

FORUM STEUERRECHT SCHLOSS NORDKIRCHEN E.V.
32. VORTRAGSVERANSTALTUNG - 15.11.2022

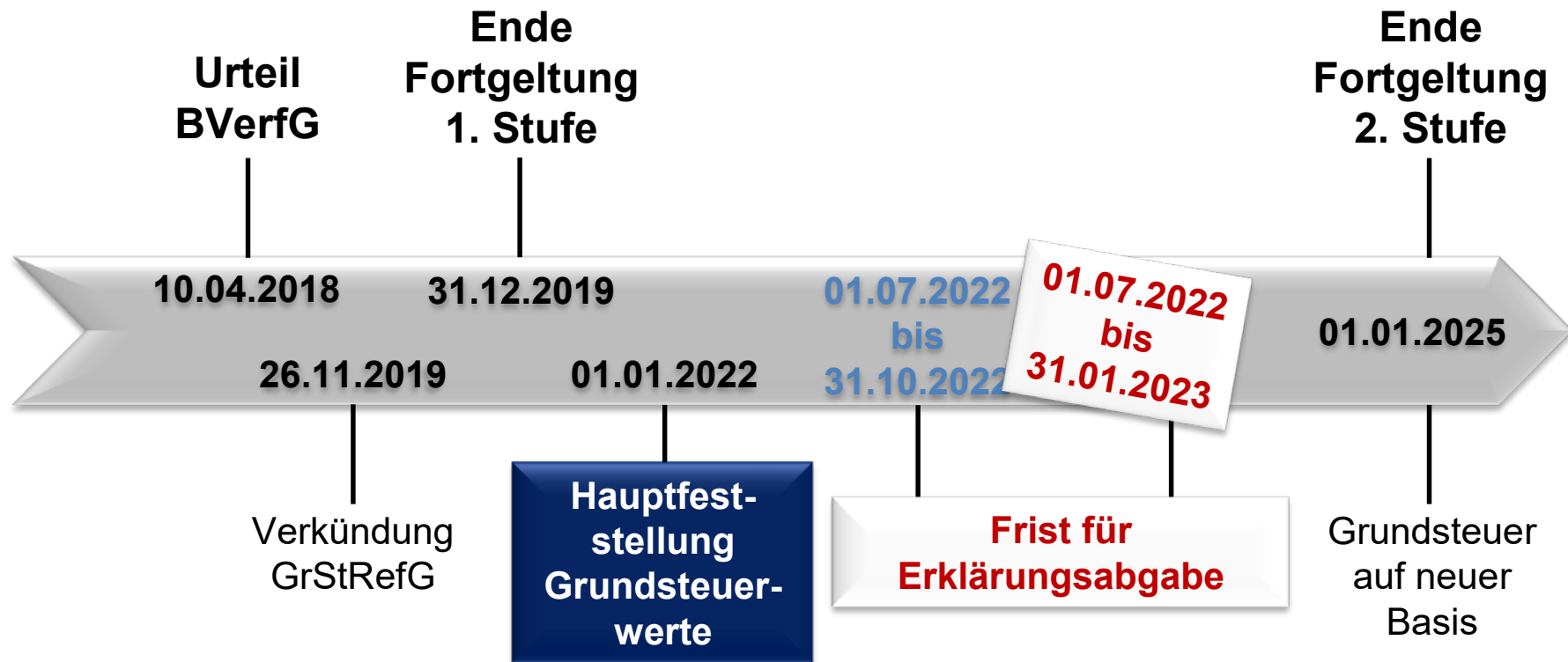
Diplom-Finanzwirt (FH) Mathias Grootens

Rechtliche Ausgangslage zur Grundsteuerreform

INHALTE

1	Rahmenbedingungen der Grundsteuerreform – Zeitlicher und gesetzlicher Rahmen – Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern – Notwendigkeit der Erklärungsabgabe – Wahl des Bewertungsverfahrens im Bundesrecht – Systematik der Bewertungsverfahren
2	Praxisfragen zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte – Ermittlung des Bodenwerts – Bestimmung der Miete im Ertragswertverfahren – Abgrenzung Kernsanierung zur üblichen Instandhaltung
3	Verwertungsverbot bei der Einheitsbewertung

Zeitlicher Rahmen Grundsteuerreform:



Zwischenzeitliche Änderungen an den durch das GrStRefG eingeführten Regelungen durch:

- das **JStG 2020** v. 21.12.2020 (BGBl. I 2020 S. 3096),
- das Fondsstandortgesetz (**FoStoG**) v. 3.6.2021 (BGBl. I 2021 S. 1498) und
- das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz (**GrStRefUG**) v. 16.7.2021 (BGBl. I 2021 S. 2931).

