



CDU

Bürgerversammlung

Mittwoch, 5. Oktober, 19:30 Uhr

Sengelmannshof

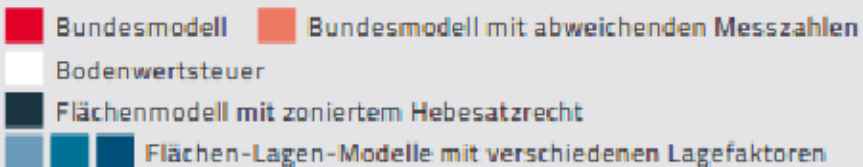


Grundsteuerreform

- Bunderverfassungsgericht erklärt am 10.04.2018 das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig (Verstoß gegen Art. 3 GG) – Gleichheitsgrundsatz. Der Gesetzgeber musste handeln.
- Der 01.01.2022 ist der Hauptfeststellungszeitpunkt für das neue Verfahren (Wer ist Eigentümer am 01.01.2022).
- Alle Grundstückseigentümer müssen sich erklären (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Betriebsgrundstücke, Forst- und Landwirtschaft...).
- Am 31.10.2022 endet die Frist (Stand heute) zur Abgabe der notwendigen Erklärungen des jeweiligen Eigentümers mittels ELSTER an das Finanzamt.
- 01.01.2025 – neue Grundsteuer wird erstmals fällig.

- Die Grundsteuer ist eine wesentliche Gemeindesteuer.
- Dennoch: Die Grundsteuerreform soll für die Gemeinden aufkommensneutral sein.
- Und: Es wird mit der Reform „Gewinner“ und „Verlierer“ geben.
- Vermutlich werden Wohnimmobilien in aufgewerteten oder guten Lagen höher belastet werden, Geschäftsgrundstücke und Wohnimmobilien in bestimmten Quartieren (Stadtteile mit erhöhtem Erneuerungsbedarf) werden vermutlich weniger belastet werden.

Statt Einheitlichkeit – „Reformvielfalt“ in Deutschland



- 9 Länder (einschl. NRW) setzen modernisierte **Bundes-Grundsteuer** um.
- 7 Länder nutzen **Länder-Öffnungsklausel**.
 - Landes-Grundsteuern
 - Landesspezifische Messzahlen
- **Folgen:**
 - Modell-Konkurrenzen ↗
 - Informations- und Verwaltungskosten ↗
 - Vergleichbarkeit ↘
 - Verfassungsbeschwerden ↗

NRW: Bundesmodell



- **Bewertungsziel** → Grundsteuerwert → Wert des Grundstücks aus Sicht eines langfristig/nachhaltig orientierten Investors.
- **Bewertungsverfahren** basieren auf anerkannten Bewertungsmethoden (ImmoWertV, BauGB).

Vereinfachtes Ertragswertverfahren:
Ein-/Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke,
Wohnungseigentum.



Vereinfachtes Sachwertverfahren:
Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte,
unbebaute und sonstige Grundstücke.



„Vereinfachtes Ertragswertverfahren“ für Wohngrundstücke



Daten

Für Ertragswertverfahren erforderliche **Mieten** werden aus **amtlicher Statistik** übernommen (sog. Listenmiete).

In **Steuererklärung** sind 4 Daten

- anzugeben:
- **Baujahr**
 - **Wohnfläche**
 - **Fläche von Grund u. Boden**
 - **Bodenrichtwert**

Berechnung

| | |
|-------|--|
| | jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG) |
| ./. | nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG) |
| = | jährlicher Reinertrag (§ 253 Absatz 1 BewG) |
| x | Vervielfältiger / Barwertfaktor (§§ 253 Absatz 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG) |
| = | Barwert des Reinertrages (§§ 252, 253 BewG) |
| <hr/> | |
| + | abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG) |
| <hr/> | |
| = | Grundsteuerwert (§ 252 BewG) |

„Abgespecktes Sachwertverfahren“ für Geschäftsgrundstücke



Daten

In Steuererklärung sind anzugeben:

- Bruttogrundfläche Gebäude
- Baujahr
- Nutzung
- Fläche von Grund u. Boden
- Bodenrichtwert

Berechnung

Grundstücksfläche
x
Bodenrichtwert
=
Bodenwert

Normalherstellungskosten
x
Baupreisindex
x
Brutto-Grundfläche
=
Gebäudenormalherstellungswert
./.
Alterswertminderung (max. 70 %)
=
Gebäudesachwert

+
vorläufiger Sachwert
x
Wertzahl
=
Grundsteuerwert

3-stufiges Verfahren

Finanzamt

Ermittlung und Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen

- Grundsteuerwert-Bescheid (Stufe 1).
- Grundsteuermessbetrags-Bescheid (Stufe 2).

Städtisches Steueramt

- Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer auf Basis der vom Rat festgelegten GrSt-Hebesätze A, B und C.
- Stundungs- und Erlassentscheidungen.
- Neu: Ermittlung und Festsetzung der zusätzlichen Besteuerungsgrundlagen für die GrSt C.

„Stufe 1“

GrSt-Wert

X

GrSt-Messzahl
(Bund)

=

„Stufe 2“

GrSt-Messbetrag

ELSTER-Transfer

GrSt-Messbetrag

X

Gemeindlicher
Hebesatz
A: Landw./Forst
B: Grundbesitz
C: Baugrund

=

„Stufe 3“

Grundsteuer-
betrag

ggf. Bauland-Prüfung

Beispiel Wohngrundstück; Hebesatz der Stadt 500 %:

$$300.000 \text{ €} \times 0,00031 = 93 \text{ €} \quad \longrightarrow \quad 93 \text{ €} \times 500 \% = \underline{\underline{465 \text{ €}}}$$

Danke, dass Sie mir aufmerksam zugehört haben. Und jetzt haben die Experten das Wort...



CDU