

BENTHIN | SCHWARK | HANSEN | KÜHL Hopfenstraße 2d | 24114 Kiel

Niels Benthin Steuerberater
Dipl.-Betriebswirt**Dirk-Henning Schwark** Steuerberater
Dipl.-Kaufmann**Sven Hansen** Wirtschaftsprüfer
Dipl.-Kaufmann Steuerberater**Bert Kühl** Steuerberater
Dipl.-Betriebswirt**Justyna Dopke** SteuerberaterinAnschrift Hopfenstr. 2d, 24114 Kiel
Telefon 0431-65 92 82
Telefax 0431-65 92 8-33
Internet www.stb-kiel.de
Email kanzlei@stb-kiel.de

Unser Zeichen 79064

Datum **Kiel, Februar 2022**Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Partnerschaft mbB

BSHK-Info

zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 festgestellt, dass die jetzige Grundsteuer verfassungswidrig ist, weil sie gegen das Gleichheitsprinzip des Grundgesetzes (Art. 3 Abs. 1) verstößt. Der Gesetzgeber hat eine Neuregelung geschaffen, die am 8. November im Bundesrat verabschiedet wurde. Zur ersten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 muss deutschlandweit eine Bewertung der Grundstücke erfolgen. Zukünftig erfolgt alle sieben Jahre eine neue Hauptfeststellung des Grundsteuerwertes.

Die Grundstückseigentümer werden von der Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte aufgefordert. Die ersten Grundsteuererklärungen werden voraussichtlich ab 01.07.2022 von der Finanzverwaltung entgegengenommen und sind bis zum 31.10.2022 abzugeben. Die Anwendung der Werte als Basis für die Grundsteuer erfolgt ab dem 1. Januar 2025.

Das Bundesmodell sieht ein wertabhängiges Modell vor, das heißt die Bewertung zur Grundsteuer orientiert sich am Wert von Grundstück und Gebäude. Angaben wie Bodenrichtwert, Fläche, Nutzungsart, pauschalierte Nettokaltmiete und Baujahr sind dafür notwendig.

Schleswig-Holstein richtet sich nach diesem Bundesmodell, wobei einige andere Bundesländer modifizierte Modelle anwenden. Die Bezeichnung „Einheitswert“ heißt zukünftig „Grundsteuerwert“.

Der Grundsteuerwert wird in einem typisierten Ertragswertverfahren (Land- und Forstwirtschaft und Wohngrundstücke) oder einem typisierten Sachwertverfahren (insbesondere Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke) ermittelt. Unterschieden wird zwischen Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft, Grundsteuer B (Grundvermögen) und Grundsteuer C (baureife unbebaute Grundstücke).

Folgende Informationen werden benötigt:

- A) Wohngrundstücke: typisiertes Ertragswertverfahren
- B) Geschäftsgrundstücke / gemischt genutzte Grundstücke: Sachwertverfahren

Die notwendigen Formulare zu Feststellungserklärungen werden voraussichtlich ab dem 01.07.2022 auf dem Elsterportal zur Verfügung stehen.

Zu A) Ertragswertverfahren (Datenblatt)

Für jedes Grundstück, welches mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Mietwohngebäuden oder Wohnungseigentum bebaut ist, sind nach dem Ertragswertverfahren folgende Daten zu erheben:

Rechtsverhältnisse:

Eigentümer des Grundstückes:	siehe Grundbuch
Erbbaurecht:	(ja (/nein)
Einheitswertaktenzeichen (alt):	Bescheid beifügen

Lageangaben:

Ortschaft:
Straße:

Bodenrichtwert:	Im Internet abrufbar
-----------------	----------------------

Beschreibung des Grundstückes:

Bodenfläche:	siehe Grundbuch
Wohnfläche:	siehe Bauzeichnung / Kaufvertrag etc.
Baujahr:	falls unbekannt beim Bauamt zu erfragen
Kernsanierung:	ja/nein wann
Garage/Stellplatz	ja/nein

Die Berechnung des Grundsteuerwertes ergibt sich dann nach typisierten Werten aus dem Gesetz:

Berechnungsschema Ertragswertverfahren	
monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche (Anlage 39 zum Bewertungsgesetz (BewG))	
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	
*12	
= jährlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
	- Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlage 40 zum BewG)
	= jährlicher Reinertrag
	* Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen 37 und 38 zum BewG)
	= Barwert des Reinertrags
Grundstücksfläche	
*Bodenrichtwert	
*Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
= Bodenwert	
*Abzinsungsfaktor	
= abgezinster Bodenwert	+ abgezinster Bodenwert
	= Grundsteuerwert

ZU B) Sachwertverfahren:

Für jedes Grundstück, welches mit Geschäftsbauten, gemischt genutzten Gebäuden, Teileigentum oder sonstigen Bauten bebaut ist:

Rechtsverhältnisse:

Eigentümer des Grundstückes: siehe Grundbuch
 Erbbaurecht: (ja (/nein)
 Einheitswertaktenzeichen (alt): Bescheid beifügen

Lageangaben:

Ortschaft:
 Straße:

Bodenrichtwert: Im Internet abrufbar

Beschreibung des Gebäudes:

Ausgangspunkt der Bewertung ist die Bruttogeschossfläche (BGF), das sind die jeweils auf die Gebäudeart marktüblichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes:

Zuordnung des Gebäudes zu den gesetzlich normierten Gebäudearten (Anlage 42 zu § 259 BewG), hierzu sind Normherstellungskosten gesetzlich hinterlegt. Siehe Tabelle unten:

Wir gehen davon aus, dass **Baukundige** (Architekten, Bauingenieure etc.) zu Rate gezogen werden müssen.

Auszug Anlage 42:

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1 118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1 494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1 071	1 736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1 004	1 282	1 555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1 164	1 488	1 710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1 118	1 370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1 334	1 705	2 075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1 118	1 427	1 859
9.1	Sporthallen	1 133	1 447	1 777
9.2	Tennishallen	814	1 040	1 226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1 978	2 524	3 075
10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1 066	1 360	1 633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1 277

Gebäudeart		Baujahrguppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1 200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kalllager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1 128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1 514	1 875	2 395
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	
15	Stallbauten		422	
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	
19	Teileigentum Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.			
20	Auffangklausel Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.			

Daten zur Bruttogeschossfläche jeweils pro Gebäudeart (z.B. bei gemischt genutzten Grundstücken mit Verwaltungs-, Produktions- und Lagereinheiten)

Die Berechnung des Grundsteuerwertes ergibt sich dann nach typisierten Werten aus dem Gesetz unter Berücksichtigung des Preisindizes für das jeweilige Feststellungsjahr.

Berechnungsschema Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten in €/qm	
*Baupreisindex	
*Brutto-Grundfläche des Gebäudes	
= Gebäudenormalherstellungswert	
- Alterswertminderung (abhängig vom Alter des Gebäudes)	
= Gebäudesachwert	Gebäudesachwert
Grundstücksfläche	
*Bodenrichtwert	
=Bodenwert	+ Bodenwert
	= vorläufiger Sachwert
	* Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)
	= Grundsteuerwert

Nützliche Links:

Deklaration: www.elster.de

Bodenrichtwerte: www.bodenrichtwerte-boris.de

BMF:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

BENTHIN | SCHWARK | HANSEN | KÜHL
Hopfenstraße 2d, 24114 Kiel
Tel.: 0431 - 65 92 8 2
Fax: 0431 - 65 92 8 33
kanzlei@stb-kiel.de
www.stb-kiel.de