



KARL BERGBAUER • Rodinger Straße 19 • 93413 Cham

Freiberufliche Steuerberater
Tobias Bergbauer Dipl. Betriebswirt (DH)
Angestellte Steuerberater
Ingrid Puchta Sabrina Kuen

Telefon: 09971 / 85 12 – 0
Telefax: 09971 / 85 12 – 102
E-Mail: info@stk-bergbauer.de
Internet: www.bergbauer-steuerkanzlei.de

Was müssen Sie wegen der kommenden Grundsteuerreform bereits jetzt im Auge behalten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

ob bebautes oder unbebautes Grundstück, für Sie als Eigentümer ist die Grundsteuer auf jeden Fall ein Thema. Die Grundsteuerreform könnte zu einer höheren finanziellen Belastung führen. Auf alle Fälle kommt ein erhöhter steuerlicher Erklärungsaufwand aufgrund der neuen Ermittlungsmethoden auf Sie zu.

Die Grundsteuer nach dem neuen Recht ist zwar erst ab 2025 zu zahlen, aber der Neubewertungsprozess der Grundstücke läuft bereits seit Mitte 2022. Denn die Neubewertung ist für die Verwaltungen ein Mammutprojekt, das schlicht seine Zeit braucht. Daher müssen Grundbesitzer schon jetzt Feststellungserklärungen abgeben. Letzter Abgabzeitpunkt ist der 31.01.2023.

Als Grundstückseigentümer sollten Sie sich frühzeitig mit den neuen Anforderungen befassen, denn Sie müssen Informationen und Nachweise aus verschiedenen Quellen zusammentragen. Nur mit diesen Daten können Sie sicherstellen, dass Sie künftig nur die Grundsteuer zahlen, die Sie auch tatsächlich schulden.



Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten zeitlichen Aspekte der Reform, die Bewertungsmethoden und die nötigen Informationen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was müssen Sie wegen der kommenden Grundsteuerreform bereits jetzt im Auge behalten?

Rechtzeitige Abgabe zutreffender Feststellungserklärungen schützt vor unberechtigt hoher Steuerlast!

So wird die neue Grundsteuer nach dem Bundesmodell errechnet:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts

- Der Grundsteuerwert ist Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.
- Es wird unterschieden zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken.
- Je nach Art des Grundstücks gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren:
 - **Sachwertverfahren:** Dieses findet Anwendung bei (teils) betrieblichen Grundstücken, Teileigentum sowie Spezialbauten. Hierzu werden insbesondere die sog. Normalherstellungskosten sowie die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert vom örtlichen Gutachterausschuss benötigt.
 - **Ertragswertverfahren:** Dieses findet im Schwerpunkt Anwendung auf Mietwohngrundstücke sowie auf Wohneigentum und Ein- oder Zweifamilienhäuser. Hierzu werden insbesondere Daten zu Vergleichsmieten sowie verschiedene Angaben nach dem Bewertungsgesetz benötigt, so z.B. das Alter des Gebäudes.

2. Stufe: Steuermesszahl und Steuermessbetrag

- Der Grundsteuerwert ist mit der gesetzlich vorgeschriebenen Steuermesszahl (in Promille) zu multiplizieren, hieraus ergibt sich dann der Steuermessbetrag.

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Steuermessbetrag}$$

Die Steuermesszahl richtet sich nach der Art der Bebauung des Grundstücks. Sie liegt zwischen 0,31 ‰ und 0,34 ‰.

3. Stufe: Anwendung des Grundsteuer-Hebesatzes

- Der Steuermessbetrag wird mit dem Hebesatz multipliziert, der von der Gemeinde festgelegt wird. Unterschieden wird zwischen **Grundsteuer A** (gilt für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft) und **Grundsteuer B** (gilt für alle anderen bebauten und unbebauten Grundstücke). **Grundsteuer C** schließlich gilt für baureife Grundstücke, bei denen städtebauliche Gründe für eine Erhebung der Steuer sprechen.

Achtung: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Sachsen und das Saarland verwenden eigene Grundsteuermodelle, die zwar vom Grundaufbau dem Bundesmodell gleichen, aber insb. abweichende Bewertungsverfahren und Steuermesszahlen beinhalten.



Diese Informationen sollten Sie vorab zusammentragen:

- Gemarkung und Flurstück des Grundstücks (ersichtlich aus dem Grundbuchauszug)
- Übersicht über die Eigentumsverhältnisse
- Bodenrichtwert
- Art des Grundstücks: bebaut, unbebaut oder baureif. Bei bebauten Grundstücken sollten insbesondere das Alter des Gebäudes, die Größe der bebauten Fläche sowie etwaige Mieteinnahmen bekannt sein.



Gut zu wissen: Abgabefristen der neuen Feststellungserklärung

- Seit dem 01.07.2022 muss jeder Grundbesitzer eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ abgeben. Der finale Abgabetermin ist der 31.01.2023.
- Die Erklärung hat grundsätzlich elektronisch über das Elster-Portal der Finanzverwaltung zu erfolgen (Papierform nur in Ausnahmefällen).
- Sie soll künftig alle 7 Jahre abzugeben sein (sog. Hauptfeststellungszeitpunkte) sowie bei Wertfortschreibungen oder Nachfeststellungen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zur Grundsteuerreform beraten wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch.