

Die Kanzleien der HSP GRUPPE informieren

Grundsteuerreform 2022 – was tun?

Theoretische Einführung & praktische Umsetzung

Freitag, 04.02.2022 • 15 Uhr

Technische Hinweise

- 🏠 Fragen bitte über die Funktion F&A
- 🏠 Antworten werden von den HSP-Kollegen gegeben
- 🏠 Hinweis zur Aufzeichnung

Agenda

-
- 1 Entstehung und Entwicklung der Grundsteuer
Bedeutung des Steueraufkommens

 - 2 Ausgangslage zur Neuregelung des Bewertungsrechts für Zwecke der Grundsteuer und
Anpassung des Grundsteuerrechts (Gesetzesänderungen)

 - 3 Das neue Bewertungsverfahren und Anwendung im Grundsteuergesetz

 - 4 Änderung bei unbebauten Grundstücken (baureif)

 - 5 Umsetzung in der Praxis/ Ländermodelle

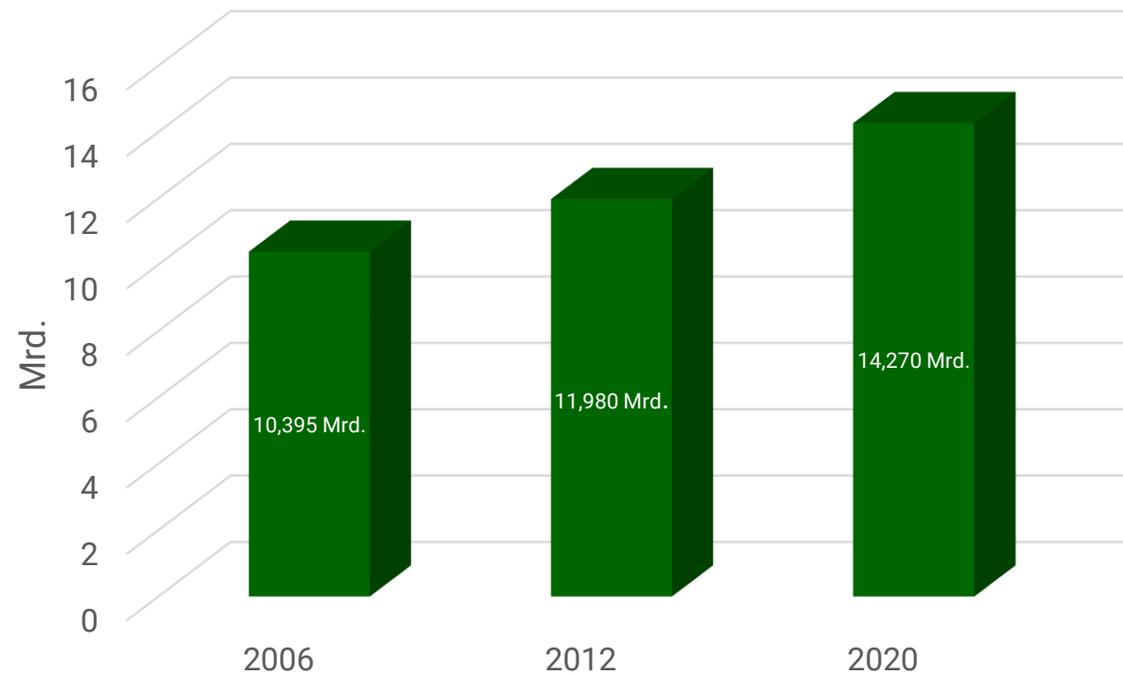
 - 6 Gestaltungshinweis: Erlass der Grundsteuer in besonderen Fällen

