



Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte

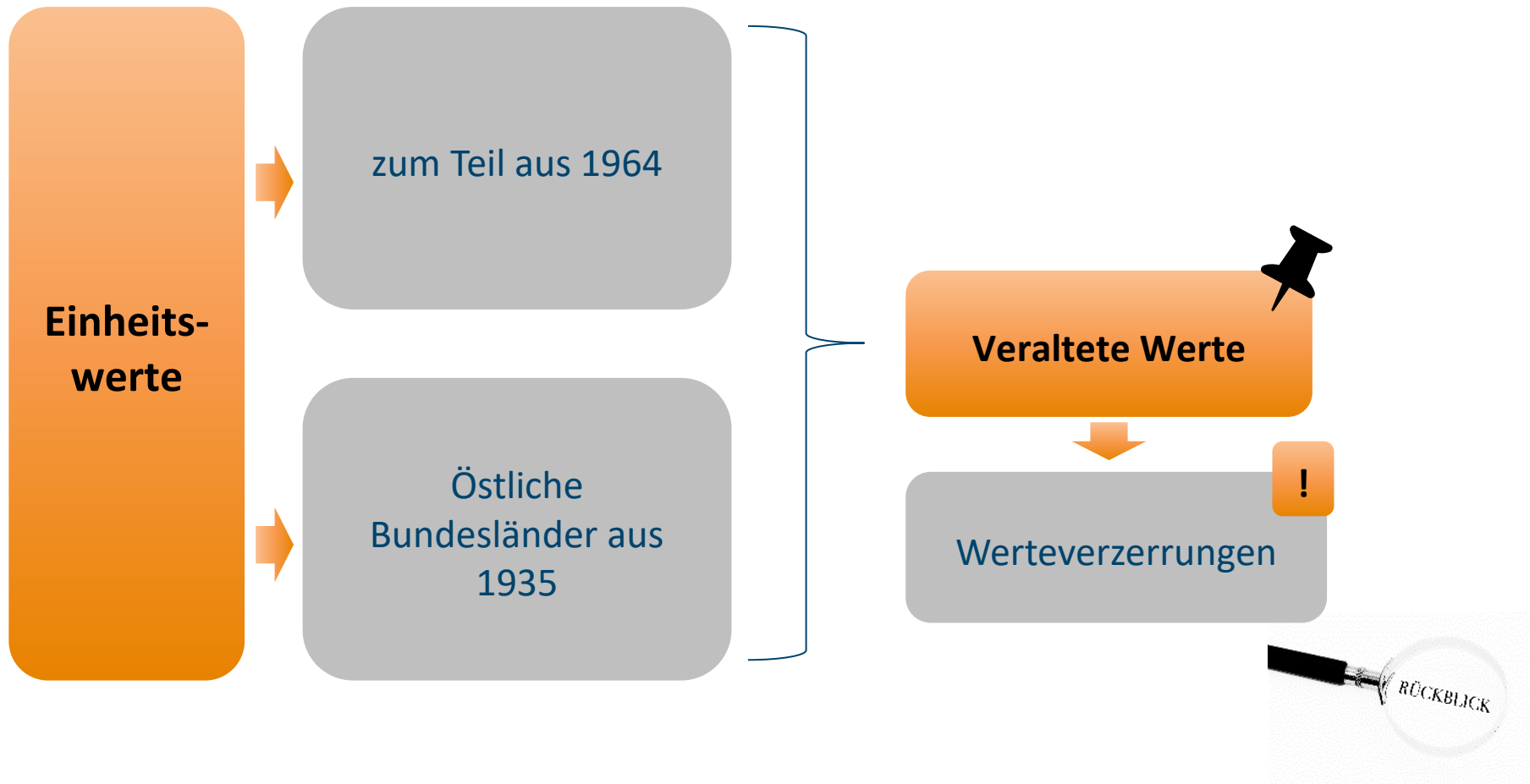
HERDEN BÖTTINGER BORKEL NEUREITER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Mandanteninformation zur Grundsteuerreform

Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste



1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

Inhaltsübersicht

2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?

