

SPD

Grundsteuerreform 2022

Handreichung des SPD Kreisverbands
Düren/Jülich

Gliederung

SPD

Ziffer	Thema	Folie
1.	Worum geht's?	4
1.1	Rückblick: Entscheidung Bundesverfassungsgerichts aus 2018	5
1.2	Zeitstrahl 2022 → 2025 → 2029 ff.	6
1.3	<u>Berechnungsbeispiel 1</u> : EFH nach altem Recht	7
1.4	Vorstellung neues Bewertungsrecht	9
1.4.1	Unbebaute Grundstücke	10
1.4.2	Ertragswertverfahren	11
1.4.3	Sachwertverfahren	15
1.4.4	<u>Schaubild</u> : Ablauf der Grundsteuerfestsetzung	16
1.4.5	<u>Grafik</u> : Grundsteuer-B-Hebesätze im Rurkreis Düren-Jülich	17
1.5	<u>Berechnungsbeispiel 2</u> : EFH nach neuen Recht	20
1.6	Fazit: Gewinner und Verlierer der Reform	21

1. Worum geht's?

1.1 Rückblick

Bundesverfassungsgericht aus 2018

- Bundesverfassungsgerichts-Urteil vom 10.04.2018
- Letzte Hauptfeststellung **01.01.1964** (neue Bundesländer 01.01.1935)!
- Aussetzung der Hauptfeststellung führt zu Ungleichbehandlung in erheblichem Umfang
- Entscheidung: Grundsteuerrecht ist verfassungswidrig (seit 01.01.2002)
- Wegen erheblicher finanzieller Bedeutung und Umsetzungsaufwand für Fiskus:
→ Fortgeltung des **alten Rechts bis 31.12.2024**
- Neubewertung von **32 Mio.** Immobilien in Deutschland

1.2 Zeitstrahl

2022

- Auf 01.01.2022 neue Hauptfeststellung
- Elektronische Abgabe von Grundsteuererklärung zwischen **01.07.2022 bis 31.10.2022**
- Festsetzung durch **Finanzamt**



2025

- Ab **01.01.2025**
- Erlass von neuen Grundsteuerbescheiden
- Festsetzung durch **Städte und Gemeinden**



2029 ff.

- Auf **01.01.2029** nächste Hauptfeststellung
- Alle sieben Jahre neue Grundsteuererklärung
- Zusätzlich: bei Veränderung > 15.000 €
- Festsetzung durch **Finanzamt**

1.3 Berechnungsbeispiel 1

EFH nach altem Recht

Grundangaben

- Lage: Nörvenich
- 800 m² Grundstücksgröße
- 250 €/m² Bodenrichtwert
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1975
- 140 m² Wohnfläche
- Jahresrohmiete pro m²: 2,50 DM (nach den Verhältnissen vom 01.01.1964)
- Anzahl Garagen: 1 (25 DM Jahresrohmiete nach den Verhältnissen vom 01.01.1964)
- Keine Außenanlagen (z. B. Einfriedung, Pool etc.)

1.3 Berechnungsbeispiel 1

EFH nach altem Recht

Bewertung		
Jahresrohmiete Wohnung	4.200,00DM	
+ Jahresrohmiete Garage	300,00DM	
= Gesamtjahresrohmiete	4.500,00DM	
x Vervielfältiger lt. Anlage 7 BewG	11,80	
= Grundstückswert	53.100,00DM	
./. Abrundung auf volle 100 €	0,00	
= Einheitswert	53.100,00DM	
Umrechnung in Euro	27.149,60€	
Steuermesszahl		
§ 15 Abs. 2 GrStG i. d. F. 19.12.2000		
bis 38.346,89 €	0,00260	70,59 €
über 38.346,89 €	0,00350	0,00 €
= Summe Steuermessbetrag		70,59 €
x Grundsteuerhebesatz		910%
= Grundsteuer jährlich bis 2024		642,36 €

1.4

Vorstellung neues Bewertungsrecht

1.4.1 unbebaute Grundstücke

Bewertungsfaktoren

- Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss (vgl. <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>)
- x Grundstücksfläche (vgl. <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>)

- = Grundstückswert

1.4.2 Ertragswertverfahren

Anwendungsbereich

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

1.4.2 Ertragswertverfahren

Bewertungsfaktoren

- Ableitung aus nachhaltig erzielbarer Reinertrag
- Ansatz eines **lageabhängigen** Ø Sollertrags
(Mieten nach Bundesland laut Mikrozensus 2014 und Anpassung Mietniveaustufe 1 bis 6 laut Gemeinde nach Sozialrecht; ≠ tatsächlich mögliche Miete;
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/mietstufen-2020.html>)
→ besonders gute Lagen werden bessergestellt
- x tatsächliche m² laut **Wohnfläche**
- **Alter des Gebäudes** relevant
- Hinzurechnung des Grundstückswerts (**Grundstücksgröße**)

