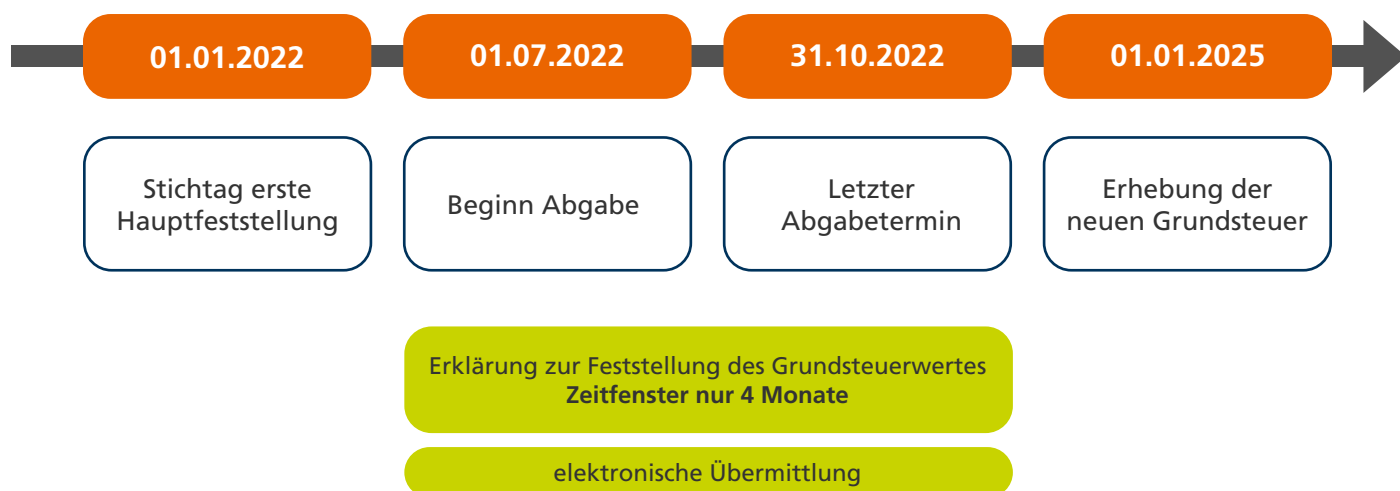


# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

Aus aktuellem Anlass informieren wir Sie über das Fortschreiten der Grundsteuerreform 2022 / 2025.

## Grundlagen und Zeitplan zur Grundsteuerreform

In diesem Jahr wird die Grundsteuerreform jedem Eigentümer einer wirtschaftlichen Einheit, d.h. eines bebauten oder unbebauten Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, einiges an Arbeit beschern. Die Grundsteuer wird umfassend neu geregelt. Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 festgestellt, dass die jetzige Grundsteuer verfassungswidrig ist, da die völlig veraltete Datengrundlage zu Ungleichbehandlungen führt. Der Gesetzgeber war damit verpflichtet neue Bewertungsregelungen zu schaffen. Von der Grundsteuerreform sind circa 36 Millionen Grundstücke in ganz Deutschland betroffen.



Auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt zum 01.01.2022 erfolgt eine steuerliche Neubewertung aller Grundstücke. Zur Ermittlung der Höhe der Grundsteuer tritt ab dem Jahr 2025 der neue Grundsteuerwert an die Stelle des bisherigen Einheitswerts. Jeder Eigentümer ist daher verpflichtet eine elektronische Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes im Zeitraum vom 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

## Aktuelle Entwicklung

### 1. Allgemeinverfügung zur Erklärungsabgabe

Das Bundesministerium der Finanzen hat zwischenzeitlich eine **Aufforderung zur Abgabe der Erklärung** zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 im Bundessteuerblatt vom 30.03.2022 öffentlich bekanntgegeben.