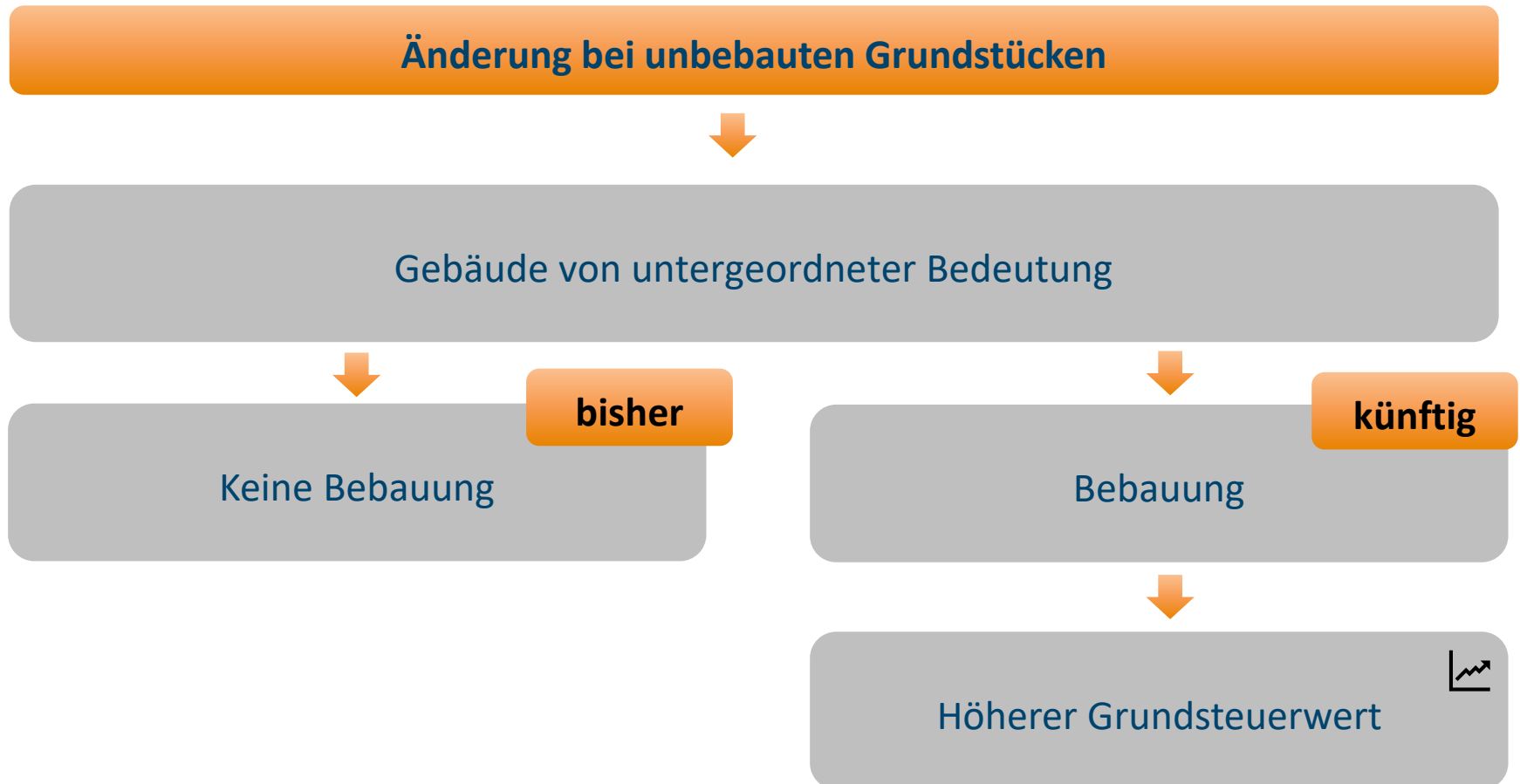
2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung

2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung



2.1 Bisherige Berechnung – künftige Berechnung



2.2 Einige Bundesländer rechnen anders

Bundesweite Gültigkeit des neuen Systems der Grundsteuer



Abweichende Regeln vom Bundesmodell



Öffnungsklausel



Baden-Württemberg



Bayern



Hamburg



Hessen



Niedersachsen



Saarland



Sachsen

Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

Inhaltsübersicht

3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)