1.4.2 Ertragswertverfahren

Solldmiete für NRW

Anlage 39 Bewertungsgesetz

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	6,97 €	6,56 €	6,82 €	8,30 €	8,32 €
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,10 €	6,11 €	6,44 €	7,20 €	6,65 €
		100 m ² und mehr	5,40 €	5,82 €	6,19 €	6,28 €	6,88 €

1.4.2 Ertragswertverfahren

Bewertungsgrundsätze

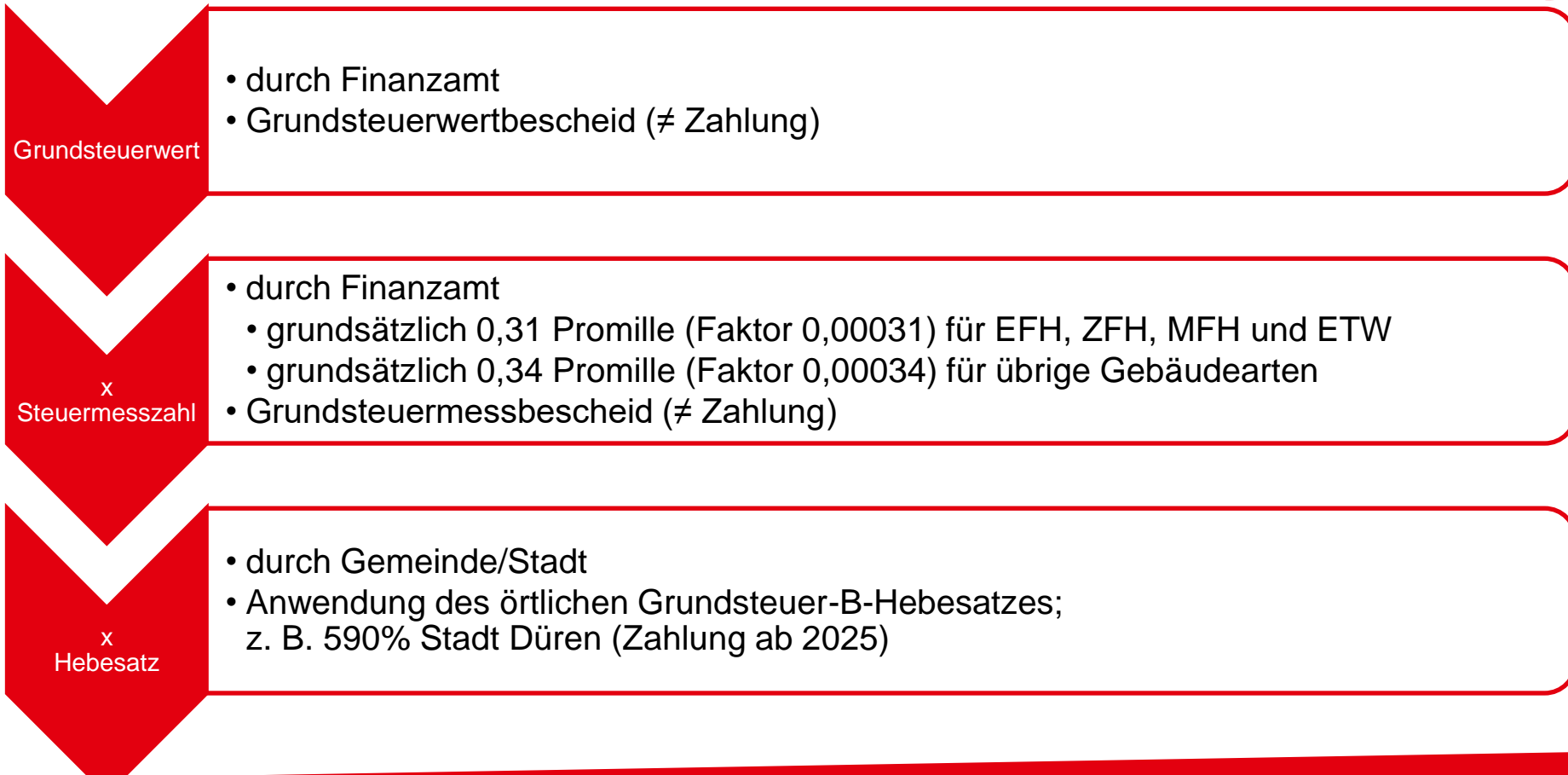
Schema des Ertragswertverfahrens	
	Jährlicher Rohertrag (Ø Sollertrag)
./.	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
=	Jährlicher Reinertrag
x	Vervielfältiger / Barwertfaktor
=	Barwert des Reinertrags
+	Abgezinster Bodenwert (Grundstückswert)
=	Grundsteuerwert

