

Grundsteuer: Bundesmodell

Neues

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer betrifft jegliches Baueigentum und wird unabhängig vom Eigentümer berechnet. Die Höhe der Steuern wird durch den Grundstückswert bestimmt und ist jedes Jahr aufs Neue fällig.

Wofür ist die Grundsteuer gedacht?

Grundstückseigentümer, egal ob bebaute oder unbebaute Grundstücke, leisten mit der Steuer Ihren Beitrag für die jeweilige Kommune. Die steuerlichen Einnahmen sind eine große Einnahmequelle für die Gemeinden und finanziert unter anderem die regionale Infrastruktur.

Welche Arten der Grundsteuer gibt es?

Man unterscheidet zwischen der Grundsteuer A für agrarische Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und der Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke. In Planung ist auch eine Grundsteuer C speziell für baureife und unbebaute Grundstücke. Diese geplante Art soll im Gegensatz zu Grundsteuer A und B aus politischer Sicht zur Deckung des Wohnraumbedarfes beitragen.

Die Grundsteuerreform – Warum jetzt Neuerungen zur Grundsteuer?

Schon Mitte 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Einheitsbewertung für verfassungswidrig – doch warum? Bisher wurde die Grundsteuer anhand von Steuermessbeträgen ermittelt,

die wiederum anhand von Einheitswerten berechnet wurden. Diese Wertverhältnisse sind nicht mehr aktuell, weil sich die daraus resultierenden Werte in den letzten Jahrzehnten sehr unterschiedlich entwickelt haben, ohne dass sich die Beträge änderten. Durch diese steuerliche Ungleichbehandlung wird der allgemeine Gleichheitssatz völlig missachtet.

Wie berechnet sich die Grundsteuer?

Bisher wurde der Grundsteuersatz aus dem Einheitswert, der Grundsteuermesszahl und dem kommunalen Hebesatz berechnet. Diese Faktoren erklären sich wie folgt:

- Der **Einheitswert** ist die Bemessungsgrundlage (laut dem Bewertungsgesetz) für Grundstücke. Dieser liegt dem Verkehrswert meistens nicht wirklich nah und daher dem tatsächlichen Wert nicht wirklich. Vorgegeben wird dieser Wert vom zuständigen Finanzamt, doch wie wird der Wert berechnet? Bei unbebauten Grundstücken wird dieser Wert aus dem Bodenwert mal der Quadratmeteranzahl berechnet. Bei bebauten Grundstücken allerdings kommt das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren (wenn die Jahresrohmiete nicht berechnet werden kann), zum Einsatz.
- Die **Steuermesszahl** wird dagegen von der Bundesregierung festgesetzt. Der Wert gibt an, wie viel prozentual von Einheitswert steuerpflichtig ist. Berechnungsgrundlage sind hier der Zweck des Grundstücks und das jeweilige Bundesland. Diese Zahl liegt in dem Bereich zwischen 0,26 % und 1 %.
- Der **kommunale Hebesatz** (oder auch Grundsteuer-Hebesatz) wird durch den Gemeinderat einer jeweiligen Kommune vorgegeben. Dieser ist bei der Grundsteuer B meist etwas höher als bei der Grundsteuer A.

Nun soll im Rahmen der Grundsteuerreform das Bewertungsverfahren und besonders die Berechnung des Einheitswertes vereinfacht werden. Es sollen bei der Bewertung

jetzt nur noch weniger Kriterien hinzugezogen werden wie die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert, die Art der Immobilie, das Alter des Gebäudes und die Mietniveaustufe.

Dadurch dass die Grundsteuer neu berechnet wird, soll das Steueraufkommen allerdings nicht steigen, also keine höhere Grundsteuer generell, sondern nur fairer bemessen werden. Um zu verhindern, dass es ansteigt, werden Steuermesszahl und Hebesätze von den Zuständigen gesenkt.

Wann müssen Grundstücke neu bewertet werden?

Bis zum 31. Oktober 2022 sollen dank des Ende 2019 verabschiedeten Bundesmodell alle Eigentümer ihr Grundstück nach der Grundsteuerreform neu bewertet und ihre entsprechende Steuererklärung mit dem neuen Grundsteuerwert abgegeben haben.

Das gesamte Verfahren der Bemessung und Neubewertung soll auf einer auf die neue Grundsteuererklärung angepassten digitalen Online-Plattform stattfinden. Von dort aus werden die neuen Werte für das Finanzamt übermittelt.

In Zukunft soll mit der Reform die Grundsteuer in ganz Deutschland einheitlich erhoben werden. Jedes Bundesland hat die Möglichkeit, durch eine Öffnungsklausel ein eigenes Grundsteuermodell zu verwenden, in NRW (Nordrhein-Westfalen) ist das allerdings nicht der Fall.

Diese Neubewertung werden zum Großteil wir Steuerberater bearbeiten, da das Verfahren und alle rechtlichen Aspekte dennoch ziemlich umfangreich und komplex sind. Damit Sie nicht ein ungenaues Steueraufkommen aus einem Grundsteuer Rechner als Referenz heranziehen, sondern alle Vorgaben der Grundsteuerreform beachten und umsetzen, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite bei der korrekten Berechnung Ihrer jährlichen Grundsteuer.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

Das unverbindliche Kennenlernen mit einem professionellen Steuerberater ist selbstverständlich kostenlos! Es ist schließlich die Basis der Zusammenarbeit.

Jetzt Kontakt aufnehmen!