



Denkendorf, 7. Februar 2022

Liebe Leserin,
lieber Leser,

ups, da war doch noch was! Die Reform der Grundsteuer! In den Kanzlei-Nachrichten Nr. 3/2018¹ und Nr. 1/2020² hatte ich da was angedeutet. Aber sind Sie überhaupt davon betroffen?

Sagen wir mal so, nahezu alle Menschen, die in Deutschland einen festen Wohnsitz haben, dürften zumindest indirekt davon betroffen sein. Denn es ist durchaus üblich, dass die Grundsteuer über die Miet-Nebenkosten umgelegt wird. Falls Sie zur Miete wohnen, dürfte ab der Nebenkostenabrechnung 2025, die Sie frühestens 2026 in Händen halten werden, sich der Posten *Grundsteuer* verändern, d.h. erhöhen oder reduzieren (wer weiß das schon?). Ändern können Sie daran eh nicht viel. Kümern müssen Sie sich in diesem Fall um nichts. Das ist Aufgabe der Vermieterin bzw. des Vermieters.



Wenn Sie also kein Grundstück in Deutschland Ihr Eigen nennen, auch kein Nießbrauch-, Erbbau- oder ähnliches Recht beanspruchen, dann können Sie sich jetzt entspannt zurücklehnen. Machen Sie sich ein Bier auf. Erdnüsse nicht vergessen. Oder Sie ignorieren diesen Neuigkeitenbrief komplett. Bestimmt haben Sie besseres zu tun, als sich von Steuerbürokratie unterhalten zu lassen.

Allen, die ein Grundstück oder Grundstücksrecht ihr Eigen nennen, sende ich hiermit wichtige Informationen.

In beiden Fällen wünsche ich gute Unterhaltung. Ich gebe mir Mühe, das Ganze wenigstens unterhaltsam darzustellen.

Alle bisherigen Ausgaben können Sie wie immer aus dem Archiv herunterladen:

www.steuerkanzlei-hein.de/archiv

Kommen Sie gut durch den Winter, der Frühling kommt bestimmt! ☺

Ihr Steuerberater Andreas Hein

Inhaltsübersicht

- **Zehn lustige Fakten rund um die Grundsteuer**
- **Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg und anderswo**
- **Wie läuft das Verfahren nun ab?**
- **Wie können Sie sich vorbereiten?**
- **Was kann/will Ihr Steuerberater für Sie tun?**
- **Was tun, wenn Sie nicht klarkommen?**
- **Kommt vom Finanzamt eine Aufforderung?**
- **Ab wann gelten die neuen Grundsteuerwerte – und wieso nochmal?**

¹ <https://www.steuerkanzlei-hein.de/archiv/2018-03-Kanzlei-Nachrichten.pdf>

² <https://www.steuerkanzlei-hein.de/archiv/2020-01-Kanzlei-Nachrichten.pdf>



Zehn lustige Fakten rund um die Grundsteuer

Zur Einordnung zunächst ein paar mehr oder weniger lustige Fakten (*Fun Facts*).

Fun Fact 1: Die bisherige Einheitsbewertung, die übergangsweise noch bis 31.12.2024 gültig bleibt, unterscheidet zwischen Altbauten, Neubauten und Nachkriegsbauten. Und zwar genau in dieser Reihenfolge³:

Baujahr bis 31.03.1924 = Altbau / 01.04.1924 bis 20.06.1948 = Neubau / ab 21.06.1948 = Nachkriegsbau

Fun Fact 2: Die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte fand zum Stichtag 01.01.1964 statt. Der Einheitswert beruht heute noch auf diesen Wertverhältnissen. Und das obwohl im Bewertungsgesetz steht, dass die Hauptfeststellung alle 6 Jahre⁴ gemacht werden muss. Nur offenbar war die Bürokratie damit hoffnungslos überfordert und hat das nicht hinbekommen.

Fun Fact 3: Die Einheitswerte von Grundstücken in den *Neuen Bundesländern* gehen teilweise noch zurück auf die Einheitswerte aus dem Jahr 1935 nach dem *Reichsbewertungsgesetz*, weil 1964 in der DDR ja keine Hauptfeststellung nach BRD-Recht stattfand.