1.4.3 Sachwertverfahren

Anwendungsbereich

- Geschäftsgrundstücke (auch Bürogebäude)
 - Gemischt genutzte Grundstücke
 - Eigentumswohnungen (betrieblich genutzt)
 - Sonstige bebaute Grundstücke
- Nur für **Unternehmer bzw. Vermieter von Gewerberäumen** relevant

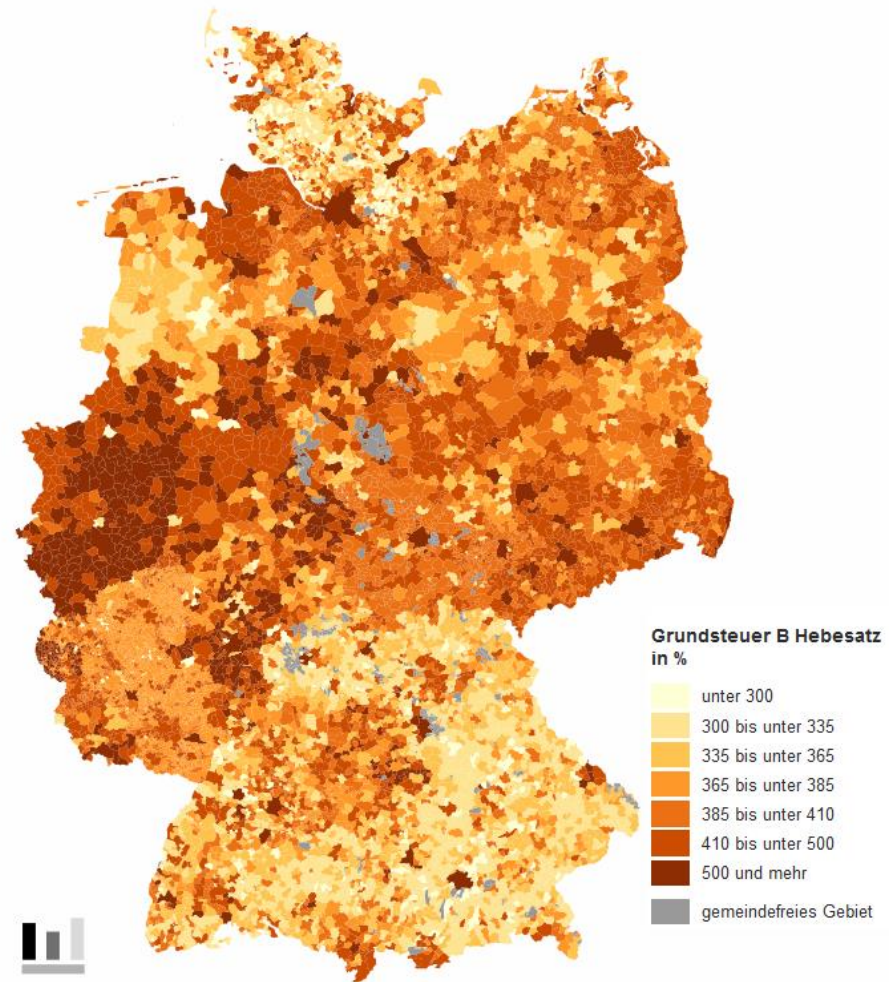
1.4.4 Ablauf Grundsteuerfestsetzung



1.4.5 Hebesätze Grundsteuer B

Deutschland

- Ø Hebesatz in Deutschland: 390% (!)