3.1 Das dreistufige System

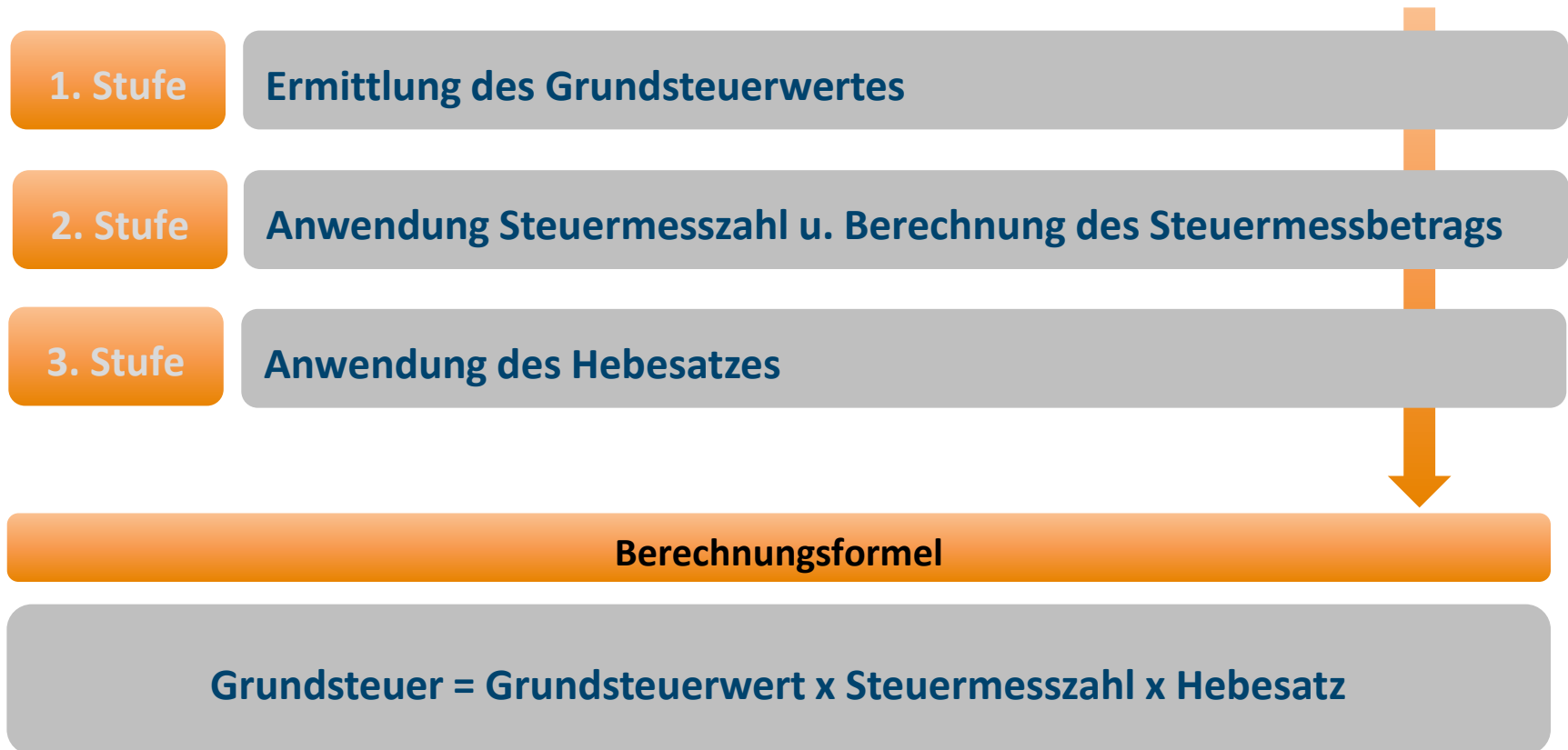
3.2 Grundsteuerwert

3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

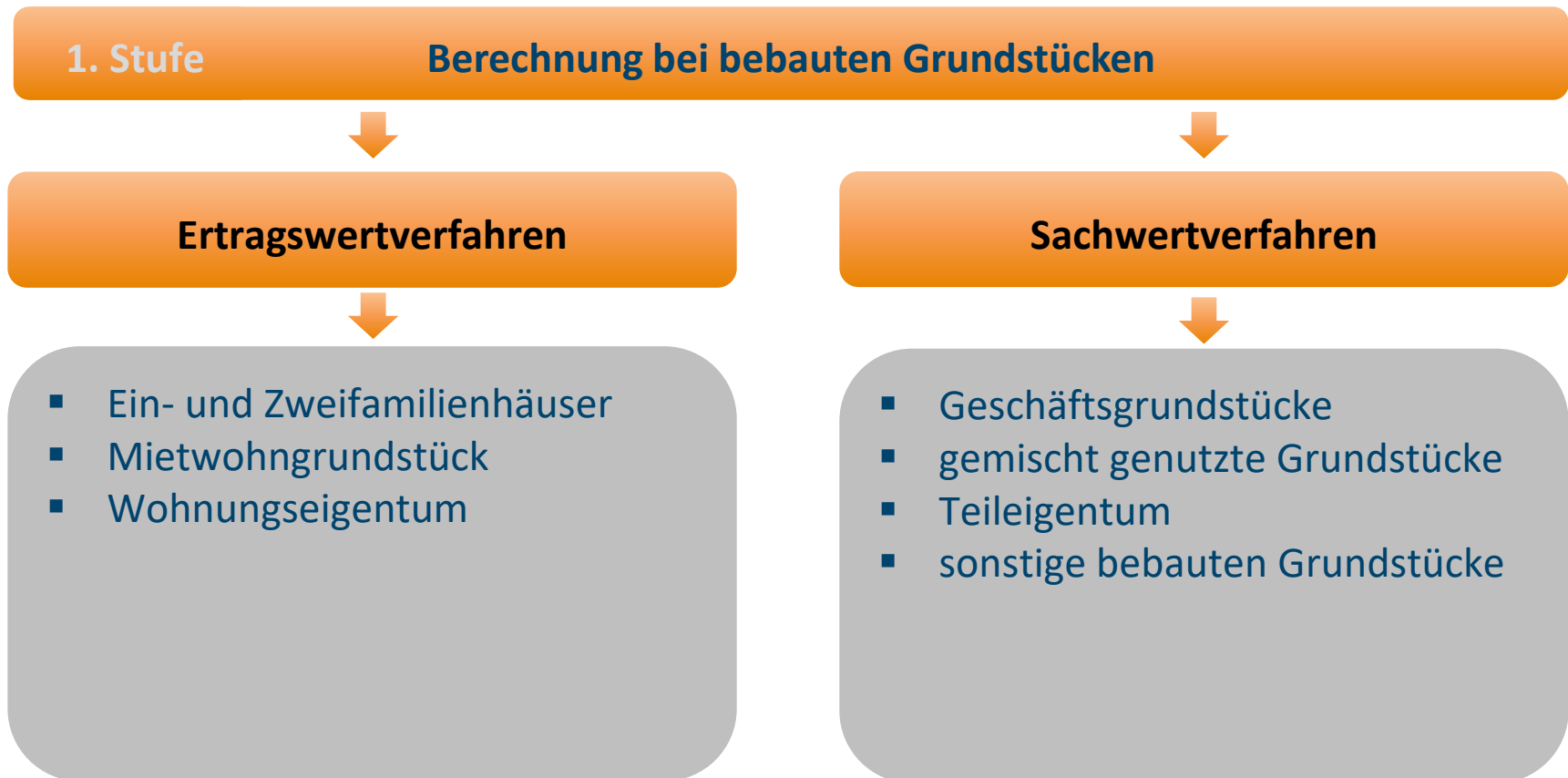
3.4 Hebesatz

3.5 Beispiele

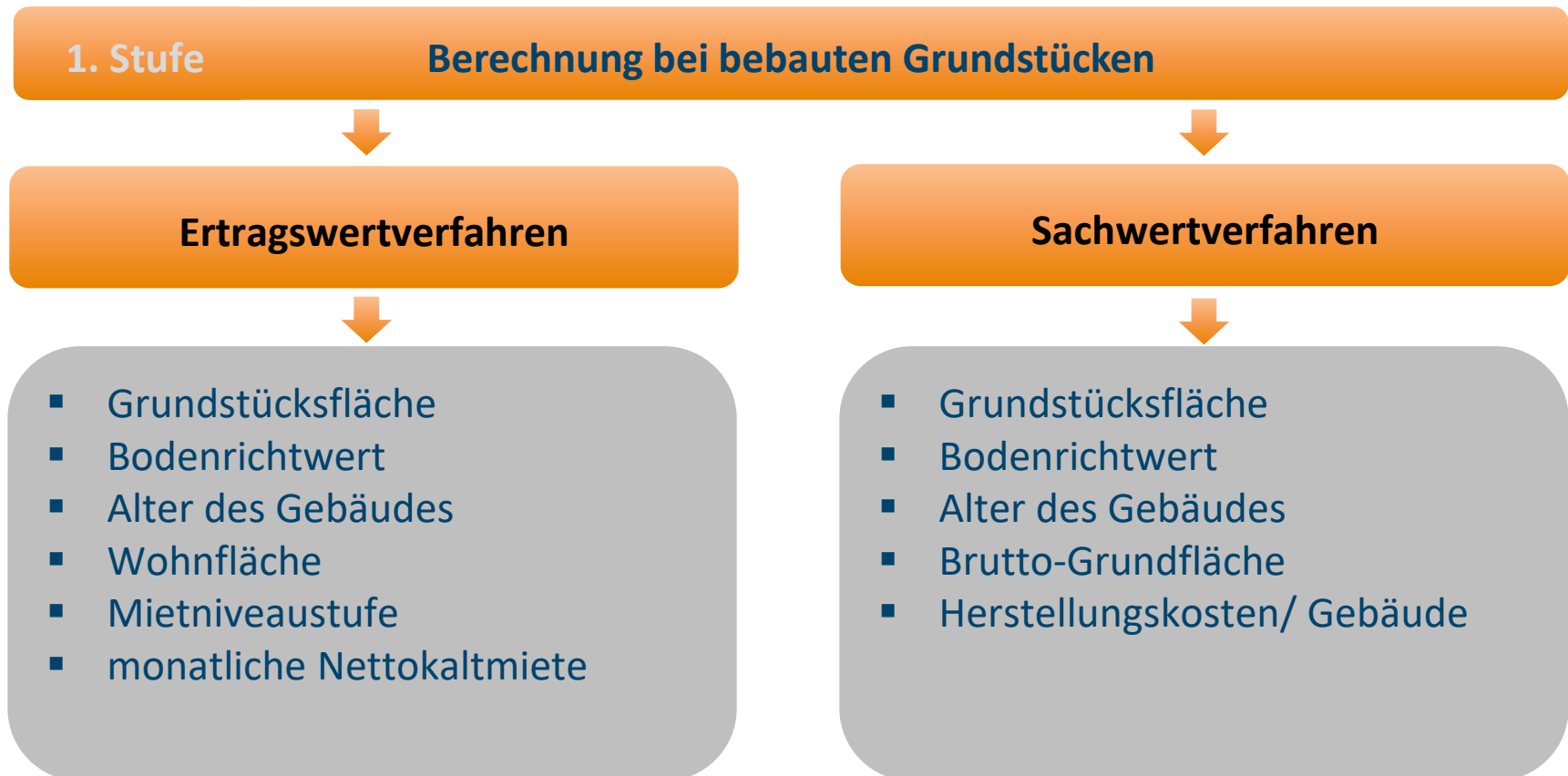
3.1 Das dreistufige System



3.2 Grundsteuerwert



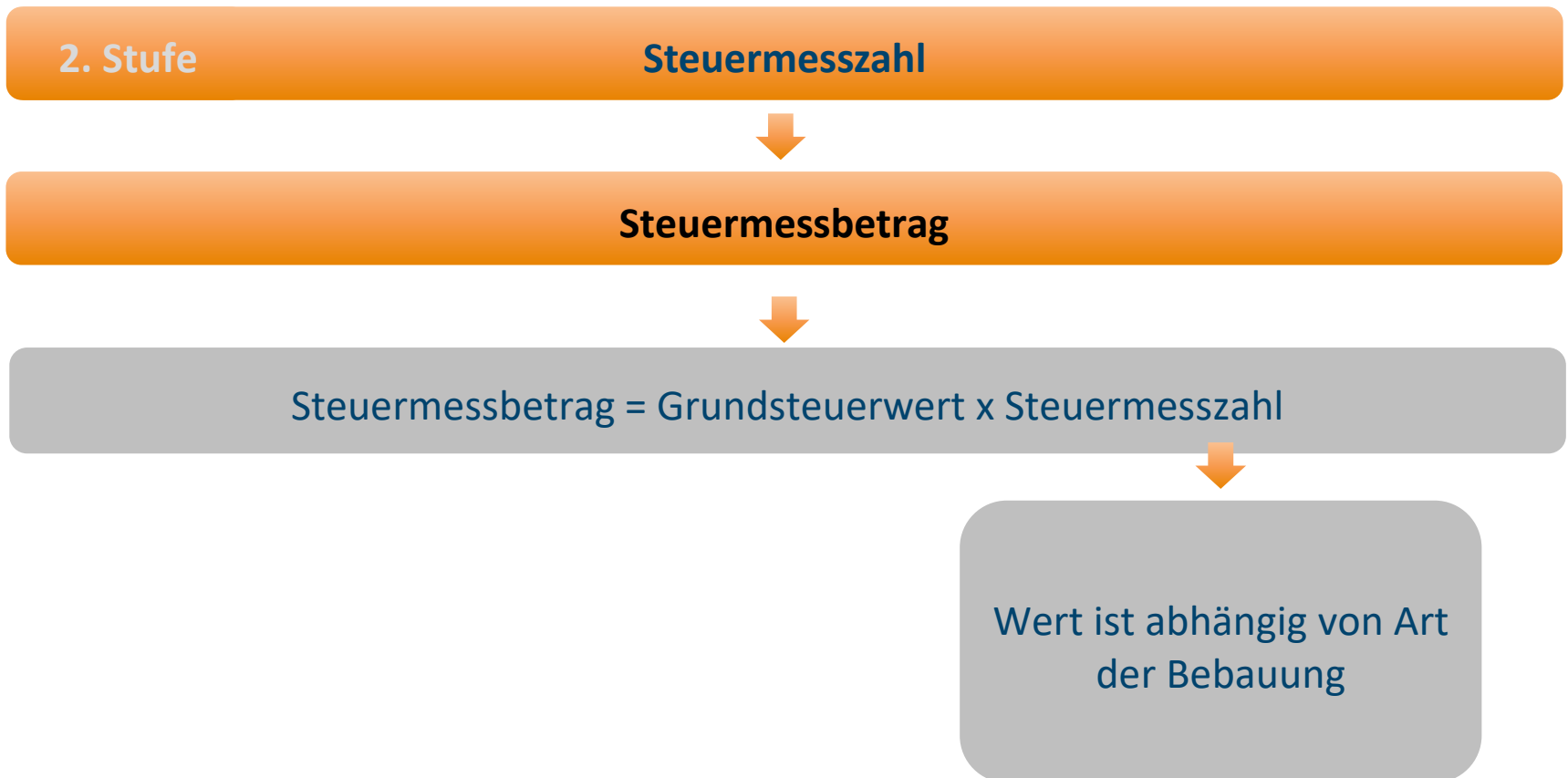
3.2 Grundsteuerwert