 - 7 Was Sie jetzt tun sollten und unsere Unterstützung für Sie

Entstehung und Entwicklung der Grundsteuer



Bedeutung des Steueraufkommens



Steuerspirale 2020

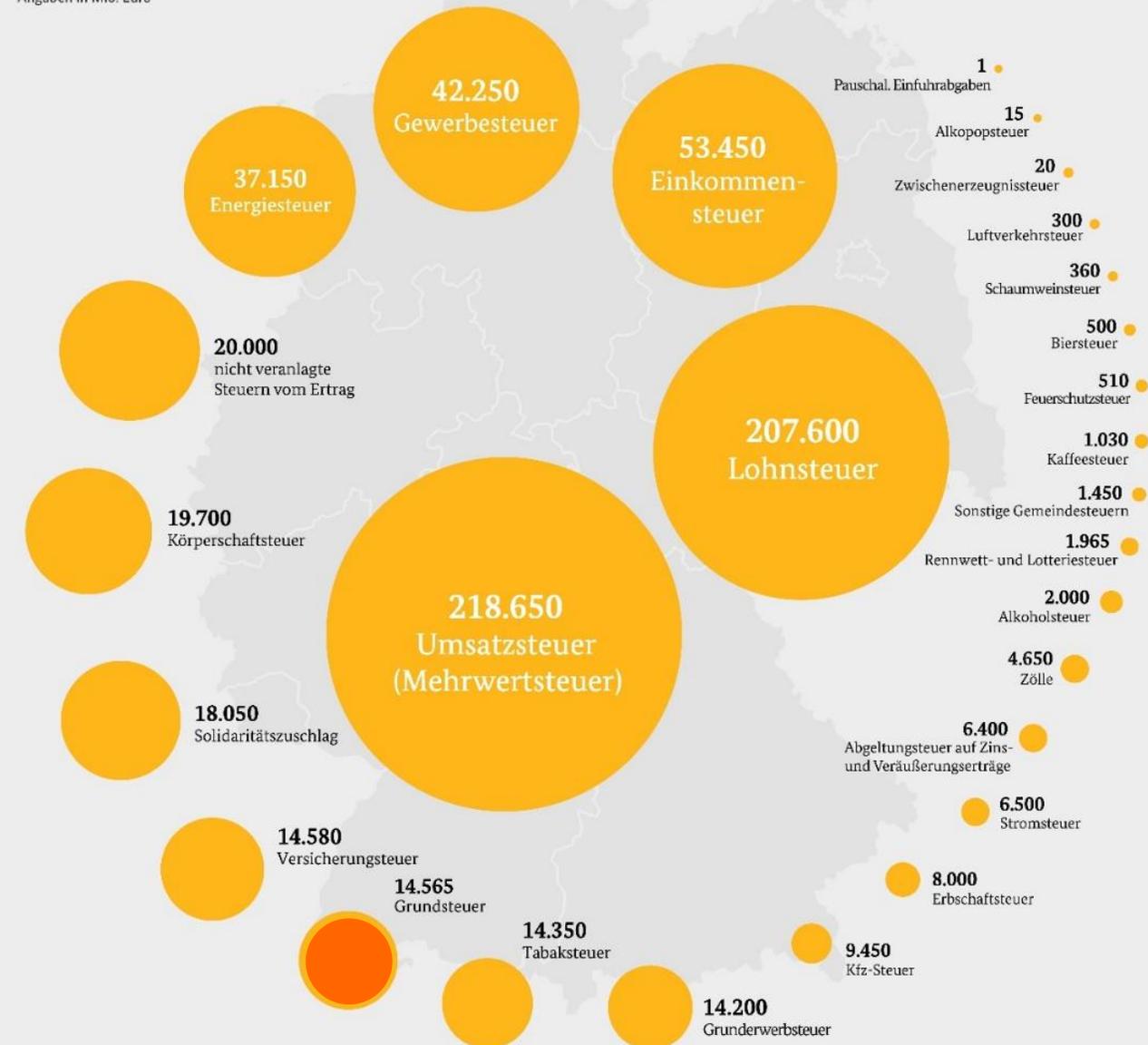
Steuereinnahmen von Bund, Ländern,
Gemeinden und EU