1.4.5 Hebesätze Grundsteuer B

Rurkreis Düren-Jülich (Auswahl)

Gemeinde	Hebesatz
Hürtgenwald	950%
Nörvenich	910%
Langerwehe	820%
Vettweiß	699%
Jülich	690%
Merzenich	629%
Düren	590%
Niederzier	580%

Quelle: Statista 2018, Gemeindegabungen

1.5 Berechnungsbeispiel 2

EFH nach neuem Recht

Grundangaben

- Lage: Nörvenich
- 800 m² Grundstücksgröße
- 250 €/m² Bodenrichtwert
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1975
- 140 m² Wohnfläche
- Anzahl Garagen: 1

1.5 Berechnungsbeispiel 2

EFH nach neuem Recht

Bewertung	
Barwert des Reinertrags	170.478,38 €
+ Abgezinster Bodenwert	200.000,00 €
= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	370.400,00 €
x Steuermesszahl (Faktor 0,00031)	0,031%
= Grundsteuermessbetrag	114,82 €
x Hebesatz Kommune (Faktor 9,10)	910%
= Grundsteuer (ab 2025)	1.044,90 €

Nach altem Recht: **642,36 €**

1.6 Fazit

Gewinner und Verlierer der Reform

Gewinner

- **Gute Lagen** innerhalb der Kommunen (außer „Bestlagen“: BRW > 500€/m²)
- Wohngebäude mit besonders **hochwertigem Ausstattungsstandard**

Verlierer

- Objekte mit **einfachem Ausstattungsstandard** bzw. in einfacher Bauweise
- Objekte in **schlechter Lage** innerhalb der Kommune (Brennpunktimmobilien)
- **Sehr alte Objekte** (Mindestwertregelung)

Quelle: Diplom-Finanzwirt (FH) Matthias Grootens, Hochschule für Finanzen NRW, Nordkirchen

2. Handlungsempfehlung für Bürger*innen

2.1 Registrierung in „Mein ELSTER“

Allgemeinverfügung vom 30.03.2022, BStBl. I 2022, 205:

- Die Abgabe muss grundsätzlich elektronisch erfolgen. Plattform der Finanzverwaltung:
<https://www.elster.de/eportal/start>
- Bereitstellungstermin lt. Elster: **01.07.2022**
- Derzeitige Abgabefrist: **31.10.2022** (Schätzungen wohl ab Februar 2023 geplant)

Vorgehen zur elektronischen Abgabe:

- Benötigt wird über E-Mail-Adresse und Passwort hinaus zusätzlich eine **Zertifikatsdatei** oder **elektronischer Personalausweis** (zzgl. AusweisApp2)
- Zertifikatsdatei:
Freischaltungsprozess erfolgt postalisch (Vorlauf von zwei Wochen einplanen)
- Härtefallregelung: Abgabe der Grundsteuererklärungen in Papierform möglich;
z. B. Rentner*in ohne Internetzugang?

2.1 Registrierung in „Mein ELSTER“

Kontoerstellung So geht's am Beispiel "Zertifikatsdatei"

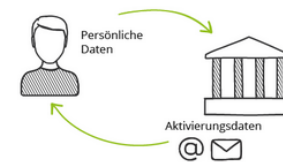
Für fast alle Nutzer ist die Zertifikatsdatei die beste Wahl. Für Unternehmer und Steuerberater stehen noch andere Login-Optionen zur Verfügung.

1. Login-Optionen



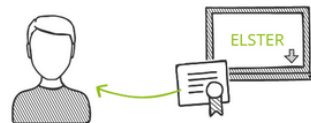
Sie entscheiden sich für das Login mit einer Zertifikatsdatei.

2. Registrierung



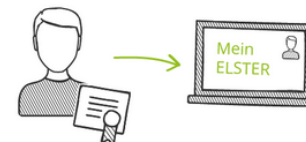
Das Finanzamt stellt Ihnen **Aktivierungsdaten** per E-Mail und per Post zu.

3. Zertifikat herunterladen



Sie geben Ihre Aktivierungsdaten ein und erhalten Ihre Zertifikatsdatei als **Download**.

4. Login



Jetzt können Sie sich mit Ihrer Zertifikatsdatei einloggen.

2.1 Registrierung in „Mein ELSTER“

Alternative zur Registrierung bei „Mein ELSTER“ für Privateigentum

- Weblink:
<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>
- **Kein Registrierungsprozess** über „Mein ELSTER“ erforderlich
- Nur für einfach gelagerte Sachverhalte
(unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen)
- Vereinfachte elektronische Übermittlungsmöglichkeit erst ab 07/2022 möglich

2.2 Liste erstellen

Wer braucht Hilfe im Freundes- und Familienkreis?

Hilfe zur Selbsthilfe:

- Wer im Freundes- und Familienkreis ist Eigentümer von inländischem Grundbesitz?
- Wer davon kann eine **elektronische Abgabe der Erklärung nicht selbst bewerkstelligen?**

2.2 Liste erstellen

Wer braucht Hilfe im Freundes- und Familienkreis?