3.2 Grundsteuerwert



3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag



3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Art der Bebauung	Steuermesszahl
Einfamilienhaus‰	0,31 ‰
Zweifamilienhaus	0,31 ‰
Mietwohngrundstücke	0,31 ‰
Wohnungseigentum	0,31 ‰
Teileigentum	0,34 ‰
Geschäftsgrundstücke	0,34 ‰
gemischt genutzte Grundstücke	0,34 ‰
sonstige bebaute Grundstücke	0,34 ‰
unbebaute Grundstücke	0,34 ‰



Beispiel:

Einfamilienhaus
Grundwert
100.000 €:

$$100.000 \text{ €} \times 0,31 \text{ ‰} = 31 \text{ €}$$

3.3 Steuermesszahl und Steuermessbetrag

2. Stufe

Ermäßigung der Steuermesszahl



Sozialer Wohnungsbau

25 %



Denkmäler

10 %



3.4 Hebesatz

3. Stufe

Grundsteuer = Steuermessbetrag x Hebesatz

Beispiele

Gemeinde A: 450 %

$31 \text{ €} \times 450 \% = 139,50 \text{ €}$

Gemeinde B: 400 %

$31 \text{ €} \times 400 \% = 124,00 \text{ €}$



3.4 Hebesatz



3.5 Beispiele

- **Einfamilienhaus**



Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	160 qm
monatliche Nettokaltmiete:	1.000 €
Mietniveaustufe	4
Grundstücksfläche:	650 qm
Bodenrichtwert:	380 €/qm
Hebesatz:	420 %