Gesamt: 717.696 Mio. Euro

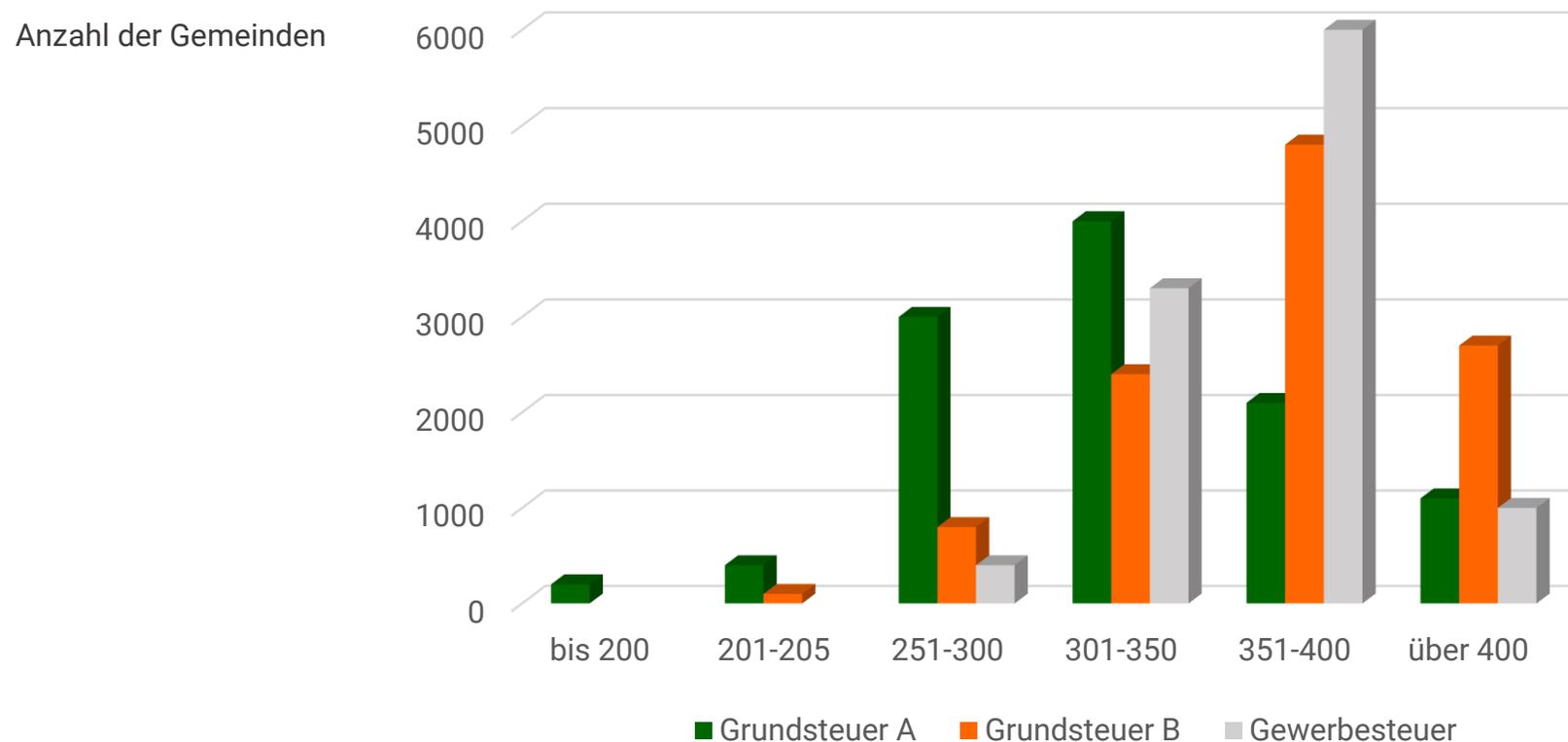
Steuerspirale 2020

Steuereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und EU
717.696 Mio. Euro, davon entfielen auf

Angaben in Mio. Euro



Streuung der Realsteuerhebesätze 2020





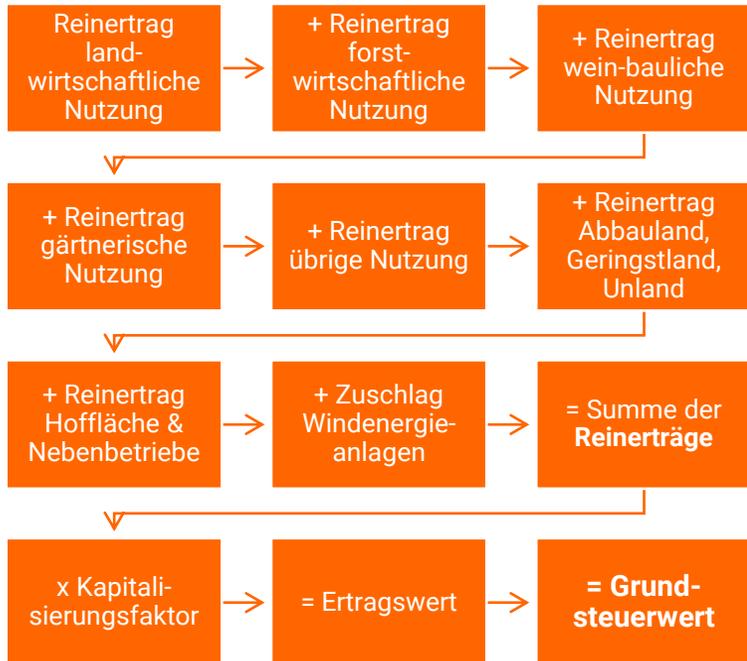
Das neue Bewertungsverfahren durch Änderungen des BewG

