



Grundsteuer



Marlene Wohlers

- Dipl. Kauffrau
- Steuerberaterin

- Bei der Contax seit 2022

- Projektleitung Grundsteuer
 - 10 köpfiges Team

Zeitstrahl





Die Grundsteuer unterscheidet:

- Grundvermögen (Grundsteuer B)
 - Wohngrundstücke
 - Gewerbliche Grundstücke
- L.u.F.-Vermögen (Grundsteuer A)
 - Landwirtschaft
 - Forstwirtschaft
 - ...

Allgemeines



- Vom Bundesrecht abweichende Regelung
- Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein „Flächen-Lage-Modell“
- Es soll nicht der Wert des Grundstücks dargestellt werden, sondern es soll die relative Grundsteuerbelastung gegenüber anderen Grundstücken innerhalb der gleichen Kommune abgebildet werden
- Dies wird durch die sog. Bodenrichtwerte erreicht. Siehe Grundsteuer-Viewer
- Es wird im Grundvermögen nach Wohnfläche (Gebäudefläche zu Wohnzwecken) und Nutzflächen (übrige Nutzung) unterschieden

Allgemeines



- Sonderregelungen:
 - in Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehende Garage (bis 50 m²) und Nebengebäude (bis 30 m²) bleiben außer Ansatz
 - häusliches Arbeitszimmer zählt zur Wohnungsnutzung
- Abweichend zum Bundesmodell gibt es keine Berücksichtigung in Bezug auf Baujahr und Kernsanierungen der Immobilien. Auch unterschiedliche Mietpreisspiegel finden keine Berücksichtigung.

Berechnung Grundsteuer B



je Grundstück i.S. § 2 Nr. 2 GrStG Grundstücks und Gebäudeflächen		
Grundstücksfläche*	Gebäudefläche Wohnnutzung: Wohnfläche*	Gebäudefläche übrige Nutzung: Nutzfläche*
x Äquivalenzzahl (§ 4)		
0,04 €/m ² Verringerung bei übergroßen Grundstücken	0,50 €/m ²	0,50 €/m ²
x Lagefaktor (§ 5)***		
(Bodenrichtwert : durchschnittlicher Bodenrichtwert) ^{0,3}		
= Äquivalenzbetrag Grundstück**	= Äquivalenzbetrag Wohnfläche**	= Äquivalenzbetrag Nutzfläche**
x Grundsteuermesszahl (§ 6)		
100 %	70 % 52,5 % bei enger räumlicher Verb. zu LuF-Betrieb ggf. Ermäßigungen	100 % ggf. Ermäßigungen
= Grundsteuermessbetrag**		
x Hebesatz Gemeinde (§ 7)		
= Grundsteuer B**		

* jeweils auf volle m² nach unten abgerundet

** jeweils auf volle Cent nach unten abgerundet

*** auf 2 Nachkommastellen nach unten abgerundet



- Im Wesentlichen Übernahme des Bundesmodells mit einigen Sonderregelungen
- Bewertung erfolgt wie bisher nach dem Ertragswertverfahren mit einigen Modifikationen

Sonderregelungen L&F



- Aufteilung der Hofstellen und Zuordnung der Wohnimmobilien mit dazugehörigen Grund und Boden zum Grundvermögen
- Bewertungsabschlag für die Wohnflächen (25 %) für den Inhaber des L&F-Betriebes den Familienangehörigen und den Altenteilern
- § 51a BewG ist nicht mehr anzuwenden. Tierhaltungskooperationen zählen zum Grundvermögen
- Standortflächen der Windenergieanlagen und der entsprechenden Betriebsvorrichtungen sind dem L&F-Vermögen zuzurechnen.

Erinnerung



Erinnerungsschreiben in Niedersachsen (seit dem 29.05.2023)

- Viele Erinnerungsschreiben sind ergangen, obwohl Grundsteuererklärung erstellt wurden.
- Abstimmungen zwischen der Verwaltung und uns erfolgen

Gründe



- Windparks hatten nach bisherigen Verfahren ein Aktenzeichen für das Grundvermögen, nun zählen sie zum L&F-Vermögen. Die ursprünglichen Aktenzeichen wurden noch nicht gelöscht.

Gründe



- Landwirtschaftliche Gesellschaften (insbesondere Vater-Sohn-GbR) die wir mit sämtlichen Vermögen unter neuen Aktenzeichen erklärt haben.
- Hier wurden die Aktenzeichen der Eigentümer von uns nicht berücksichtigt und sollten gelöscht werden.

Gründe



- Wohnhäuser auf den Hofstellen wurden unter dem bestehenden Aktenzeichen erklärt.
- Gab es dort mehrere Wohneinheiten (z. B. Hausnummer 10 und 10a) wurden zwei Erinnerungsschreiben generiert.



- Verwendung falscher Aktenzeichen (z. B. durch Zahlendreher...) konnten durch die Finanzverwaltung noch nicht zugeordnet werden

Einsprüche



- Bescheide von der Finanzverwaltung werden endgültig bekannt gegeben, daher Bestandskraft nach der einmonatigen Einspruchsfrist.
- Jetzigen Bescheide sind Grundlagenbescheide für die späteren Grundsteuerbescheide von den Gemeinden
- Jedoch frühestens 2024 werden Hebesätze der Gemeinden vorliegen.

Begründungen



- Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Bestimmungsgebot (Rechtsfolgen der jetzigen Bescheide sind noch nicht vorhersehbar, da die Grundsteuerhebesätze z. Z. nicht bekannt sind)
- Verletzung des Übermaßverbotes (die Steuerpflichtigen haben nach der momentanen gesetzlichen Regelung nicht die Möglichkeit, einen niedrigeren Wert des Grundvermögens oder des L&F-Vermögens nachzuweisen (es bestehen keine Öffnungsklauseln um z. B. niedrigere Gutachterbewertungen als Grundsteuerwerte zu berücksichtigen))

Zeitstrahl



Ausblick



- Im Moment ist es unklar wohin die Reise geht
- Das Aufkommensvolumen der Grundsteuer soll gleichbleiben
- Es wird Gewinner und Verlierer geben
- Bisher gibt es zwei Klagen gegen das Ländermodell in Baden-Württemberg
- Klagebestrebungen gegen das Bundesmodell vom Bund der Steuerzahler und dem Eigentümerverband Haus & Grund unter Federführung des Verfassungsrechtlers Prof. Gregor Kirchhof
- Nach dem niedersächsischen Ländermodell entstehen gerade für große Immobilien des Grundvermögens (z. B. Lager- und Produktionshallen) sehr hohe Grundsteuerwerte, die sehr weit über den ursprünglichen Herstellungskosten liegen.



Fragen und Anmerkungen?