßnahmen (Erinnerung, Schätzung Verspätungszuschlag) greifen. Aber zunächst werden die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer vom Finanzamt mit einem Schreiben an die Abgabe der Erklärung erinnert.

Bei verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes kann abhängig von der Dauer der Fristüberschreitung die Festsetzung eines Verspätungszuschlags in Betracht kommen. Eine automatische Festsetzung eines Verspätungszuschlages je angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung, wie sie die Abgabenordnung für andere Steuerarten vorsieht, gibt es bei der Grundsteuer nicht.

Bei welchem Finanzamt muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?

Das zuständige Finanzamt richtet sich grundsätzlich nach der Lage des Grundbesitzes und nicht nach dem eventuell abweichenden Wohnsitz.

Müssen Belege und andere Unterlagen mit eingereicht werden?

Die Einreichung von Belegen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte das Finanzamt weitere Unterlagen benötigen, so werden diese gesondert angefordert

Wer darf bei der Erklärungsabgabe unterstützen?

Die Unterstützung ist grundsätzlich nur bestimmten Personengruppen erlaubt. Zur unbeschränkten Hilfe in Steuersachen sind beispielsweise Steuerberater befugt. Aber auch Familienangehörige dürfen sich gegenseitig unterstützen, also Kinder beispielsweise ihre Eltern.

Familienangehörige dürfen z.B. ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Feststellungserklärung auch für ihre nahen Angehörigen zu übermitteln. Hierunter fallen aber ausdrücklich nicht gute Bekannte, enge Freunde oder ähnliche Personen. Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, zu den von ihnen verwalteten Objekten Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts zu erstellen und abzugeben.

Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?

Für jedes Grundstück sind zunächst allgemeine Angaben erforderlich:

- Aktenzeichen,
- Gemarkung,
- Flur und Flurstückskennzeichen,
- Lagebezeichnung (wenn vorhanden),
- Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und
- ggf. Empfangsvollmacht.

Die erforderlichen grundstücksbezogenen Angaben finden Sie u.a. in folgenden Unterlagen: Bauunterlagen, Teilungserklärung, Grundbuchblatt, Kaufvertrag, Einheitswertbescheid, ggf. Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich sind in Sachsen-Anhalt einige der Grundstücksdaten im internetbasierten kostenfreien Auskunftportal (<https://www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de>) einsehbar.

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken wird der Grundsteuerwert durch Multiplikation der

Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert ermittelt. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen:

- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert.

Wohngrundstücke

Die Ermittlung des Grundsteuerwerts erfolgt für Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren. Zu den Wohngrundstücken zählen Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen:

- Grundstücksart,
- Grundstücksfläche (bei Wohnungseigentum zusätzlich der Miteigentumsanteil),
- Bodenrichtwert,
- Anzahl der Wohnungen,
- Wohnfläche,
- Baujahr und
- ggf. Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze.

Nichtwohngrundstücke

Nichtwohngrundstücke werden im Sachwertverfahren bewertet. Zu den Nichtwohngrundstücken zählen Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen:

- Grundstücksart,
- Grundstücksfläche (bei Teileigentum zusätzlich der Miteigentumsanteil),
- Bodenrichtwert,
- Gebäudeart(en),
- Baujahr und
- Bruttogrundfläche(n).

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird der Grundsteuerwert über den Ertragswert ermittelt. Einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden auch einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet, unentgeltlich überlassen oder ungenutzt) ohne dass die Eigentümerin/der Eigentümer selbst aktiver Land- oder Forstwirt sein muss. In der Feststellungserklärung sind insbesondere folgende Angaben zu machen:

- Nutzungsart(en),
- Fläche der Nutzungen,
- ggf. Ertragsmesszahl,
- ggf. Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude und
- ggf. Tierbestände.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Ein Grundstück bildet eine zu bewertende wirtschaftliche Einheit. Dieses Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

Zwei oder mehrere Flurstücke, die verschiedenen Eigentümern gehören, können nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, es sei denn, es handelt sich um Eheleute oder Lebenspartner.

Was ist ein Flurstück?

Ein Flurstück ist eine amtlich vermessene, festgelegte Fläche, die eindeutig abgegrenzt und bezeichnet ist. Ein Grundstück besteht aus mindestens einem Flurstück und wird durch die Flurstücknummer eindeutig bezeichnet. Flurstücke stellen im Liegenschaftskataster die kleinste Einheit dar. Mehrere Flurstücke bilden dann eine Flur und mehrere Flure eine Gemarkung.