- **Einteilung der Vermögensarten**
 - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
 - Grundvermögen
- **Ermittlung des Grundsteuerwertes**
 - Anknüpfungspunkt ab dem 01.01.2025 der **Grundsteuerwert** sein
 - Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je **sieben Jahren** allgemein festgestellt, sog. **Hauptfeststellung**
 - Verhältnisse zu **Beginn des Kalenderjahres** (Hauptfeststellungszeitpunkt) werden zugrunde gelegt
 - Der Grundsteuer unterliegt nur **inländisches** Grundvermögen



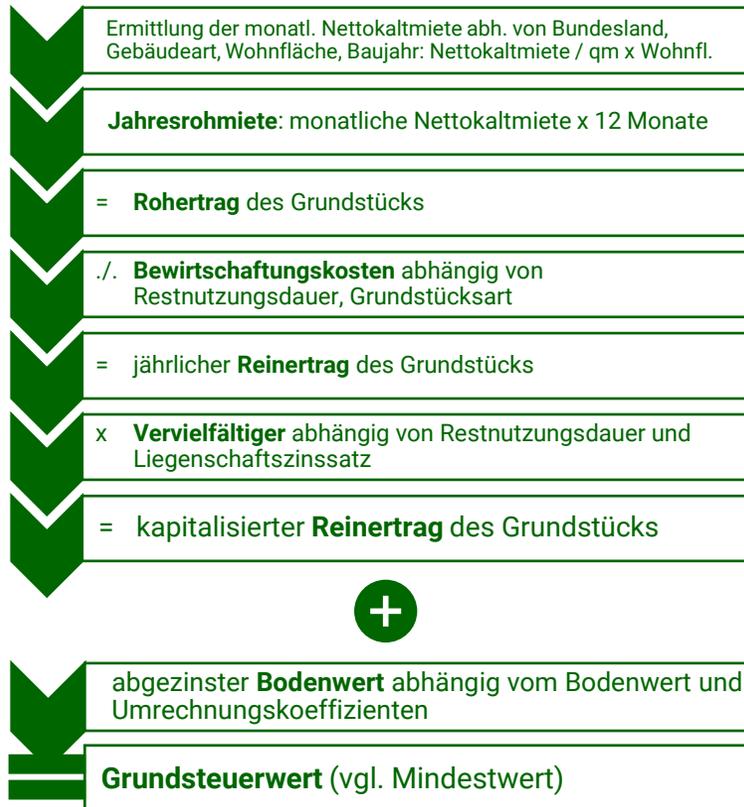
Verfahren für die Land- und Forstwirtschaft