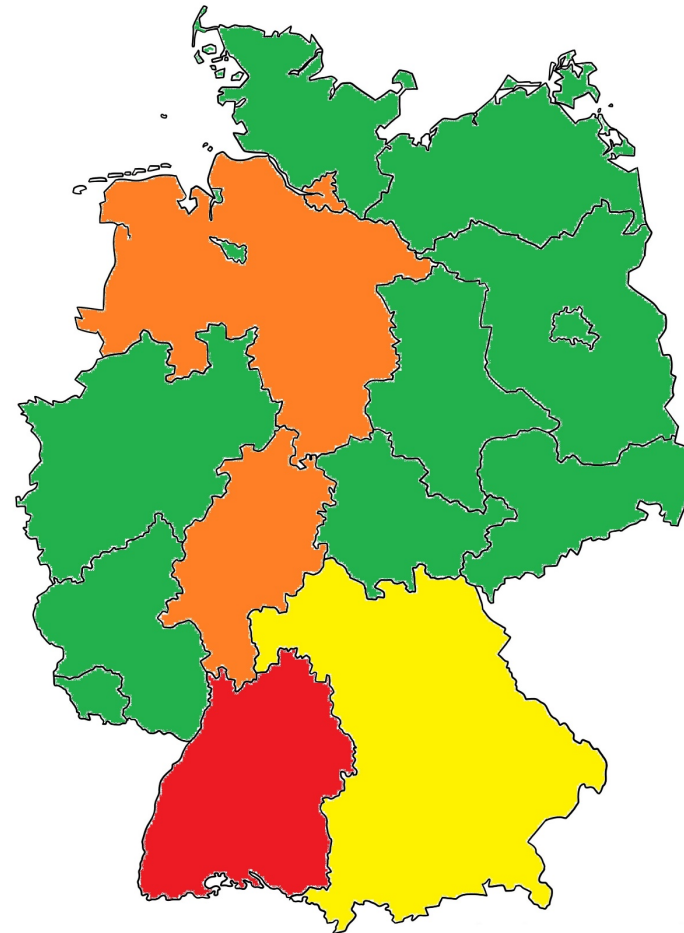
Zwischenzeitlich ergangene ergänzende Verwaltungsanweisungen:

- Erlasse der Länder zum **Grundvermögen** v. 9.11.2021 (AEBewGrSt)
BStBl. I 2021 S. 2334.
- Erlasse der Länder zur **Land- und Forstwirtschaft** v. 9.11.2021 (AEBewGrSt)
BStBl. I 2021 S. 2369.
- Erlasse der Länder zur **Anwendung des GrStG** für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 v. 22.6.2022 (AEGrStG)
BStBl. I 2022 S. 1171.

Anwendung des Bundesrechts und abweichender Länderregelungen:

Bundesland	Modell
BB, BE, HB, MV, NW, RP, SH, SL*, SN*, ST, TH	Bundesmodell
BW	Bodenwertmodell
BY	Äquivalenzmodell
HE	Flächen-Faktor-Modell
NI	Flächen-Lage-Modell
HH	Wohnlagemodell

*Bundesmodell mit abweichenden Grundsteuermesszahlen



Möglichkeiten der Abgabe der Feststellungserklärung:

- ELSTER (<https://www.elster.de/>)
- Angebot BMF (<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>)
- Kommerzielle Anbieter
- Papiervordrucke (NRW)

Notwendigkeit der Erklärungsabgabe insbesondere zur Prüfung/Gewährung:

- Eigentümerstellung (Steuerschuldner)
- Umfang der Grundstücksflächen (Abgrenzung wirtschaftliche Einheit, Identifikation selbständig nutzbarer Teilflächen)
- Umfang der Bebauung (Anbauten, Ausbauten, Neubauten)
- Nutzung der Bebauung (Verfahrenswahl, Bewertungsfaktoren)
- Wohnungsgrößen (Wahl der Mietansätze lt. Anlage 39)
- Kernsanierung (Berechnung Alterswertminderung)
- Brutto-Grundfläche (neue Rechengröße im Sachwertverfahren)
- Geförderter Wohnraum/Rechtsträger (Messzahlenermäßigung)
- Denkmaleigenschaft (Messzahlenermäßigung)
- Nutzung/Rechtsträger (Steuerbefreiung)

Wahl des Bewertungsverfahrens (§ 250 BewG):

Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Einfamilienhäuser	Geschäftsgrundstücke
Zweifamilienhäuser	Gemischt genutzte Grundstücke
Mietwohngrundstücke	Teileigentum
Wohnungseigentum	Sonstige bebaute Grundstücke



Ertragswertverfahren
§§ 252 – 257 BewG



Sachwertverfahren
§§ 258 – 260 BewG

Ertragswertverfahren - Wohngrundstücke

Jährlicher Rohertrag

(§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)

./. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

(§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)

= Jährlicher Reinertrag

(§ 253 Abs. 1 BewG)

x Vervielfältiger / Barwertfaktor

(§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)

= Barwert des Reinertrages

(§§ 252, 253 BewG)

+ Abgezinsten Bodenwert

(§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)

= Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Sachwertverfahren - Nichtwohngrundstücke

		Normalherstellungskosten (§ 259 Abs. 1 BewG, Anlage 42 zum BewG)
		x Baupreisindex (§ 259 Abs. 3 BewG)
		x Bruttogrundfläche (§ 259 Abs. 2 BewG, Anlage 42 zum BewG)
Grundstücksfläche		= Gebäudenormalherstellungswert
x Bodenrichtwert		./. Alterswertminderung (max. 70 %) (§ 259 Abs. 4 BewG, Anlage 38 zum BewG)
= Bodenwert (§ 247 BewG)		= Gebäudesachwert (§ 259 BewG)
		
= Vorläufiger Sachwert (§ 258 Abs. 3 BewG)		
x Wertzahl (§ 260 BewG, Anlage 43 zum BewG)		
= Grundsteuerwert (§ 258 BewG)		

INHALTE

1	Rahmenbedingungen der Grundsteuerreform – Zeitlicher und gesetzlicher Rahmen – Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern – Notwendigkeit der Erklärungsabgabe – Wahl des Bewertungsverfahrens im Bundesrecht – Systematik der Bewertungsverfahren
2	Praxisfragen zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte – Ermittlung des Bodenwerts – Bestimmung der Miete im Ertragswertverfahren – Abgrenzung Kernsanierung zur üblichen Instandhaltung
3	Verwertungsverbot bei der Einheitsbewertung

Ermittlung des Bodenwerts - Ausgangslage:

Unbebaute Grundstücke	Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren	Nichtwohngrundstücke im Sachwertverfahren
Fläche	Fläche	Fläche
x Bodenrichtwert	x Bodenrichtwert	x Bodenrichtwert
	x Abzinsungsfaktor	
= Grundsteuerwert	= abgezinster Bodenwert	= Bodenwert

§ 247 Abs. 1 BewG: „Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer **Fläche** mit dem jeweiligen **Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB). Soweit in den §§ 243 bis 262 sowie in den Anlagen 36 bis 43 nichts anderes bestimmt ist, werden **Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks** mit Ausnahme unterschiedlicher

1. **Entwicklungszustände** und
 2. Arten der Nutzung bei **überlagernden Bodenrichtwertzonen**
- nicht berücksichtigt.**“