Ihre Flurstücknummer ist im Auszug aus dem Liegenschaftskataster, im Grundbuchauszug und ggf. im Notarvertrag zu finden. Die Flurstücksbezeichnung ist häufig wie folgt aufgebaut: z. B. Gemarkung Testort, Flur 6, Flurstück 2/48 (2 = Flurstückszähler, 48 = Flurstücksnenner). Nicht in jeder Gemarkung sind ggf. Fluren vorhanden und nicht jede Flurstücksbezeichnung hat auch einen Nenner.

Was ist der Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert zur Bestimmung des Werts von Grundstücken. Er wird in Euro je Quadratmeter angegeben. Die Gutachterausschüsse ermitteln die Bodenrichtwerte auf Grundlage der Kaufpreissammlungen, also aus vergangenen Grundstücksverkäufen.

Die Bodenrichtwerte werden im Internet zur Verfügung gestellt und sind im Auskunftportal (<https://www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de>) einsehbar. Von Anfragen an die Gutachterausschüsse ist nach Möglichkeit abzusehen.

Was ist wenn kein Bodenrichtwert vorhanden ist?

Hier sollen die Eigentümer/innen den Wert „0“ eintragen. Die Finanzämter werden im Nachgang den entsprechenden Bodenwert ermitteln. Dies ist so auch im Auskunftssystem zum Bodenrichtwert, dem sogenannten Grundsteuer-Viewer, dargestellt.

Wie kann die Wohnfläche ermittelt werden?

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Sie kann in der Regel aber auch den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnommen werden. Ist die Wohnfläche nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese Fläche in der Feststellungserklärung eingetragen werden. Liegt nichts davon vor, muss selbst ausgemessen und ein Grundriss erstellt werden. Anhand des selbst erstellten Grundrisses kann die Wohnfläche ermittelt werden.

Was gehört alles zur Wohnfläche?

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst nach der Wohnflächenverordnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind. Wohnflächen sind Flächen, die Wohnbedürfnissen dienen (z. B. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer, Küche, Bad, WC). Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- häuslichen Arbeitszimmern,
- Treppenaufgängen mit bis zu drei Steigungen (Stufen)/Fluren innerhalb der Wohnung,
- Hauswirtschaftsräumen innerhalb der Wohnung,
- Wintergärten zur Hälfte,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

Terrassen- und Balkonflächen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z. B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es bis zu 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 1,00 m Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 1,00 m bis 1,99 m ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 2,00 m Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Was gehört üblicherweise nicht zur Wohnfläche?

Die folgenden Flächen sind nicht in die Ermittlung der Wohnfläche einzubeziehen:

1. Zubehörräume

- Kellerräume und Dachböden, die nicht als Wohnraum dienen,
- Abstellräume, Kellerersatzräume und Hauswirtschaftsräume außerhalb der Wohnung,

- Waschküchen,
- Trockenräume,
- Heizungsräume,
- Garagen,
- Gartenhaus und Schuppen (Nebengebäude), wenn sie zu privaten Zwecken (z. B. als Abstellräume) genutzt werden.

2. Geschäftsräume

Was gehört zur Nutzfläche des Gebäudes?

Zur Nutzfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Büroräume, Werkstatt o. ä.) öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Die Nutzflächen sind ggf. in den Bauunterlagen oder dem Miet- oder Kaufvertrag zu entnehmen. Sie ermittelt sich in der Regel nach DIN 277 (einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken) in der jeweils geltenden Fassung.

Was ist die Bruttogrundfläche?

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Bauwerks einschließlich der Außenmauern. Hierzu zählen grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen. Bei Bauwerken, die nur ein Erdgeschoss aufweisen, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche.

Zur Bruttogrundfläche gehören z. B. nicht:

- Flächen vom Balkonen;
- Flächen von Spitzböden;
- Flächen von Kriechkellern,
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen und
- Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehangten Decken).

Was ist die Ertragsmesszahl?

Die Ertragsmesszahl (EMZ) spiegelt die natürlichen Ertragsbedingungen wieder und ist das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG).

Die EMZ ist in dem im Internet zur Verfügung gestellten Auskunftsportal (<https://www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de>) ersichtlich.

Wann liegt eine Kernsanierung vor?

Von einer Kernsanierung ist nur dann auszugehen, wenn durch die ergriffenen Maßnahmen der Zustand des Gebäudes so verändert wird, dass er nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzelne Maßnahmen, wie der Austausch von Fenstern, die Modernisierung der Heizung oder die Dämmung der Außenwände und des Daches allein genügen nicht. Bei einer Kernsanierung muss bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt werden. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung:

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innenwände und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innentüren und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z. B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Welche Auswirkungen ergeben sich durch eine Kernsanierung?