nach dem Reinertrag



Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum

Ertragswertverfahren



Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Sachwertverfahren

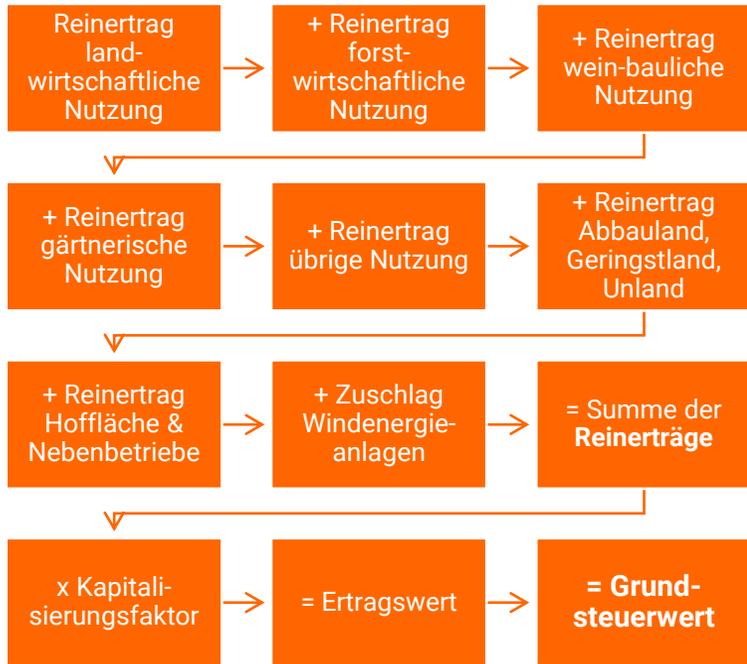


HSP STEUER®

Ermittlung Grundsteuerwert

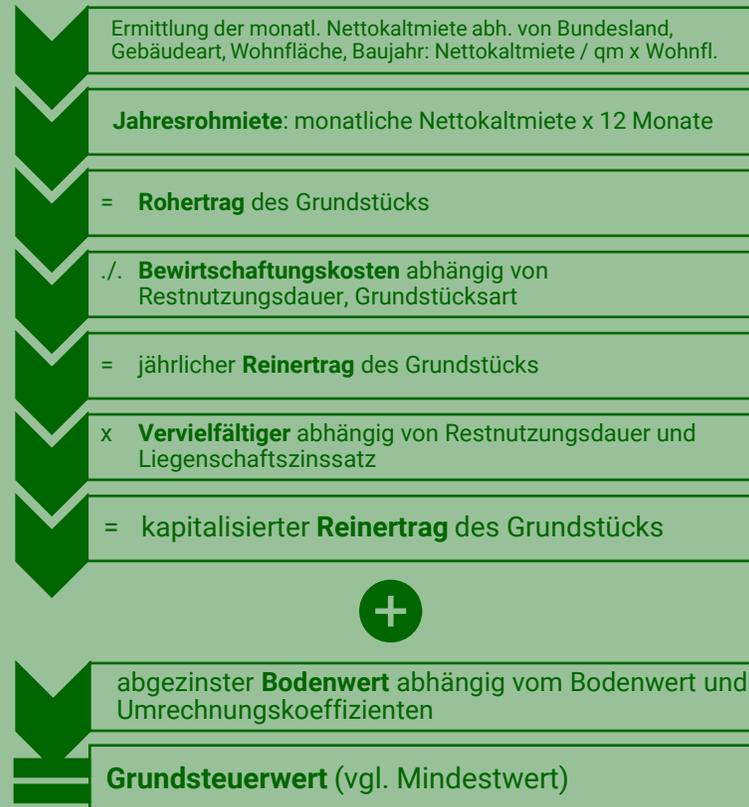
Verfahren für die Land- und Forstwirtschaft

nach dem Reinertrag



Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum

Ertragswertverfahren



Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Sachwertverfahren



HSP STEUER®

Ermittlung Grundsteuerwert

Land und forstwirtschaftliche Vermögen

Gegenstand der Ermittlung des Grundsteuerwertes ist der „**Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**“

- **aktiv betrieben** oder durch **Überlassung des Ganzen oder Teilen** an einen anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren
- Umfasst alle Wirtschaftsgüter, nicht:
 - Wohnzwecken dienend
 - Bau-, Gewerbe- oder Industrieland
 - Bauland
 - (Windkraftflächen)



Beispiel „gärtnerische Nutzung“

Eine der gärtnerischen Nutzung zuzurechnende **Ackerbaufläche** mit der Flurstücksnummer 6715/1 ist 1,0 Hektar groß und weist eine Summe der Ertragsmesszahlen von 12.000 aus. Auf der Fläche werden im Wechsel Zuckerrüben und Kopfkohl angebaut. Für die Fläche besteht keine Bewässerungsmöglichkeit. Auf der Fläche Flurstücksnummer 6744/9 mit einer Größe von 150 Ar werden **Blumen zum Selbstpflücken** angebaut. Auf der Fläche 4712/8 werden 200 Ar **Erdbeeren** zum Selbstpflücken angebaut.

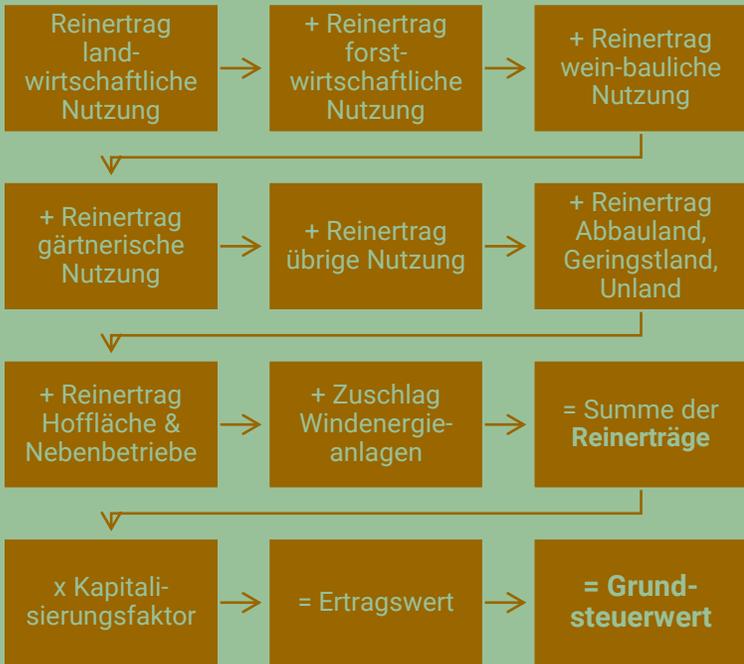
Grundbetrag	100 Ar x 2,32 €	= 232,00 €
Ertragsmesszahlen	12.000 x 0,044	= 528,00 €
Flächenwert der landwirtschaftlichen Nutzung		760,00 €
Nutzungsteil Blumen und Zierpflanzenbau Freiland	150 Ar x 28,13 €	= 4.219,50 €
Flächenwert des Nutzungsanteils Blumen- und Zierpflanzenbau		4.219,50 €
Nutzungsteil Obstbau Freiland	200 Ar x 10,18 €	= 2.036,00 €
Flächenwert des Nutzungsanteils Obstbau		2.036,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung		760,00 €
Summe der Flächenwerte = Reinertrag der gärtnerischen Nutzung		6.255,50 €