Fun Fact 4: Der Einheitswert diente – daher der Name – einst als einheitliche Grundlage auch für andere Steuerarten, z.B. für die Gewerbesteuer, Vermögensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grunderwerbsteuer. Über Jahre hinweg hat das Bundesverfassungsgericht Steuerart für Steuerart für verfassungswidrig erklärt, die den Einheitswert verwendet hatte. Die meisten Steuerarten hat der Bundestag neu geregelt. So auch nun die Grundsteuer – nur hat es hier am längsten gedauert.

Fun Fact 5: Beschäftigte in den Bewertungsstellen der Finanzämter tragen dicke Hornbrillen und braune Anzüge mit Ellenbogenschonern aus Leder; außerdem wälzen sie gerne verstaubte Akten und füllen Formulare nur von Hand aus – zumindest noch so lange, bis endlich das Telefax erfunden wird. Natürlich nur in meiner Fantasie. Möglicherweise hat diese klischeehafte Vorstellung in den 1950ern und 1960ern ihren Ursprung. Meine Fantasie ist zumindest von dieser Vorstellung geprägt, wenn mir der *Einheitswert* begegnet. Vermutlich hat es damit zu tun, dass diese Vorschriften so unglaublich veraltet und verstaubt wirken.

Fun Fact 6: Zum Bewertungsstichtag 01.01.2022 findet nun endlich – hurra! – eine neue Hauptfeststellung statt und soll künftig alle 7 Jahre wiederholt werden.

Fun Fact 7: Damit das diesmal auch klappt, setzt die Finanzverwaltung alle Karten auf die Neuland-Formel *Digitalisierung*. Mit anderen Worten: die Erfassungsarbeit wird auf die Bürger:innen ausgelagert. Dem Personal der Finanzverwaltung wäre diese Mammutaufgabe auch kaum zuzumuten, siehe *Fun Fact 2*.

Fun Fact 8: Die dafür erforderlichen Feststellungserklärungen sollen nach den Vorstellungen der Bundesregierung alle im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 elektronisch, d.h. über ELSTER, übermittelt werden. WTF?!? Dass das nicht über die steuerberatenden Berufe laufen kann, versteht sich von selbst.

Fun Fact 9: Juli, August und September sind typische Urlaubsmonate in Deutschland. Die ideale Zeit für Beschäftigte der Finanzämter, in den Urlaub zu fahren. Bis zum Herbst haben ja die Bürger:innen oder deren Berater:innen die Daten ordentlich und vollständig erfasst. Daraus lassen sich automatisiert die Bescheide erzeugen. Steckt solch eine Vorstellung der Bequemlichkeit hinter der Fristenplanung des Bundesfinanzministeriums⁵? Ich kenne die Antwort nicht. Sie vielleicht?

³ Z.B. in Anlage 3 zum Bewertungsgesetz http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_3.html

⁴ § 21 BewG http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/__21.html

⁵ BMF Infos zur Reform der Grundsteuer:

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



Fun Fact 10: Es lebe der Föderalismus! Zwar gibt es seit Ende 2019 eine bundeseinheitliche Neuregelung⁶ für den *Grundsteuerwert*. Den Bundesländern steht aber frei, eigene Regeln zu erschaffen. So hat beispielsweise der Landtag in Stuttgart ein eigenes Landesgrundsteuergesetz⁷ verabschiedet.

Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg und anderswo

Ich werde mich in diesen Kanzlei-Nachrichten auf die in Baden-Württemberg geltenden Regelungen beschränken. Das Gute daran: das Landesparlament hat sich für eine wirklich einfache Bewertungsregel entschieden.