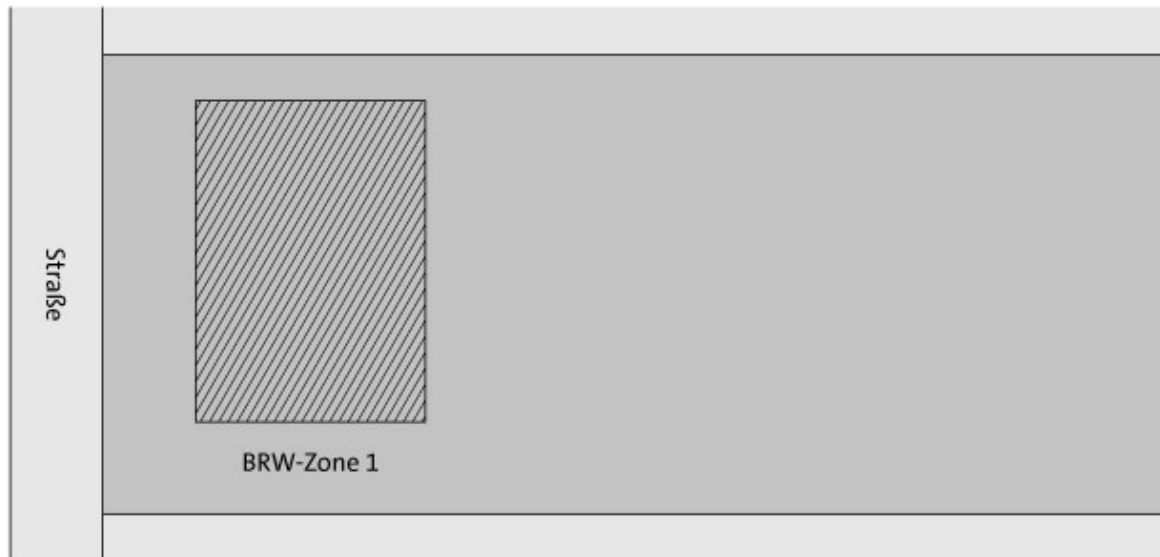
Ermittlung des Bodenwerts - Ausgangslage:

- Anlage 36 BewG enthält lediglich für **Ein- und Zweifamilienhäuser** typisierende **Umrechnungskoeffizienten** zur Berücksichtigung der **Grundstücksgröße** (§ 257 Abs. 1 Satz 2 BewG).
- Im Rahmen der Ermittlung des Werts eines unbebauten Grundstücks/des Bodenwerts erfolgt gem. A 247.2 Abs. 1 S. 2 AEBewGrSt **keine Berücksichtigung** von Abweichungen
 - bei Grundstücksgröße und -tiefe,
 - Vorder- und Hinterland,
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Frei- und Verkehrsflächen.
- Im Rahmen der Ermittlung des Werts eines unbebauten Grundstücks/des Bodenwerts erfolgt **keine Berücksichtigung** der **sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale** (vgl. A 247.2 Abs. 8 AEBewGrSt).

Beispiele

Ecklage, Zuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrunds, Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, Altlasten

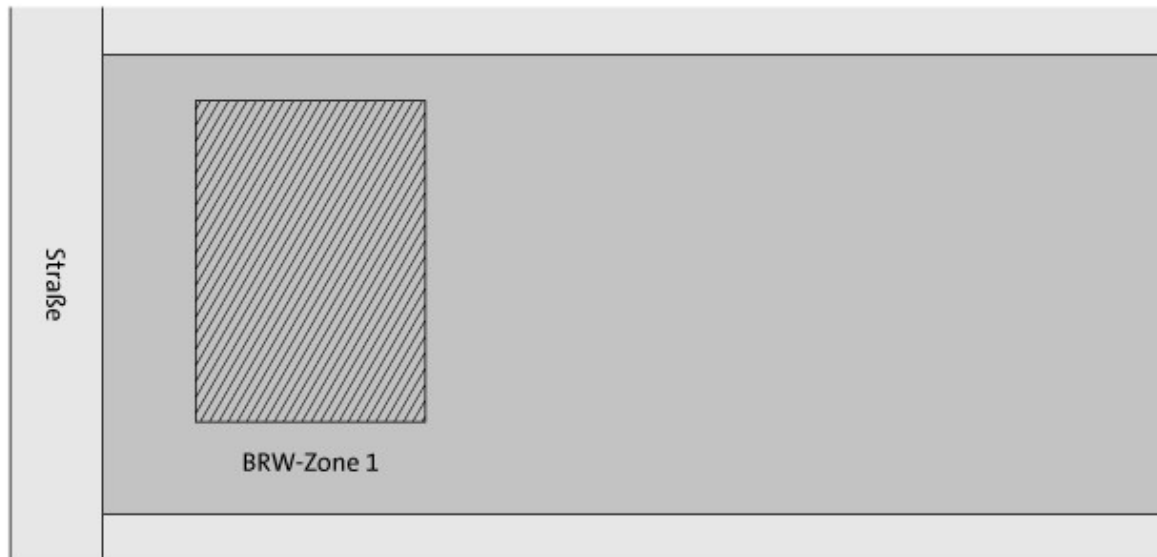
Ermittlung des Bodenwerts - Beispiel 1 - Sachverhalt:



Die Grundstücksgröße des zu bewertenden Einfamilienhaus-Grundstücks beträgt 1.200 m². Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 1 für eine Baufläche ausgewiesen wird.

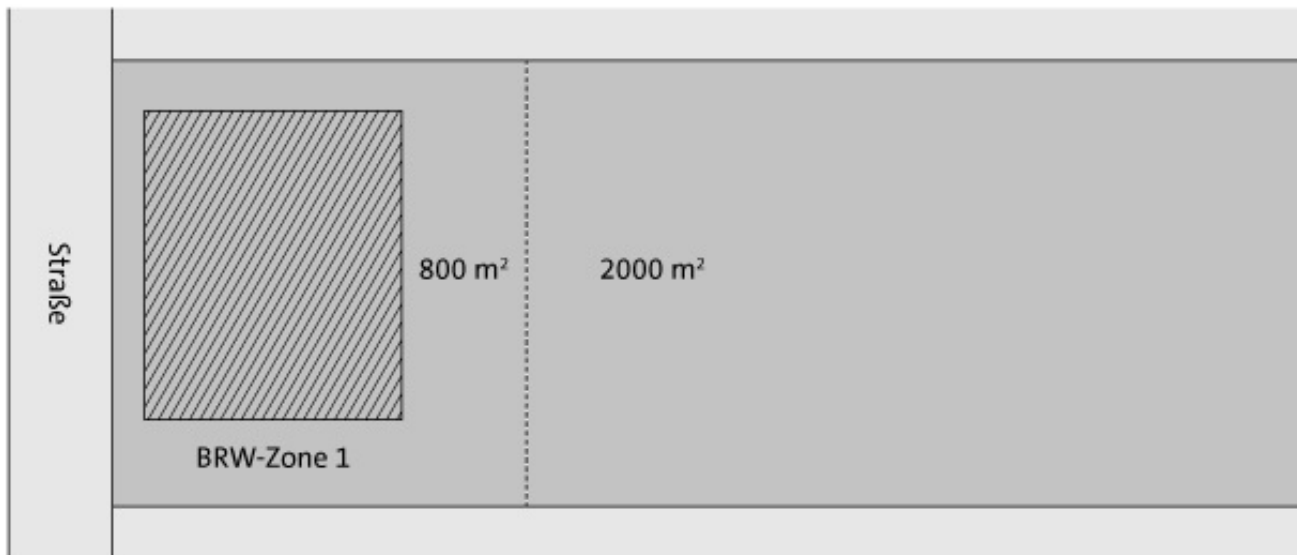
(vgl. Beispiel in § 257.2 Abs. 1 AEBewGrSt)

Ermittlung des Bodenwerts - Beispiel 1 - Lösung:



BRW Zone 1	Bodenrichtwert
x 1.200 m ²	Fläche
x 0,80	(Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße, vgl. Anlage 36 zum BewG)
x Abzinsungsfaktor	(vgl. Anlage 41 zum BewG)
= abgezinster Bodenwert	