Grundvermögen – Einführung in die neue Rechtslage

- Begriffsbestimmungen und Allgemeines zur Bewertung von Grundvermögen
- Bewertung des Grundvermögens
- Feststellungsverfahren

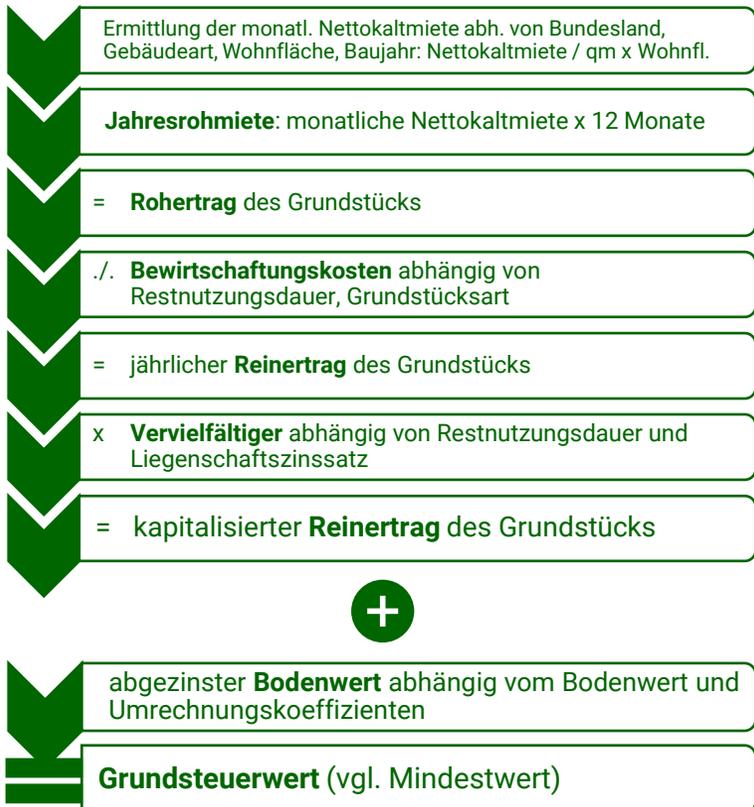
Verfahren für die Land- und Forstwirtschaft

nach dem Reinertrag



Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum

Ertragswertverfahren



Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Sachwertverfahren



Bewertung des Grundvermögens

Beispiel Ertragswertverfahren

- Herr Müller besitzt ein Einfamilienhaus in Nordrhein-Westfalen.
- Das Baujahr ist 1991 und es hat ein Wohnfläche von 120 qm ohne selbständig nutzbare Teilflächen.
- Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von 500 qm.
- Der Bodenrichtwert liegt bei 250 € pro Quadratmeter.



Bewertung des Grundvermögens

Beispiel Ertragswertverfahren

1. Ermittlung Rohertrag des Grundstücks = 8.294,40 €

8.294,40 € = 120 qm Wohnfläche x 5,76 €
Nettokaltmiete x 12 Monate

2. Ermittlung Restnutzungsdauer des Gebäudes

- Einfamilienhaus = wirtschaftliche Nutzungsdauer 80 Jahre
- Alter des Gebäudes 2022 – 1991 = 31 Jahre
- Restnutzungsdauer somit 49 Jahre

3. Ermittlung nicht umlagefähige Bewirtschaftungs-kosten = 1.741,82 €

- Bewirtschaftungskosten bei Einfamilienhaus mit Restnutzungsdauer 49 Jahren 21%
- 21 % von 8.294,40 € = 1.741,82 €

ergibt Reinertrag des Grundstücks = 6.552,58 €

8.294,40 € Rohertrag des Grundstücks
abzüglich 1.741,82 € nicht umlagefähige
Bewirtschaftungskosten
= 6.552,58 €