Mal abgesehen von der Land- und Forstwirtschaft gelten für Grundstücke folgende Formeln:

$$\text{Grundsteuerwert}^8 \text{ [€]} = \text{Grundstücksfläche [qm]} \times \text{Bodenrichtwert}^9 \text{ [€/qm]}$$

Die Bebauung spielt im Gegensatz zum Bundesrecht keine Rolle. Nur der Boden zählt. Gefällt mir gut! Denn das macht die Erhebung der Daten viel einfacher. Der Grundstückswert ist – wie bisher auch – mit einer Steuermesszahl zu multiplizieren:

$$\text{Steuermessbetrag}^{10} \text{ [€]} = \text{Grundsteuerwert [€]} \times \text{Steuermesszahl}^{11} \text{ [‰]}$$

Neu in Baden-Württemberg ist, dass die Steuermesszahl 1,3 Promille beträgt. Für verschiedene Sachverhalte gibt es Ermäßigungen auf diesen Promillesatz. Zum Beispiel ermäßigt er sich um 30%, wenn das Grundstück überwiegend Wohnzwecken dient. Das nennt sich *modifiziertes Bodenwertmodell*.

Die eigentliche Gewerbesteuer wird dann – wie bisher – von der Gemeinde durch Steuerbescheid festgesetzt:

$$\text{Gewerbesteuer [€]} = \text{Steuermessbetrag [€]} \times \text{Hebesatz der Gemeinde [%]}$$

Den Hebesatz legen die Gemeinden wie bisher selbst fest. Ich rechne damit, dass etliche Gemeinden ihre Hebesätze ab 2025 anpassen werden – vor allem, um Steuerausfälle zu kompensieren.

Wer das jetzt alles zu mathematisch findet, kann sich auch bei der Finanzverwaltung Baden-Württemberg umsehen, die einige Informationen relativ übersichtlich zusammengestellt¹² hat:

<http://www.grundsteuer-bw.de>

Fragen und Antworten (FAQ) zur neuen Grundsteuer hat das Finanzministerium hier zusammengestellt:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>

Eine Übersicht über die Regelungen aller Bundesländer hat die DATEV eG zusammengestellt:

<https://www.datev.de/web/de/aktuelles/gesetzliche-themen/grundsteuerreform/regelungen-der-bundeslaender/>

⁶ §§ 218-263 BewG <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/index.html>

⁷ <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=GrStG+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true>

⁸ § 38 LGrStG

⁹ §§ 196 ff. Baugesetzbuch <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

¹⁰ § 39 LGrStG <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-GrStGBWpP39&psml=bsbawueprod.psml&max=true>

¹¹ § 40 LGrStG <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-GrStGBWV1P40&psml=bsbawueprod.psml&max=true>

¹² www.grundsteuer-bw.de leitet weiter auf <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Grundsteuer-neu>



Wie läuft das Verfahren nun ab?

Zunächst sind die Gutachterausschüsse der Gemeindeverwaltungen gefordert. Sie bestimmen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022. Das soll bis 30.06.2022 abgeschlossen sein. Sie brauchen hier nicht aktiv werden. Die Bodenrichtwerte sollen dann auf www.grundsteuer-bw.de veröffentlicht werden. Soweit möglich soll auch die Grundstücksfläche auf dieser Informationsseite angeboten werden. Ansonsten findet sich die Grundstücksfläche im Kaufvertrag oder im Grundbuchauszug. Die Abgabe der Feststellungserklärung soll im ELSTER-Portal voraussichtlich ab 01.07.2022 möglich sein. Abgabefrist nach derzeitiger Planung: 31.10.2022.

Wie können Sie sich vorbereiten?

Die Finanzverwaltung BW empfiehlt, sich möglichst frühzeitig im ELSTER-Portal zu registrieren. Der Registrierungsprozess mit *Zertifikatsdatei* ist hier dargestellt:

<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl/hinweis2>

Wenn Sie auf *weiter* klicken, kommen Sie automatisch zum Registrierungsprozess. Wählen Sie dort *Zertifikatsdatei* als Option aus (meine Empfehlung). Falls Sie schon ein ELSTER-Zertifikat besitzen, können Sie das natürlich verwenden. Loggen Sie sich damit einfach bei www.elster.de ein. Ab Juli sollten Sie dort das Formular für die Grundsteuer finden können.