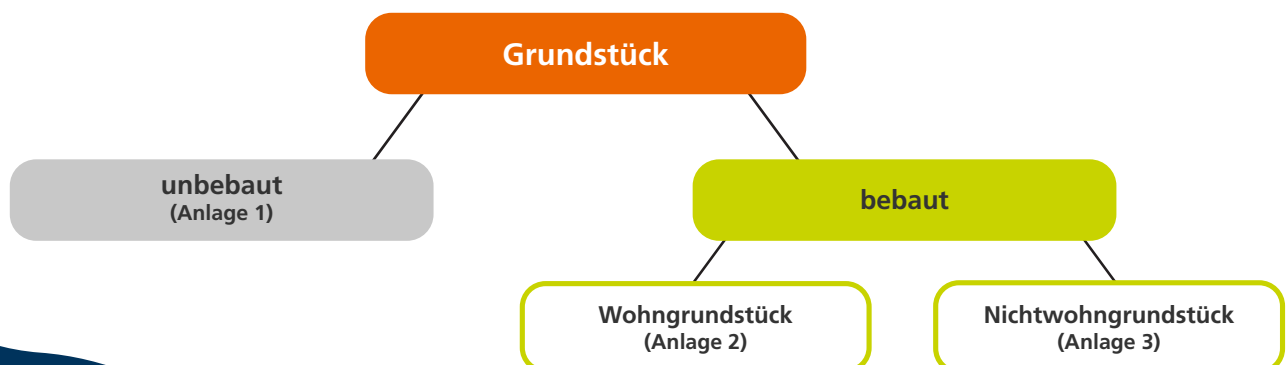
### 2. Informationsschreiben / Datenblätter der Finanzverwaltung

Einzelne Länderfinanzverwaltungen werden im zweiten und dritten Quartal dieses Jahres sogenannte **Informationsschreiben (Datenblätter)**, in denen grundsteuerrelevante Objekte aufgeführt sind, an Immobilieneigentümer bzw. ggf. vertretungsberechtigte Personen versenden. Dabei ist es seitens der Finanzverwaltung beabsichtigt **pro wirtschaftlicher Einheit bzw. Aktenzeichen ein Informationsschreiben** zur Verfügung zu stellen. Eine wirtschaftliche Einheit kann aus einem Grundstück oder aus mehreren Immobilien bestehen.

Es soll sich hier allerdings nur um (unverbindliche) Informationsschreiben handeln. Die Finanzverwaltung versteht diese Schreiben als „Service“. Der Eigentümer kann diese Daten nicht unbesehen übernehmen, sondern hat diese **auf Aktualität und Richtigkeit zu überprüfen**. Die Informationsschreiben **enthalten aber nur einen Teil der erforderlichen Daten**. Dennoch stellen die Informationsschreiben unserer Ansicht nach aber eine **wichtige Hilfe zur Datensammlung** dar.

Im Saarland sollen die Informationsschreiben **Anfang Juli 2022** versendet werden; in **Rheinland-Pfalz** im Zeitraum von **Mai bis Ende Juli 2022**. Was konkret Inhalt der Informationsschreiben sein wird, und welche Informationen Sie zusätzlich besorgen müssen, haben wir Ihnen exemplarisch für das Saarland und Rheinland-Pfalz in der **Anlage 1 (unbebaute Grundstücke)**, **Anlage 2 (Wohngrundstücke)** und **Anlage 3 (Nichtwohngrundstücke)** zusammengestellt.

### Erforderliche Daten Grundsteuererklärung



# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

Besonders relevant, was die **von Ihnen zu besorgenden und zu ergänzenden Informationen** angeht, sind die **Wohnfläche bei Wohngrundstücken** und die **Bruttogrundfläche bei Nichtwohngrundstücken**. Die Bruttogrundfläche umfasst grob die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen inklusive überdachter Terrassen und unter Einbeziehung von Dachgeschossen mit einer Höhe von mehr als 1,25 Meter (**siehe Anlage 4**). Relevant ist die Bruttogrundfläche bei der Anwendung des Bundesmodells im Sachwertverfahren bei Nichtwohngrundstücken. Es empfiehlt sich daher aus unserer Sicht aufgrund der kurz bemessenen Frist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und vor allem mit Blick auf die Ermittlung der Wohnflächen und Bruttogrundflächen frühzeitig tätig zu werden, da für die Ermittlung unter Umständen auf einen Sachverständigen zurückgegriffen werden muss.

### 3. Abweichende Ländermodelle

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Das Saarland und Rheinland-Pfalz folgen dem Bundesmodell. Einige Bundesländer haben jedoch ein eigenes Ländermodell umgesetzt. In diesen Ländermodellen werden andere Angaben benötigt als im Bundesmodell. Falls Sie hierzu nähere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen auch gerne zur Verfügung.

Eine Übersicht der Bundesländer und die anzuwendenden Grundsteuermodelle ist in **Anlage 5** dargestellt.

### 4. Unterstützung durch W+ST

Gerne übernehmen wir für Sie die Erstellung der erforderlichen Erklärung(en). Wir nutzen hierfür eine digitale W+ST-Austauschplattform, die bei der Bereitstellung der Daten und der Erstellung der Erklärungen unterstützen kann. Selbstverständlich können Sie uns aber auch auf herkömmlichem Wege kontaktieren.

Sofern wir im Rahmen der Erstellung der Grundsteuererklärungen für Sie tätig werden sollen, bitten wir Sie – sofern noch nicht geschehen – zeitnah mit uns Kontakt aufzunehmen, damit wir die weiteren Schritte mit Ihnen abstimmen können.

Unsere Kontaktdaten finden Sie unter:  
[www.wst.de](http://www.wst.de)



# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

## Anlage 1 - Erforderliche Daten unbebaute Grundstücke

|                                     | Saarland | Rheinland-Pfalz |
|-------------------------------------|----------|-----------------|
| (Einheitswert-)AktENZEICHEN         | X        | X               |
| ANSCHRIFT DES GRUNDSTÜCKS           | ○        | ○               |
| GEMARKUNG                           | X        | X               |
| GRUNDBUCHBLATTNUMMER <sup>1)</sup>  | ⊖        | ⊗               |
| FLURSTÜCK (ZÄHLER/NENNER)           | X        | X               |
| GRUNDSTÜCKSFÄHLE                    | X        | X               |
| BODENRICHTWERT 01.01.2022           | X        | X               |
| EIGENTUMSVERHÄLTNISSE <sup>2)</sup> | ○        | ○               |

X wird bereitgestellt von der Finanzverwaltung  
○ ist selbst zu ermitteln / zu besorgen / anzugeben

Anmerkung: Die Liste enthält nur die wesentlichen Angaben. Darüber hinaus erforderliche Angaben würden den Rahmen dieser Checkliste sprengen.

<sup>1)</sup> Diese Angabe ist im Steuererklärungsformular zu machen, allerdings ist sie keine Pflichtangabe und wird daher nicht zwingend benötigt.

<sup>2)</sup> Eigentumsverhältnisse

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 0 | Alleineigentum einer natürlichen Person                      | 5 | Erbengemeinschaft   |
| 1 | Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts    | 6 | Bruchteilsgemeinschaft  |
| 2 | Alleineigentum einer unternehm. tätigen juristischen Person  | 7 | Grundstücksgem. ausschließlich von natürlichen Personen                           |
| 3 | Alleineigentum einer nicht unternehm. tätigen jurist. Person | 8 | Grundstücksgem. ausschließlich von juristischen Personen                          |
| 4 | Ehegatten/Lebenspartner                                      | 9 | andere Grundstücksgemeinschaft  |
| 5 | Erbengemeinschaft  |   | <b>Sowie Angabe der Gesellschafter/Gemeinschaftler<br/>Anschrift/Steuernummer</b> |

# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

## Anlage 2 - Erforderliche Daten überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

|   | Saarland | Rheinland-Pfalz |
|---|----------|-----------------|
| (Einheitswert-)Aktenzeichen                         | X        | X               |
| Anschrift des Grundstücks                           | ○        | ○               |
| Gemarkung   | X        | X               |
| Grundbuchblattnummer <sup>1)</sup>                  | ⊖        | ⊗               |
| Flurstück (Zähler/Nenner)                           | X        | X               |
| Grundstücksfläche                                   | X        | X               |
| Bodenrichtwert 01.01.2022                           | X        | X               |
| Grundstücksart <sup>2)</sup>                        | ○        | ○               |
| Baujahr/Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes       | ○        | ○               |
| Jahr der Kernsanierung                              | ○        | ○               |
| <b>Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung)</b>      | ○        | ○               |
| ergänzende Angaben zu den Wohnflächen <sup>3)</sup> | ○        | ○               |
| Eigentumsverhältnisse <sup>4)</sup>                 | ○        | ○               |
| Anzahl Garagen-/Tiefgaragenstellplätze              | ○        | ○               |
| Bestehende Abbruchverpflichtung                     | ○        | ○               |
| Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung                 | ○        | ○               |
| Erbbaurecht/Gebäude auf fremden Grund und Boden     | ○        | ○               |

X wird bereitgestellt von der Finanzverwaltung

○ ist selbst zu ermitteln / zu besorgen / anzugeben

Anmerkung: Die Liste enthält nur die wesentlichen Angaben. Darüber hinaus erforderliche Angaben würden den Rahmen dieser Checkliste sprengen.

<sup>1)</sup> Diese Angabe ist im Steuererklärungsformular zu machen, allerdings ist sie keine Pflichtangabe und wird daher nicht zwingend benötigt.