Hinweis: Zulässige Hilfe in Steuersachen unter Angehörigen:

- Verlobte
- Ehegatten
- Verwandte in gerader Linie
- Geschwister (inkl. deren Ehegatten) und deren Kinder
- Schwägerin/Schwager
- Tante und Onkel
- Pflegeeltern und Pflegekinder

2.3 Zusammenstellung von Belegen erforderlich Unterlagen und Informationen

Was kann ich bis zum 01.07.2022 schon zusammen tragen?

1. Angaben zur Grundstückslage (Flur und Flurstück)
2. Angaben zur Grundstücksfläche (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>) oder Grundbuchauszug
3. **Bodenrichtwert** laut Gutachterausschuss (vgl. <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>)
4. Nachweise zum **Baujahr** (> 1949) des Gebäudes (inkl. nachfolgender Kernsanierung)
5. Nachweise zur **Wohnfläche** (und ggf. der Anzahl der Wohnungen pro Einheit)
6. Angabe zur Anzahl der **Garagen**

Hinweis:

Angaben zur Ziffer 2 und 3 können auch einheitlich über www.grundsteuer-geodaten.nrw.de abgerufen werden.

2.3 Zusammenstellung von Belegen

erforderlich Unterlagen und Informationen

„Wie ermittelt sich die Wohnfläche?“ (Grundsteuererlass vom 09.11.2021):

- Für die Ermittlung der Wohnfläche wird regelmäßig die Wohnfläche nach der **Wohnflächenverordnung** (WoFIV) ermittelt.
- **Zubehörräume** wie z. B. Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen und Trockenräume, Bodenräume und Heizungsräume **bleiben außer Ansatz**.
- Tipp: <https://www.ruv.de/ratgeber/bauen-wohnen/geld-recht/wohnflaechenberechnung>

2.3 Zusammenstellung von Belegen

erforderlich Unterlagen und Informationen

„Wann liegt eine Kernsanierung vor?“ (1)
(Grundsteuererlass vom 09.11.2021):

- Eine Kernsanierung liegt vor, wenn **Ausbau** (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert) **und Rohbau** jedenfalls teilweise erneuert worden ist.
- Bauliche Maßnahmen an nicht **tragenden Bauteilen** (z. B. Neugestaltung der Fassade) verlängern die Gesamtnutzungsdauer allein **nicht** wesentlich.
- Jahr der Kernsanierung = Abschluss der Kernsanierung

2.3 Zusammenstellung von Belegen

erforderlich Unterlagen und Informationen

„Wann liegt eine Kernsanierung vor?“ (2)
(Grundsteuererlass vom 09.11.2021):

Darüber hinaus erforderlich ist komplette Erneuerung von:

- Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände (Ausnahme der tragenden Wände),
- der Fußböden, der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischen Systeme (z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen)

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein.

2.4 Anschaffung von Drittanbieter-Software?

Nach unserem Dafürhalten grundsätzlich nicht erforderlich

- Es sind nur wenige Daten anzugeben (weniger als in der Einkommensteuererklärung)
- Drittanbieter-Software ist zurzeit noch nicht erhältlich
(in Planung ab Juni z. B.: <https://www.buhl.de/steuer/grundsteuer/> für ca. 30 €)
- Drittanbieter-Software zielt vordergründig auf Steuerberater ab.

2.4 Weiterführende Hilfe

Hilfreiche Links und Anlaufstellen:

- Prognostizierung der eigenen Steuerbelastung:
<https://grundsteuer.de/rechner/>
- Hotline des Finanzamts Düren: 02421 / 469 – 1959 (9 – 18 Uhr)
- Künstliche Intelligenz zur Beantwortung von Fragen:
<https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>

4. Fragen- und Diskussionsrunde

4. Frage- und Diskussionsrunde

Welche Fragen und Anmerkungen habt Ihr an uns?

Fachliche Ansprechpartner*innen der SPD im Kreis Düren / Jülich:

- Diplom-Finanzwirtin (FH) Kathleen Marx (**Langerwehe**)
- Diplom-Finanzwirt (FH) Alexander Förster (**Merzenich**)
- Diplom-Finanzwirt (FH) Philipp Peplowski, LL.M., Steuerberater (**Nörvenich**)

4. Frage- und Diskussionsrunde

Welche Fragen und Anmerkungen habt Ihr an uns?

Der Weg zu uns:

- Kölner Landstraße 304
52351 Düren
- Telefon: 02421 4044 - 0
- E-Mail: kvduerenjuelich@spd.de

Danke

für eure Aufmerksamkeit.

Diese Handreichung wurde nicht in dienstlicher Eigenschaft verfasst

Rechtsstand 21.05.2022

© SPD Kreisverband Düren/Jülich