Zudem können Sie schon frühzeitig die Unterlagen zusammensuchen, in denen die relevanten Informationen stehen. Für Wohngrundstücke werden im Wesentlichen folgende Angaben benötigt:

- Gemarkung, Flurstück, Grundbuchblatt → *siehe Grundbuchauszug oder notarieller Kaufvertrag*
- Grundstücksfläche → *siehe Grundbuchauszug oder notarieller Kaufvertrag*
- Ggf. tausendstel Miteigentumsanteil → *siehe Grundbuchauszug oder notarieller Kaufvertrag*
- Bodenrichtwert → *siehe www.grundsteuer-bw.de bzw. Auskunft Ihrer Gemeinde*
- Grundsteuer-Aktenzeichen → *siehe letzter Einheitswertbescheid u. Grundsteuer-Messbescheid*
- Persönliche Daten der Eigentümer:innen

In anderen Bundesländern, in denen das Gebäude eine Rolle spielt, auch noch weitere Informationen, z.B.

- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Falls Sie schon mal einen Blick auf die bundesweiten Formulare werfen wollen, die DATEV eG hat die Formulare hier als PDF bereitgestellt:

<https://www.datev.de/dnlexom/v2/content/files/a360249.pdf>

Achtung, Augenkrebsrisiko! Sieht sehr umfangreich aus und viel komplizierter als was letztlich drinsteckt. Das dient nur mal der ersten Orientierung. Diese PDF-Formulare werden vom Finanzamt sowieso nicht akzeptiert, denn die Daten müssen in die Formularfelder in ELSTER online eingetragen werden. Von dort wird der Datensatz ans Finanzamt übermittelt.



Was kann/will Ihr Steuerberater für Sie tun?

Nicht sooo viel. Diese Kanzlei-Nachrichten sollen eine erste Orientierungshilfe bieten – kostenlos und unverbindlich. Natürlich versuche ich Sie zu unterstützen, wenn es klemmt oder wenn es Fragen gibt, was ich dann nach Stundensatz abrechnen würde.

Für ausgeschlossen halte ich es, Feststellungserklärungen für einen Großteil meiner Mandant:innen zu erstellen und einzureichen. Da die benötigten Informationen mir nur vereinzelt vorliegen, wäre das in der kurzen vorgegebenen Zeit kaum leistbar. *Fun Fact 11*: auch Steuerberater:innen und Mandant:innen benötigen Erholungsphasen fahren in den Urlaub, wenn Urlaubszeit ist (siehe *Fun Fact 9*).

Was tun, wenn Sie nicht klarkommen?

Die Finanzämter in Baden-Württemberg¹³ sollen für die Bürgerinnen und Bürger bei Fragen erreichbar sein – sowohl telefonisch als auch in Sprechstunden (nach Terminvereinbarung). Für Fragen kann auch das Kontaktformular des jeweiligen Finanzamts unter <https://kontakt.fv-bwl.de> genutzt werden. Dies soll einen Telefonstau vermeiden, wie es bei einer gebündelten Hotline der Fall sein kann, wenn viele Anfragen gleichzeitig auflaufen. Eine zentrale Grundsteuer-Hotline soll es aber nicht geben.

Wenn Sie so auch nicht weiterkommen, helfe ich Ihnen gerne zu meinen üblichen Stundensätzen, so gut es zeitlich geht. Zur Erinnerung: das andere Bürokratiemonster, das auf den Namen *Überbrückungshilfen* hört, und andere bürokratische Regelungen wie *Kurzarbeitergeld* oder *Senkung der Umsatzsteuersätze* haben in meiner Kanzlei einen Arbeitsrückstand im Alltagsgeschäft von mehreren Monaten verursacht, den ich noch lange nicht aufgeholt habe. Für neue Bürokratie-Experimente mit dem Ziel, Verwaltungstätigkeiten auszulagern, sehe ich keinen Spielraum.

Falls jedoch die Registrierung bei ELSTER so ganz und gar nicht klappen sollte, kann ich Ihre Feststellungserklärung auch über meinen eigenen ELSTER-Zugang übermitteln. Dies würde ich ebenfalls nach Stundensatz abrechnen. Die viel zu knapp bemessene Frist einzuhalten kann ich jedoch nicht zusagen.