Durch eine Kernsanierung ist ein Gebäude regelmäßig deutlich länger nutzbar. Für die Grundstücksbewertung spielt deshalb das ursprüngliche Baujahr keine große Rolle mehr. Stattdessen ist das Jahr, in dem die Kernsanierung abgeschlossen wurde, von Bedeutung. Dieses muss zusätzlich zum Baujahr in der Erklärung angegeben werden.

Woher stammen die angesetzten Mieten?

Bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen in der Regel auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten gemeindeeinheitlichen durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, die in drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrguppen unterschieden werden, ermittelt. Diese Mieten werden des Weiteren nach sieben gemeindeschaffen Mietniveaustufen differenziert.

Die Anwendung einer durchschnittlichen Miete auf statistischer Grundlage vereinfacht in einem Massenverfahren insbesondere die Fälle, in denen Grundstücke eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen werden. Die Erklärung der tatsächlichen Mieteinnahmen durch den Steuerpflichtigen und die Ermittlung einer üblichen Miete ist entbehrlich.

Wieso wird eine Miete bei selbstgenutzten Objekten angesetzt, obwohl eine Mieteinnahme nicht erzielt wird?

Das Gesetz (hier das Bewertungsgesetz, BewG) bestimmt die Bewertungsmethoden, die zur Wertermittlung des Grundsteuerwerts für bebaute Grundstücke Anwendung finden. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsmethoden sind das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum sind im Ertragswertverfahren zu bewerten und zwar unabhängig davon, ob sie vermietet oder eigengenutzt werden.

Beim Ertragswertverfahren wird der Wert von bebauten Grundstücken auf der Grundlage des für diese Grundstücke marktüblich erzielbaren Ertrags ermittelt. Die Erklärung der tatsächlichen Mieteinnahmen durch den Eigentümer und die Ermittlung einer üblichen Miete ist entbehrlich. Das Ertragswertverfahren kommt als allgemein anerkannte Wertermittlungsmethode insbesondere bei bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen der in der Regel zu erzielende Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht.

Woher stammt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer?

Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertermittlungsrechts und der aktuellen Datenlage übernommen (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Auswertung von Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse und Fachliteratur).

Welche Bedeutung hat der Vervielfältiger, der zur Berechnung des kapitalisierten Reinertrags verwendet wird?

Der Ertragswertermittlung liegt der Gedanke zugrunde, dass das Gebäude über die Zeit seiner unterstellten wirtschaftlichen Nutzungsdauer Reinerträge erwirtschaftet. Um diesen wiederkehrenden Reinerträgen einen Wert zum Wertermittlungszeitpunkt zu geben, müssen diese kapitalisiert werden. Finanzmathematisch werden die jährlich anfallenden Reinerträge des Grundstücks über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit Hilfe des Vervielfältigers (Barwertfaktors) kapitalisiert. Der Vervielfältiger wurde als Anlage zum Gesetz aus der ImmoWertV (hier: Barwertfaktor für die Kapitalisierung) übernommen. Maßgeblich für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Was ist der Umrechnungskoeffizient?

Der Bodenwert steigt bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von ca. 500 Quadratmetern regelmäßig überproportional an. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises im Verhältnis zur Fläche hingegen zurück und vermindert sich bei einer Grundstücksgröße von über 2.000 Quadratmetern nur noch marginal. Diese Wertabhängigkeit des Bodenrichtwerts in Relation zur Fläche ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben. Im typisierten Ertragswertverfahren werden aus Vereinfachungsgründen für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert in der Anlage zum BewG Umrechnungskoeffizienten vorgegeben. Diese Werte wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertermittlungsrechts und der aktuellen Datenlage übernommen (ImmoWertV, Auswertung von Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse und Fachliteratur).

Was ist der Abzinsfaktor?

Das Ertragswertverfahren nach dem BewG wird in Anlehnung an das vereinfachte Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV geregelt. Maßgeblich für den Abzinsfaktor sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Der Ertragswert stellt sich als Barwert der zukünftigen Erträge des Grundstücks dar. Der Ertragswertermittlung liegt damit der Gedanke zugrunde, dass das Gebäude über die Zeit seiner unterstellten wirtschaftlichen Nutzungsdauer Reinerträge erwirtschaftet. Um diesen wiederkehrenden Reinerträgen einen Wert zum Wertermittlungszeitpunkt zu geben, müssen diese kapitalisiert werden. Mit abnehmender Restnutzungsdauer eines Gebäudes erwirtschaftet dieses keine Erträge mehr, sodass lediglich der Wert des Grund und Bodens verbleibt, wobei sein Wert dabei sukzessive zunimmt. Mit der Abzinsung wird

also der Anteil des Werts des Grund und Bodens am Gesamtwert zum Bewertungsstichtag (hier der 01.01.2022) errechnet.

Warum werden Besonderheiten des Grundstücks (Beeinflussung durch Lärm, Baumängel etc.) nicht berücksichtigt?