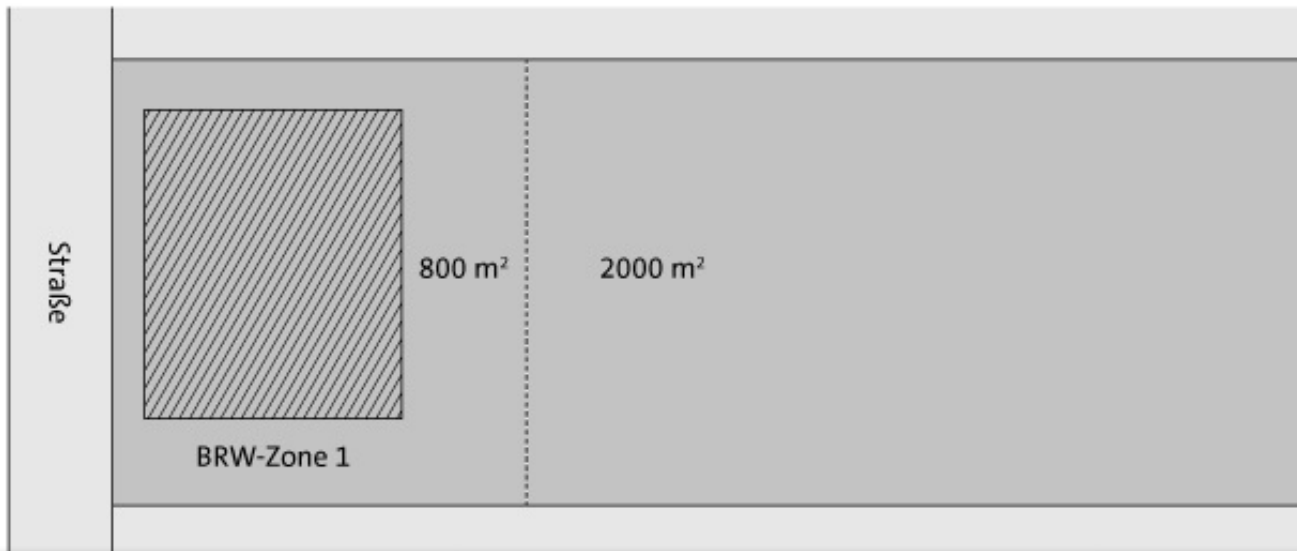
Ermittlung des Bodenwerts - Beispiel 2 - Sachverhalt:



Die Grundstücksgröße des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks beträgt 2.800 m². Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, in der BRW 1 für eine Baufläche ausgewiesen ist. Die hintere Grundstücksfläche (Garten des Einfamilienhauses) ist nicht bebaubar.

(vgl. Beispiel 2 in A 257.4 Abs. 3 AEBewGrSt)

Ermittlung des Bodenwerts - Beispiel 2 - Lösung:



Teilfläche Straßenfront		Teilfläche Garten
BRW Zone 1	Bodenrichtwert	BRW Zone 1
x 800 m²	Fläche	x 2.000 m²
x 0,64	(Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße, vgl. Anlage 36 zum BewG)	x 0,64
x Abzinsungsfaktor	(vgl. Anlage 41 zum BewG)	
= abgezinster Bodenwert		= Bodenwert

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren - Landeslistenmieten:

Auszug aus Anlage 39 Teil I zu § 254 Abs. 2 BewG - Basis Mikrozensus 2018

Nordrhein- Westfalen

Gebäude- art	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
		bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Ein- familien- haus	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
	unter 60 m ²	7,07	7,8	7,50	7,70	7,44
	von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,19	5,47	5,62	5,89	6,37
	100 m ² und mehr	4,71	4,87	5,02	5,57	6,12
	unter 60 m ²	7,83	8,13	8,23	8,90	10,22
	von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,17	6,29	6,62	6,90	7,38
	100 m ² und mehr	6,22	5,69	6,15	6,41	7,38

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren – Kommunales Mietniveau:

Anwendung von **Zuschlägen/Abschlägen** (Anlage 39 Teil II zum BewG) auf die Landeslistenmiete nach Mietniveau-Einstufungsverordnung.