5. Kapitalisierung des Reinertrags des Grundstücks = 183.930,92 €

- x 28,07 Vervielfältiger (bei Liegenschaftszins 2,5 % und 49 Jahre Restnutzungsdauer des Gebäudes)
- Reinertrag des Grundstücks 6.552,58 € x 28,07 = 183.930,92 €

6. Ermittlung Bodenwert = 37.275 €

500 qm x 250 €/qm = 125.000 €
x 1,00 Umrechnungskoeffizient laut Anlage 36
x 0,2982 Abzinsungsfaktor laut Anlage 41
= 37.275 € Bodenwert des Grundstücks

7. Grundsteuerwert = 221.205 €

183.930 € kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks
+ 37.275 € Bodenwert
= 221.205 €

8. Abgrenzung zum Mindestwert = 93.750 €

500 qm x 250 €/qm = 125.000 €
x 1,00 Umrechnungskoeffizient laut Anlage 36
x 75%
= 93.750 € Mindestwert

somit Ansatz mit höherem
Wert 221.205 €

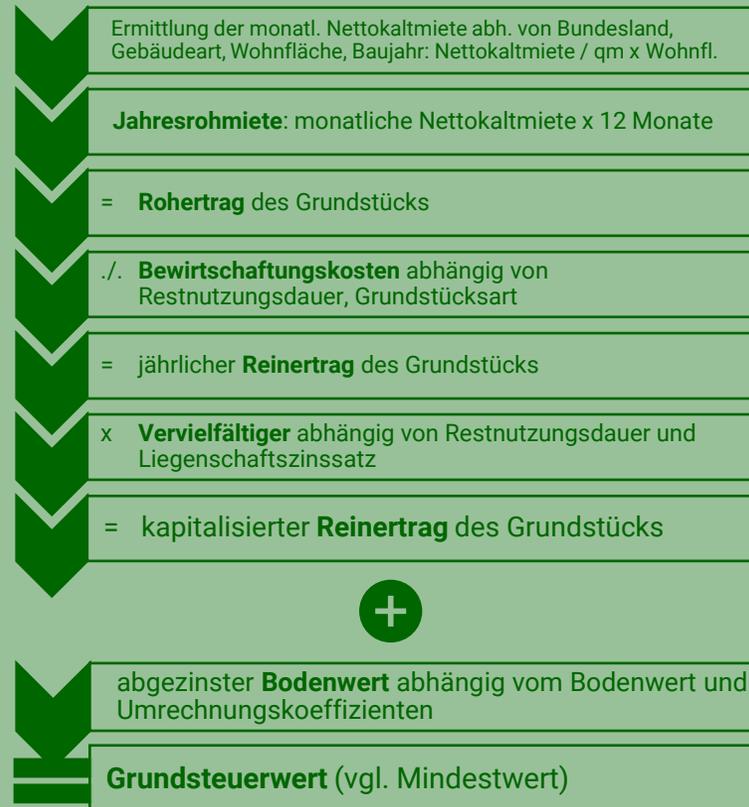
Verfahren für die Land- und Forstwirtschaft

nach dem Reinertrag



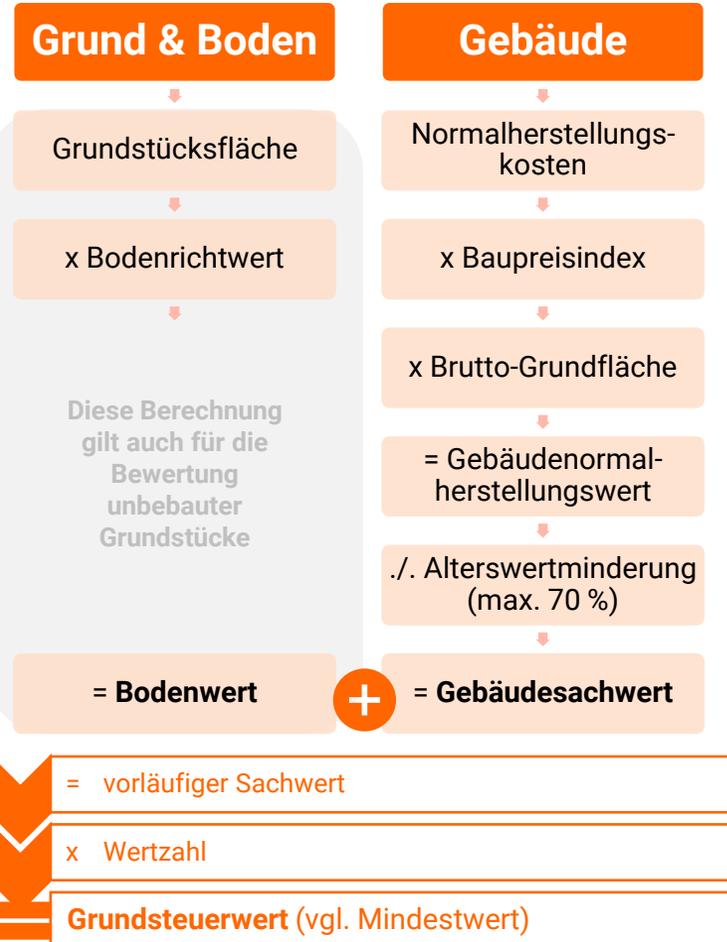
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum

Ertragswertverfahren



Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke

Sachwertverfahren



HSP STEUER®

Ermittlung Grundsteuerwert

Bewertung des Grundvermögens

Beispiel Sachwertverfahren

- Herr Maier besitzt ein Bürogebäude in Frankfurt.
- Das Baujahr ist 2001 und es hat ein Bruttogrundfläche von 500 qm.
- Das dazugehörige Grundstück hat eine Fläche von 350 qm.
- Der Bodenrichtwert liegt bei 500 € pro Quadratmeter.

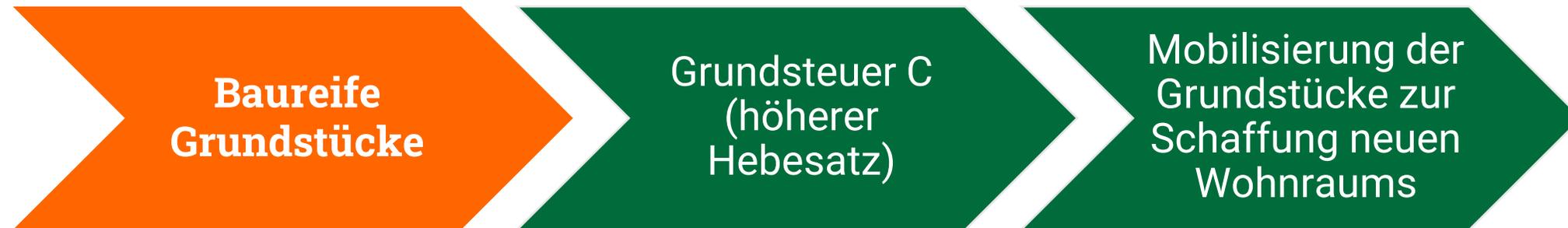


Bewertung des Grundvermögens

Beispiel Sachwertverfahren



Baureife Grundstücke/„Grundsteuer C“



Ländermodelle

Bundesland	Modell
<i>Baden-Württemberg</i>	modifiziertes Bodenwertmodell
<i>Bayern</i>	Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell
Brandenburg	Bundesmodell
Bremen	Bundesmodell
<i>Hamburg</i>	Wohnlagenmodell
<i>Hessen</i>	Flächen-Faktor-Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell

Bundesland	Modell
<i>Niedersachsen</i>	Flächen-Lage-Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
<i>Saarland</i>	Bundesmodell mit Abweichungen
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell
<i>Sachsen</i>	Bundesmodell mit Abweichungen
Schleswig-Holstein	Bundesmodell
Thüringen	Bundesmodell

Erlass der Grundsteuer in besonderen Fällen

Grundsteuer(teil)erlass möglich

unrentable Kulturgüter

öffentliche Grünanlagen, Sport- & Spielplätze

LuF Betriebe mit wesentlicher Reinertragsminderung

Ertragsminderungen bei bebauten Grundstücken

Land- und Forstwirtschaft, bebaute Grundstücke

(Rein)ertrag-Minderung > 50%
= 25 % Erlass

(Rein)ertrag-Minderung 100%
= 50 % Erlass

Antrag bei Mietausfällen,
Gebäudebrand, Wasserschäden etc.
notwendig bis 31. März des Folgejahres

Umsetzung in der Praxis

Was müssen Sie tun?

Folgende Eckdaten müssen beachtet werden:





So unterstützen wir Sie



So unterstützen wir Sie

Was Sie jetzt schon tun können

**Unterlagen &
Informationen
anfordern/beibringen**

- ☑ Grundbuchauszug/Bestandsnachweis
- ☑ Einheitswertbescheid/Grundsteuerermessbescheid
- ☑ Unterlagen über Eigentumsverhältnisse
- ☑ Kaufverträge, Lagepläne
- ☑ Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- ☑ Anträge EU-Fördermittel
- ☑ Erklärungen zum Viehbestand
- ☑ Anbauverzeichnisse

Live

**Vielen Dank
und bleiben
Sie gesund**