Die Ermittlung der Grundsteuerwerte ist ein Massenverfahren. Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts kommen daher pauschalisierte Verfahren zur Anwendung, die individuelle Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigen. Die steuerliche Bewertung des Grundvermögens ist nicht mit einer Verkehrswertermittlung gleich zu setzen. Entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts an eine gleichheitssatzkonforme Typisierung hat der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung der Grundsteuerbewertung einen weiten Spielraum, solange diese geeignet ist, die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden (vgl. Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14). Bei der gesetzlichen Ausgestaltung kann Praktikabilitätsabwägungen mithin Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit eingeräumt werden, wobei auch Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen in Kauf genommen werden können.

Auf welchen Stichtag bezieht sich die Feststellungserklärung?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt nach den steuerlichen Verhältnissen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt. Das ist aktuell der 1. Januar 2022.

Was bedeutet Hauptfeststellungszeitpunkt?

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt stellt das Finanzamt für das Grundstück bzw. den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft einen Grundsteuerwert fest. Dabei werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei Ihrer wirtschaftlichen Einheit (Grundstück, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgen wird.

Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?

Die Grundsteuer wird wie bisher auch in drei Schritten festgesetzt:
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

1. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Auf Grundlage der von den Erklärungspflichtigen übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und gibt an die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundbesitzes einen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts aus. Zum 1. Januar 2022 festgestellte Grundsteuerwerte werden erstmals der Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge zum 1. Januar 2025 zugrunde gelegt.

2. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt mittels Grundsteuermessbescheid bekanntgegeben wird. Der Grundsteuermessbetrag wird erstmalig zum Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 festgesetzt.

3. Grundsteuerbescheid von der Stadt oder Gemeinde

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem einschlägigen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer festzusetzen. Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Die erzielten Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu.

Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?

Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht sind ab dem 1. Januar 2025 zu leisten.

Kann die Höhe der Grundsteuer schon jetzt berechnet werden?

Die Höhe der neuen Grundsteuer kann derzeit noch nicht berechnet werden, da hierfür die Hebesätze der Kommunen bekannt sein müssen, die ab dem Jahr 2025 gelten. Diese Hebesätze werden vermutlich im Laufe des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt.

Was ändert sich bei Steuerbefreiungen?

Durch die Grundsteuerreform erfolgt keine Änderung der Rechtslage.

Was ist der Einheitswert?

Der Einheitswert stellt den Wert des Grundstücks nach den Wertverhältnissen auf den 1. Januar 1935 (neue Länder) und 1. Januar 1964 (alte Länder) dar. Er dient nur noch bis zum 31. Dezember 2024 als Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Grundsteuer.

Was ist die Steuermesszahl?

Die Steuermesszahl wird zur Berechnung der Grundsteuer benötigt und ist gesetzlich festgelegt.

- Für die Grundsteuer A wird im neuen Recht mit der Steuermesszahl 0,55 v.T. (von Tausend) multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,55 = Grundsteuermessbetrag).
- Für die Grundsteuer B wird im neuen Recht mit der Steuermesszahl 0,31 v.T./0,34 v.T. multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,31 oder 0,34 = Grundsteuermessbetrag).
(0,31 v. T. für Wohnbebauung und 0,34 v. T. für sonstige z. B. unbebaute Grundstücke und Geschäftsgrundstücke.)

Was ist der Hebesatz?

Der Hebesatz ist ein Steuersatz, mit dem eine Gemeinde den Grundsteuermessbetrag multipliziert. Er wird für die Ermittlung der Grundsteuer benötigt. Städte und Gemeinden legen Hebesätze zur Grundsteuer eigenständig fest für:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)
- Grundstücke des Grundvermögens, z. B. Wohngrundstücke (Grundsteuer B)
- Baureife, aber unbebaute Grundstücke (Grundsteuer C), soweit die Gemeinde hiervon Gebrauch macht.

Die bisherigen Hebesätze können nicht auf die neuen Grundsteuermessbeträge angewandt werden. Daher müssen alle Städte und Gemeinden für 2025 neue Hebesätze festlegen.

Aktuelle Links mit Informationen zur Grundsteuerreform

- <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer> - allgemeine Informationen des Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt zur Grundsteuer (landesspezifisch)
- <https://www.grundsteuerreform.de> - allgemeine Informationen zur Grundsteuer (länderübergreifend)
- <https://www.steuerchatbot.de> - Steuerchatbot; Frage-Antwort-Portal für betroffene Eigentümer (länderübergreifend)
- <https://www.elster.de> - allgemeines ELSTER-Portal
- <https://www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de> - Informationen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo); Grundsteuerviewer mit allen relevanten Grundstücksdaten einschließlich der Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022