(MietNEinV vom 18.08.2021, BGBl. I 2021 S. 3738)

Mietniveaustufe 1	- 20,0 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6	+ 30,0 %
Mietniveaustufe 7	+ 40,0 %

1	2	3	4	5	6	7
- 20 %	- 10 %	0 %	+ 10 %	+ 20 %	+ 30 %	+ 40 %
Brilon	Gelsenkirchen	Duisburg	Aachen	Münster	Düsseldorf	(München)

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren - Besonderheiten:

- Konzeptionierung der Grundsteuer als Sollertragssteuer:
 - Grundsteuerwert bildet Ertragsfähigkeit des Grundstücks ab.
 - Statistisch erzielbarer Ertrag als typisierender Ansatz im Massenverfahren.
- Keine Berücksichtigung von Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand.
- Keine Lageabhängigkeit der Miete innerhalb der Gemeinde:
 - schlechte Lagen innerhalb der Gemeinde mit tendenziell zu hohem Mietansatz im Vergleich zum tatsächlichen Ertrag.
 - gute Lagen innerhalb der Gemeinde mit tendenziell zu niedrigem Mietansatz im Vergleich zum tatsächlichen Ertrag.
 - Bodenrichtwert wirkt sich nur über abgezinsten Bodenwert aus.
- Nachweis einer niedrigeren tatsächlichen Miete oder einer niedrigeren üblichen Miete ist im Gesetz nicht vorgesehen.
- Keine Öffnungsklausel zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts der wirtschaftlichen Einheit im Gesetz verankert.

Zielkonflikt:

Wertabhängige Bemessungsgrundlage versus Administrierbarkeit

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren - Belastungsvergleich:

Sachverhalt:

Zwei mit Ausnahme der Baujahre der Gebäude in den Grundstücksmerkmalen übereinstimmende Mietwohngrundstücke A und B in Berlin sind auf den Stichtag 1.1.2022 zu bewerten.

Die Grundstücke A und B weisen folgende Eigenschaften auf:

- Grundstück: 1.000 m²
- Bodenrichtwert 1.1.2022: 2.500 €/m² (**Abwandlung**: A 1.000 € m² / B 5.000 € m²)
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung: 8 Wohnungen mit je 150 m²
- Mietniveaustufe Berlin: Stufe 4 = 10 % Zuschlag auf den Rohertrag
- Baujahr:
 - Gebäude Grundstück A = 1947
 - Gebäude Grundstück B = 2000

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren - Belastungsvergleich:

	Grundstück A (Baujahr 1947)	Grundstück B (Baujahr 2000)
Rohertrag	106.603,20 € (8 x 150 m ² x 6,73 €/m ² x 12 x 110 %) (Anlage 39 BewG)	109.454,40 € (8 x 150 m ² x 6,91 €/m ² x 12 x 110 %) (Anlage 39 BewG)
Bewirtschaftungskosten	- 28.782,86 € (27 % - Anlage 40 BewG)	- 25.174,51 € (23 % - Anlage 40 BewG)
Reinertrag	77.820,34 €	84.279,89 €
Vervielfältiger	x 14,50 (Mindest-RND 24 Jahre, 4,5 % LZS) (Anlage 37 BewG)	x 20,49 (RND 58 Jahre, 4,5 % LZS) (Anlage 37 BewG)
Kapitalisierter Reinertrag	1.128.394,87 €	1.726.894,95 €
Abgezinster Bodenwert	869.250 € (2.500 €/m ² x 1.000 m ² x 0,3477) (Anlage 41 BewG)	194.500 € (2.500 €/m ² x 1.000 m ² x 0,0778) (Anlage 41 BewG)
Grundsteuerwert	1.997.600 €	1.921.300 €
Mindestwert	1.875.000 € (kein Ansatz)	1.875.000 € (kein Ansatz)

Ansatz der Miete im Ertragswertverfahren – Abwandlung des Beispiels:

	Grundstück A (Baujahr 1947)	Grundstück B (Baujahr 2000)
Rohertrag	106.603,20 € (8 x 150 m ² x 6,73 €/m ² x 12 x 110 %) (Anlage 39 BewG)	109.454,40 € (8 x 150 m ² x 6,91 €/m ² x 12 x 110 %) (Anlage 39 BewG)
Bewirtschaftungskosten	- 28.782,86 € (27 % - Anlage 40 BewG)	- 25.174,51 € (23 % - Anlage 40 BewG)
Reinertrag	77.820,34 €	84.279,89 €
Vervielfältiger	x 14,50 (Mindest-RND 24 Jahre, 4,5 % LZS) (Anlage 37 BewG)	x 20,49 (RND 58 Jahre, 4,5 % LZS) (Anlage 37 BewG)
Kapitalisierter Reinertrag	1.128.394,87 €	1.726.894,95 €
Abgezinster Bodenwert	347.700 € (1.000 €/m ² x 1.000 m ² x 0,3477) (Anlage 41 BewG)	389.000 € (5.000 €/m ² x 1.000 m ² x 0,0778) (Anlage 41 BewG)
Grundsteuerwert	1.476.000 €	2.115.800 € (kein Ansatz)
Mindestwert	750.000 € (kein Ansatz)	3.750.000 €