Kommt vom Finanzamt eine Aufforderung?

Nach den Vorstellungen des Bundesfinanzministeriums¹⁴ wird **voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung** zur Abgabe der Feststellungserklärung aufgefordert. Achten Sie also auf Pressemeldungen, um von der öffentlichen Bekanntmachung zu erfahren. Die Länder sollen die die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen. Die Finanzämter Baden-Württemberg¹⁵ schreiben dazu, dass sie „zu gegebener Zeit weitere Informationen“ erhalten. Ob das bedeutet, dass Sie direkt angeschrieben werden, ist mir nicht ganz klar. Klar scheint hingegen, dass sich die Politik diesmal für eine Bringschuld der Bürger:innen entschieden hat und nicht für eine Holschuld der Behörden.

¹³ <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>

¹⁴ <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

¹⁵ <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Was+Sie+wissen+muessen>



Ab wann gelten die neuen Grundsteuerwerte – und wieso nochmal?

Die Grundsteuerwerte zum 01.01.2022 werden erstmals der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zu Grunde gelegt. Bis 31.12.2024 gelten übergangsweise noch die alten Einheitswerte. Diese Frist hat das Bundesverfassungsgericht gesetzt. Länger darf die Grundsteuer auf der Grundlage der Einheitswerte nicht mehr erhoben werden.

Falls die Feststellungserklärungen bis Oktober 2022 – wie es sich die Verwaltung vorstellt – alle eingereicht sein sollten, so bleiben den Finanzämtern und Kommunen noch die Jahre 2023 und 2024, um die Bescheide zu verschicken. Wie gut das klappt, wird sich zeigen.

An sich würde aus Sicht der Verfassung nichts dagegensprechen, die Grundsteuer auch weiterhin an einem fiktiven Wert zu bemessen. Dass das Gericht die Einheitsbewertung als verfassungswidrig ansieht, liegt schlicht daran, dass sich Grundstückswerte seit 1964 bzw. 1935 regional unterschiedlich stark entwickelt haben. Allgemein dürften Grundstückspreise in städtischen Regionen stärker gestiegen sein als in ländlichen Regionen. Auch innerhalb dieser Kategorisierung gibt es große Unterschiede – Angebot und Nachfrage regeln den Preis. Die Einheitswerte aus 1964 führten also zu einer Ungleichbehandlung.

Impressum, rechtliche Hinweise und Bildnachweis

Diese Kanzleinachrichten wurden verfasst von: Andreas Hein • Steuerberater • Heerweg 15 A • 73770 Denkendorf
Tel. 0711 71958100 • Internet: www.steuerkanzlei-hein.de • E-Mail: kanzlei@steuerkanzlei-hein.de

Die Kanzleinachrichten erhalten Sie als kostenlose Serviceleistung im Rahmen eines bestehenden Beratungsauftrags. Die Nachrichten enthalten steuerliche Fachinformationen und organisatorische Informationen aus meiner Kanzlei, die für den Beratungsauftrag von Bedeutung sind. Sollten Sie der Auffassung sein, dass ein solches Auftragsverhältnis nicht mehr besteht, und diese Kanzleinachrichten nicht mehr wünschen, so teilen Sie mir dies bitte mit. Alle Angaben in diesem Schreiben erfolgen ohne Gewähr! Das Schreiben enthält auch Links zu Informationsseiten im Internet, die von Dritten bereitgestellt werden. Auf die Inhalte dieser Seiten habe ich als Autor des Schreibens keine Einflussmöglichkeiten. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Inhalte kann daher nicht übernommen werden. Wird bei der Benennung von Personen oder Berufsgruppen nur eine von mehreren möglichen Geschlechtsformen verwendet, so erfolgt dies ausschließlich zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit der Beiträge. Ich stelle hiermit ausdrücklich klar, dass immer alle Geschlechtsformen (m/w/d) einbezogen sind.

Seite 1: Aktenordner Alt © HauiM2 @ Pixabay | Datei: files-g996366b07

Alle erforderlichen Nutzungsrechte liegen vor. Pixabay-Lizenz: <https://pixabay.com/de/service/license/>