<sup>2)</sup> Grundstücksarten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum

<sup>3)</sup> Angabe zu Wohnungen

< 60 qm

von 60 bis 100 qm

> 100 qm

| Anzahl der Wohnungen | Gesamtfläche in qm |
|----------------------|--------------------|
|                      |                    |
|                      |                    |
|                      |                    |

<sup>4)</sup> Eigentumsverhältnisse

0 Alleineigentum einer natürlichen Person

1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts

2 Alleineigentum einer unternehm. tätigen juristischen Person

3 Alleineigentum einer nicht unternehm. tätigen jurist. Person

4 Ehegatten/Lebenspartner

5 Erbengemeinschaft

5 Erbengemeinschaft

6 Bruchteilsgemeinschaft

7 Grundstücksgem. ausschließlich von natürlichen Personen

8 Grundstücksgem. ausschließlich von juristischen Personen

9 andere Grundstücksgemeinschaft

**Sowie Angabe der Gesellschafter/Gemeinschafter**

**Anschrift/Steuernummer**

# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

## Anlage 3 - Erforderliche Daten NICHT überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

|  | Saarland | Rheinland-Pfalz |
|--|----------|-----------------|
| (Einheitswert-)AktENZEICHEN                      | X        | X               |
| ANSCHRIFT DES GRUNDSTÜCKS                        | ○        | ○               |
| GEMARKUNG  | X        | X               |
| GRUNDBUCHBLATTNUMMER <sup>1)</sup>               | ⊖        | ⊗               |
| FLURSTÜCK (ZÄHLER/NENNER)                        | X        | X               |
| GRUNDSTÜCKSFÄCHE                                 | X        | X               |
| BODENRICHTWERT 01.01.2022                        | X        | X               |
| GRUNDSTÜCKSART <sup>2)</sup>                     | ○        | ○               |
| BAUJAHR/JAHR DER BEZUGSFERTIGKEIT DES GEBÄUDES   | ○        | ○               |
| JAHR DER KERNSANIERUNG                           | ○        | ○               |
| <b>BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277-1: 2005-02</b> | ○        | ○               |
| EIGENTUMSVERHÄLTNISSE <sup>3)</sup>              | ○        | ○               |
| BESTEHENDE ABBRUCHVERPFLICHTUNG                  | ○        | ○               |
| GRUNDSTEUERBEFREIUNG/-VERGÜNSTIGUNG              | ○        | ○               |
| ERBBAURECHT/GEBÄUDE AUF FREMDEN GRUND UND BODEN  | ○        | ○               |

X wird bereitgestellt von der Finanzverwaltung  
○ ist selbst zu ermitteln / zu besorgen / anzugeben

Anmerkung: Die Liste enthält nur die wesentlichen Angaben. Darüber hinaus erforderliche Angaben würden den Rahmen dieser Checkliste sprengen.

<sup>1)</sup> Diese Angabe ist im Steuererklärungsformular zu machen, allerdings ist sie keine Pflichtangabe und wird daher nicht zwingend benötigt.

<sup>2)</sup> Grundstücksarten: Geschäftsgrundstücke, Gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, Sonstige bebaute Grundstücke

<sup>3)</sup> Eigentumsverhältnisse

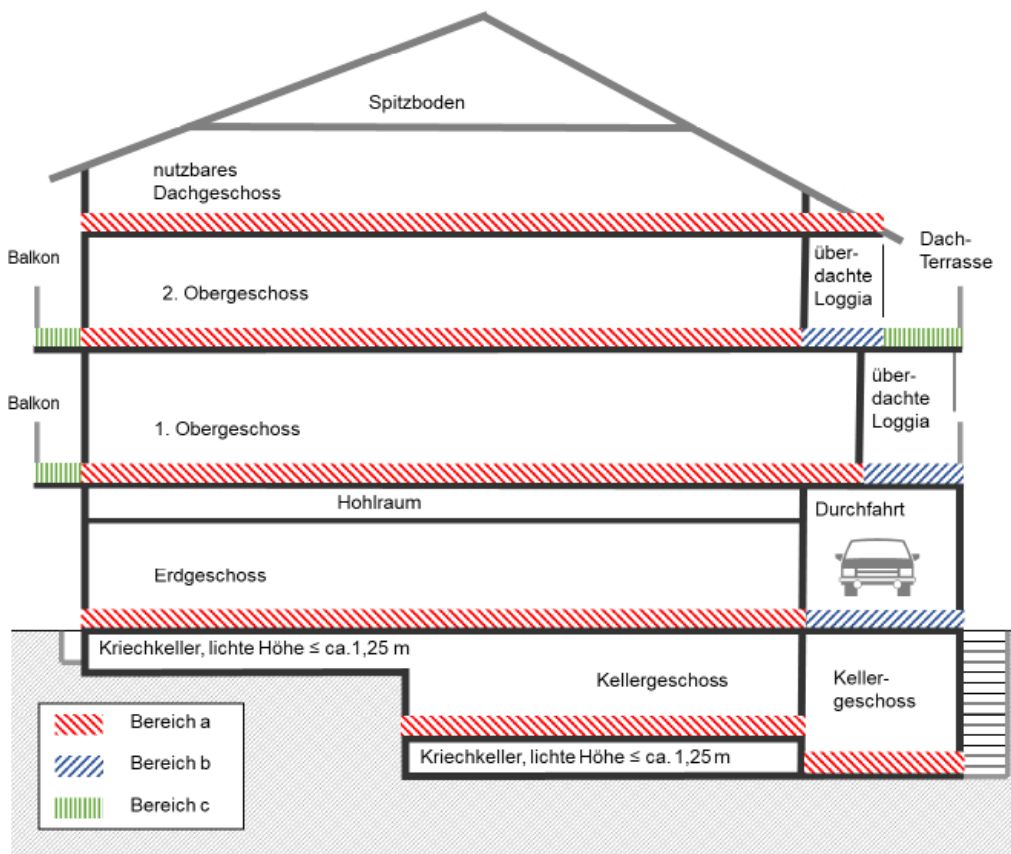
- |  |  |
|--|--|
| 0 Alleineigentum einer natürlichen Person                      | 5 Erbengemeinschaft  |
| 1 Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts    | 6 Bruchteilsgemeinschaft                                   |
| 2 Alleineigentum einer unternehm. tätigen juristischen Person  | 7 Grundstücksgem. ausschließlich von natürlichen Personen  |
| 3 Alleineigentum einer nicht unternehm. tätigen jurist. Person | 8 Grundstücksgem. ausschließlich von juristischen Personen |
| 4 Ehegatten/Lebenspartner                                      | 9 andere Grundstücksgemeinschaft                           |
| 5 Erbengemeinschaft  | <b>Sowie Angabe der Gesellschafter/Gemeinschafter</b>      |
|  | <b>Anschrift/Steuernummer</b>                              |

# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

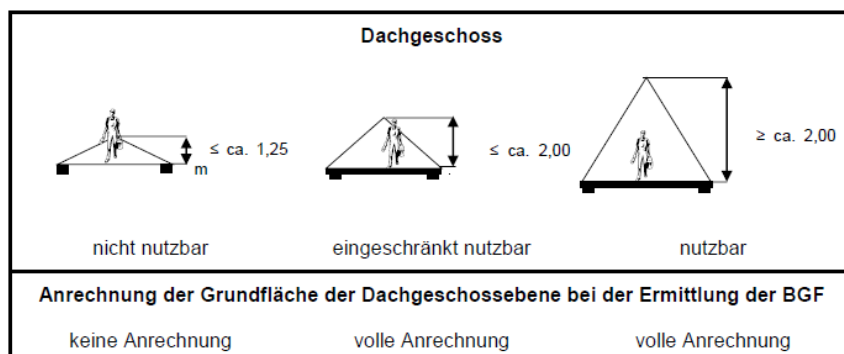
## Anlage 4 - Bruttogrundfläche (BGF) (§ 259 BewG)

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1: 2005-02 und deren konstruktive Umschließungen. Die BGF umfasst die gesamten Außenmaße inklusive der Wände und der Wandaufbauten.

Beispiel aus dem koordinierten Ländererlass zur Grundsteuer:



Die Flächen a und b sind zu berücksichtigen, die Flächen c sind nicht Teil der BGF.



# UPDATE ZUR GRUNDSTEUERREFORM 2022 / 2025

## Anlage 5 - Grundsteuermodelle der Bundesländer

|                        | Bundesmodell | Abweichendes<br>Ländermodell |
|------------------------|--------------|------------------------------|
| Baden-Württemberg      |              | x                            |
| Bayern                 |              | x                            |
| Berlin                 | x            |                              |
| Brandenburg            | x            |                              |
| Bremen                 | x            |                              |
| Hamburg                |              | x                            |
| Hessen                 |              | x                            |
| Mecklenburg-Vorpommern | x            |                              |
| Niedersachsen          |              | x                            |
| Nordrhein-Westfalen    | x            |                              |
| Rheinland-Pfalz        | x            |                              |
| Saarland *             | x            |                              |
| Sachsen *              | x            |                              |
| Sachsen-Anhalt         | x            |                              |
| Schleswig-Holstein     | x            |                              |
| Thüringen              | x            |                              |

\* abw. Messzahlen