Abgrenzung Kernsanierung – Übliche Instandhaltung:

- Eine Kernsanierung führt im Ertrags- und im Sachwertverfahren zur **Verlängerung der Restnutzungsdauer** bzw. zur **Kürzung der Alterswertminderung**.
- Eine Kernsanierung liegt nach **Verwaltungsauffassung** nur vor, wenn nicht nur der Ausbau (u.a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau jedenfalls teilweise erneuert worden ist (vgl. A 253.1 Abs. 3 sowie A 259.5 Abs. 4 AEBewGrSt).
- Voraussetzung sind insbesondere die **komplette Erneuerung**
 - der Dacheindeckung,
 - der Fassade,
 - der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
 - der Fußböden,
 - der Fenster,
 - der Innen- und Außentüren sowie
 - sämtlicher technischer Systeme.
- Nach h.M. keine Kernsanierung bei sukzessiver Modernisierung über einen längeren Zeitraum.

INHALTE

1	Rahmenbedingungen der Grundsteuerreform – Zeitlicher und gesetzlicher Rahmen – Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern – Notwendigkeit der Erklärungsabgabe – Wahl des Bewertungsverfahrens im Bundesrecht – Systematik der Bewertungsverfahren
2	Praxisfragen zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte – Ermittlung des Bodenwerts – Bestimmung der Miete im Ertragswertverfahren – Abgrenzung Kernsanierung zur üblichen Instandhaltung
3	Verwertungsverbot bei der Einheitsbewertung

Verwertungsverbot bei der Einheitsbewertung:

• **§ 266 Abs. 3 BewG:** „Werden der Finanzbehörde durch eine **Erklärung** im Sinne des § 228 **auf den 1. Januar 2022** für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Grundstücks vor dem 1. Januar 2022 eingetretene **Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt**, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 und Nachfeststellungen nach § 23 **auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen.**“

• Verwertungsverbot soll **Steuerehrlichkeit** bei der Abgabe der Feststellungserklärungen für die Grundsteuerwerte fördern.

• Regelung des § 266 Abs. 3 BewG gilt gleichwohl ohne Ermessen sowohl bei Änderungen **zugunsten** als auch bei Änderungen **zuungunsten** des Steuerpflichtigen (vgl. A 266.2 Abs. 1 Satz 3 AEBewGrSt).

• Regelung ist keine Strafbefreiungsnorm, da im System der Einheitsbewertung regelmäßig **keine Anzeige- und Erklärungspflicht** bei Bebauungs- und Nutzungsänderungen bestand (vorbehaltlich § 19 GrStG).

• Bei **Verstoß gegen § 19 GrStG** trotz Verwertungsverbot straf- und bußgeldrechtliche Würdigung nach Verwaltungsauffassung möglich (vgl. A 266.2 Abs. 2 Satz 2 AEBewGrSt).

Verwertungsverbot bei der Einheitsbewertung:

- Die Regelung des § 266 Abs. 3 BewG gilt gem. A 266.2 Abs. 3 AEBewGrSt nicht für Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die
 - den Finanzbehörden **vor dem Eingang der Erklärung** im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt geworden sind oder
 - **in der Erklärung** im Sinne des § 228 BewG auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 **nicht angegeben wurden** und daher den Finanzbehörden erst **nach dem Eingang der** vorgenannten **Erklärung** bekannt geworden sind oder
 - **in 2021 eingetreten** sind, und infolgedessen bei Fortschreibungen nach § 22 BewG und Nachfeststellungen nach § 23 BewG **auf den 1. Januar 2022 zu berücksichtigen** sind.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!