



PKF WMS Rechtstipp – April 2022 Grundsteuerreform

Bereits im Jahr 2018 wurde die bestehende Einheitsbewertung von Grundvermögen als verfassungswidrig erklärt. Die verfassungswidrige Problematik liegt in der mangelnden Aktualität der zur Ermittlung des Einheitswertes herangezogenen Daten. Hierdurch kommt es zu einem Verstoß gegen das Gleichheitsprinzip. Nunmehr sollen in die Grundvermögensbewertungen die tatsächlichen Gegebenheiten des stark veränderten Immobilienmarktes seit 1935 bzw. 1964 einbezogen werden.

Aufgrund der Verfassungswidrigkeit wurde am 26.11.2019 das Grundsteuergesetz, mit Geltung ab dem 01.01.2025, reformiert. Im Zuge dessen beginnt in diesem Jahr die Neubewertung von ca. 35 Mio. Grundstücken in ganz Deutschland.

Die Regierung legt hierfür ein Bundesmodell vor, welchem 11 von 16 Bundesländern im Wesentlichen folgen. Im Bundesmodell wird je nach Art des Grundstückes (unbebaut, Wohnen, Gewerbe) ein anderes Bewertungsverfahren angewendet. Hierdurch soll dem Leistungsfähigkeitsprinzip Rechnung getragen werden.

Auf Grund der Länderöffnungsklausel machen die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen von der Anwendung eigener Bewertungsmodelle Gebrauch.

Bayern und Hamburg wenden ein Äquivalenzmodell an. In diesem Modell bilden die Wohn- bzw. Nutzfläche sowie die Grundstücksgröße die Basis der Bewertung. Niedersachsen erweitert diesen Gedanken um einen lagebedingten Faktor in Abhängigkeit zum Bodenrichtwert (sog. Flächen-Lage-Modell). Die Lage eines Grundstückes beeinflusst dementsprechend den Grundsteuerwert.

Zudem sollen Gemeinden künftig die Möglichkeit haben, von der sogenannten Baulandsteuer (Grundsteuer C) Gebrauch zu machen. Hierdurch sollen gewisse Anreize

gesetzt werden, um baureife Grundstücke zeitnah zu bebauen und Spekulationsgeschäfte zu vermindern.

Ob seitens der Finanzverwaltung eine vorausgefüllte Steuererklärung zur Verfügung gestellt wird oder Steuerpflichtige sämtliche Daten eigenständig bereitstellen müssen, bleibt abzuwarten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist bekannt, dass es ab dem 01.07.2022 möglich sein wird, die Feststellungserklärungen für die Neubewertung in ausschließlich elektronischer Form (z. B. durch ELSTER online) an das zuständige Lagefinanzamt zu übermitteln.

PKF WMS Dr. Buschkühle PartG mbB
Rechtsanwälte Steuerberater und Notar
Martinsburg 15 · 49078 Osnabrück
Telefon 0541 - 9 44 22 -600