3.5 Beispiele



Berechnungsschema Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren			
monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	1.000 €		
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von Mietniveaustufe	+ 10 %		
× 12	× 12		
= jährlicher Rohertrag	13.200 €	jährlicher Rohertrag	13.200 €
		- Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	- 21 %
		= jährlicher Reinertrag	10.428 €
		× Vervielfältiger (Anlagen 37 und 38 zum BewG)	× 27,77
		= Barwert des Reinertrags	289.585,56
Grundstücksfläche	650 qm		
× Bodenrichtwert	380 €/qm		
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäuser	0,94		
= Bodenwert	232.180 €		
× Abzinsungsfaktor	0,3057		
= abgezinster Bodenwert	70.977,43	+ abgezinster Bodenwert	
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	360.500 €



3.5 Beispiele

- **Einfamilienhaus**

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Baujahr: 1960
Wohnfläche:
monatliche Nettokalt
Mietniveaustufe
Grundstücksfläche:
Bodenrichtwert:
Hebesatz:

Ergebnis

Grundsteuer =
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

$$360.500 \text{ €} \times 0,31 \text{ ‰} \times 420 \% = 469,37 \text{ €}$$



3.5 Beispiele

- **Geschäftsgrundstück**

Art:	Verbrauchermarkt
Baujahr:	2017
Brutto-Grundfläche:	1.200 qm
Grundstück:	4.000 qm
Bodenrichtwert:	150 €/qm
Hebesatz:	550 %



3.5 Beispiele



Berechnungsschema Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren			
Normalherstellungskosten in €/qm	896 €/qm		
× Baupreisindex	× 106,8 %		
× Brutto-Grundfläche/Gebäude	× 1.200 qm		
= Gebäudenormalherstellungswert	1.148.313,60 €		
- Alterswertminderung (5/30)	- 191.385,60 €		
= Gebäudesachwert	956.928 €	Gebäudesachwert	956.928 €
Grundstücksfläche	4.000 qm		
× Bodenrichtwert	× 150 €/qm		
= Bodenwert	600.000 €	+ Bodenwert	+ 600.000 €
		= vorläufiger Sachwert	1.556.928 €
		× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)	× 0,70
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	1.089.800 €



3.5 Beispiele

- **Geschäftsgrundstück**



Art: Verbrauchermarkt
Baujahr:
Brutto-Grundfläche:
Grundstück:
Bodenrichtwert:
Hebesatz:

Ergebnis

**Grundsteuer =
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz**

$$1.089.800 \text{ €} \times 0,34 \text{ ‰} \times 550 \% = 2.037,93 \text{ €}$$



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?

Ziel:
Aufkommens-
-neutrale
Grundsteuer-
reform



Veränderte individuelle Steuerzahlungen:
Einige zahlen mehr, andere weniger!



!

Tatsächliche Höhe 2025:

Abhängig von Hebesätzen der Gemeinden

?

Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

Inhaltsübersicht

- 6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen

- 6.1 Baden-Württemberg

- 6.2 Bayern



- 6.3 Hamburg



- 6.4 Hessen



- 6.5 Niedersachsen



- 6.6 Saarland



- 6.7 Sachsen



6.1 Baden-Württemberg

Modifiziertes Bodenwertmodell

Rechenmodell

Grundstücksfläche

Bodenrichtwert

Steuermesszahl 1,3 ‰
30 % Abschlag für Wohngebäude



6.2 Bayern

„Reines Flächenmodell“

Werte von Grundstück und Gebäude nicht relevant

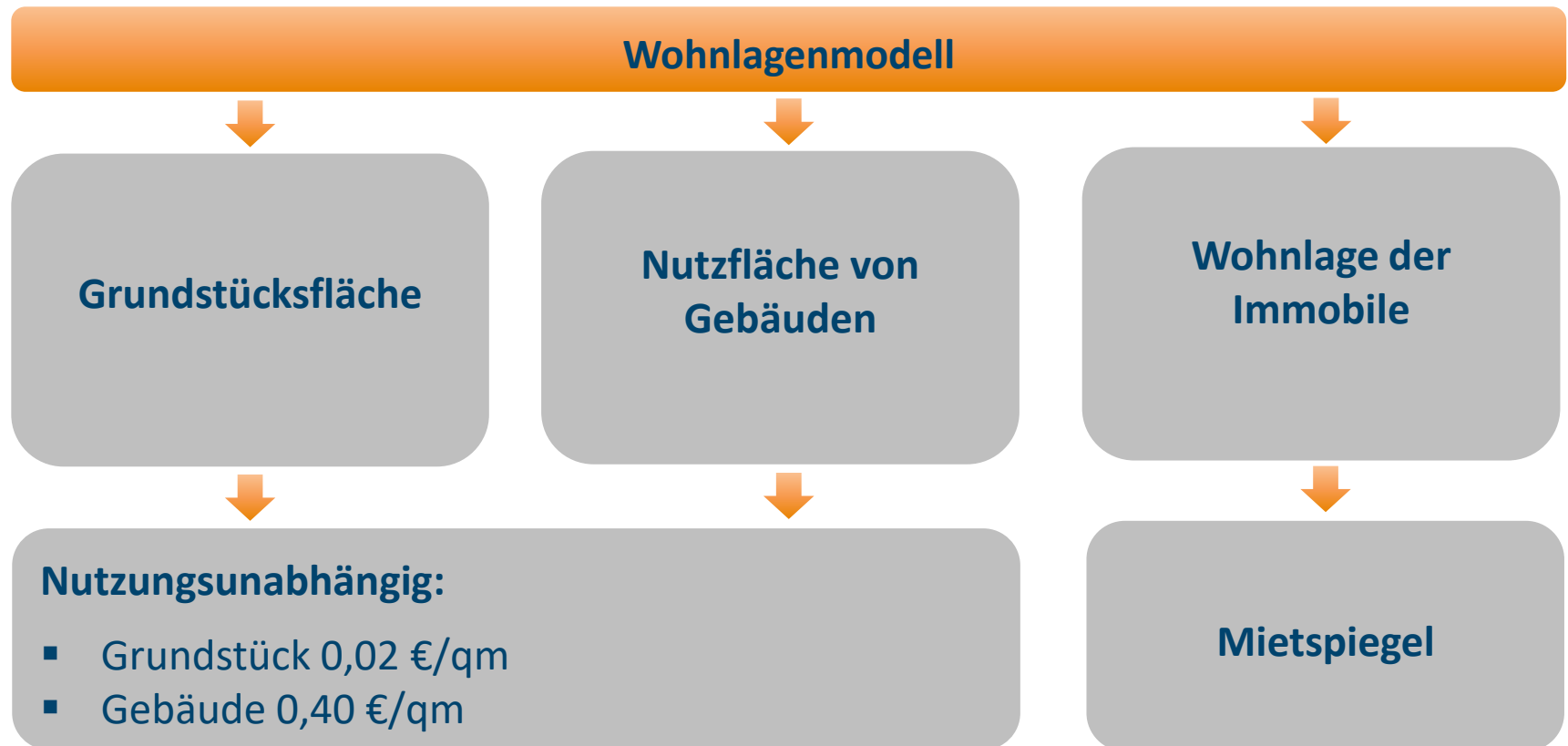
Grundstück
0,04 €/qm

Gebäude 0,50 €/qm

Wohngebäude 0,35 €/qm
(30 % Abschlag)



6.3 Hamburg



6.4 Hessen

Flächen-Faktor-Modell



Flächenzahl

- Grundstück 0,04 €/qm
- Gebäude 0,50 €/qm



Lagebezogener Faktor

- Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks
- durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde



6.5 Niedersachsen

Flächen-Lage-Modell (vgl. Hessen)

Äquivalenzzahlen (Flächenzahlen)

- Grundstück 0,04 €/qm
- Gebäude 0,50 €/qm

Wertbildende „innerkommunale Lagefaktoren“

- Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks
- durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde



6.6 Saarland

Leicht modifiziertes Bundesmodell

Modifizierung: Steuermesszahl nach Grundstücksart

Steuermesszahl 0,34 ‰

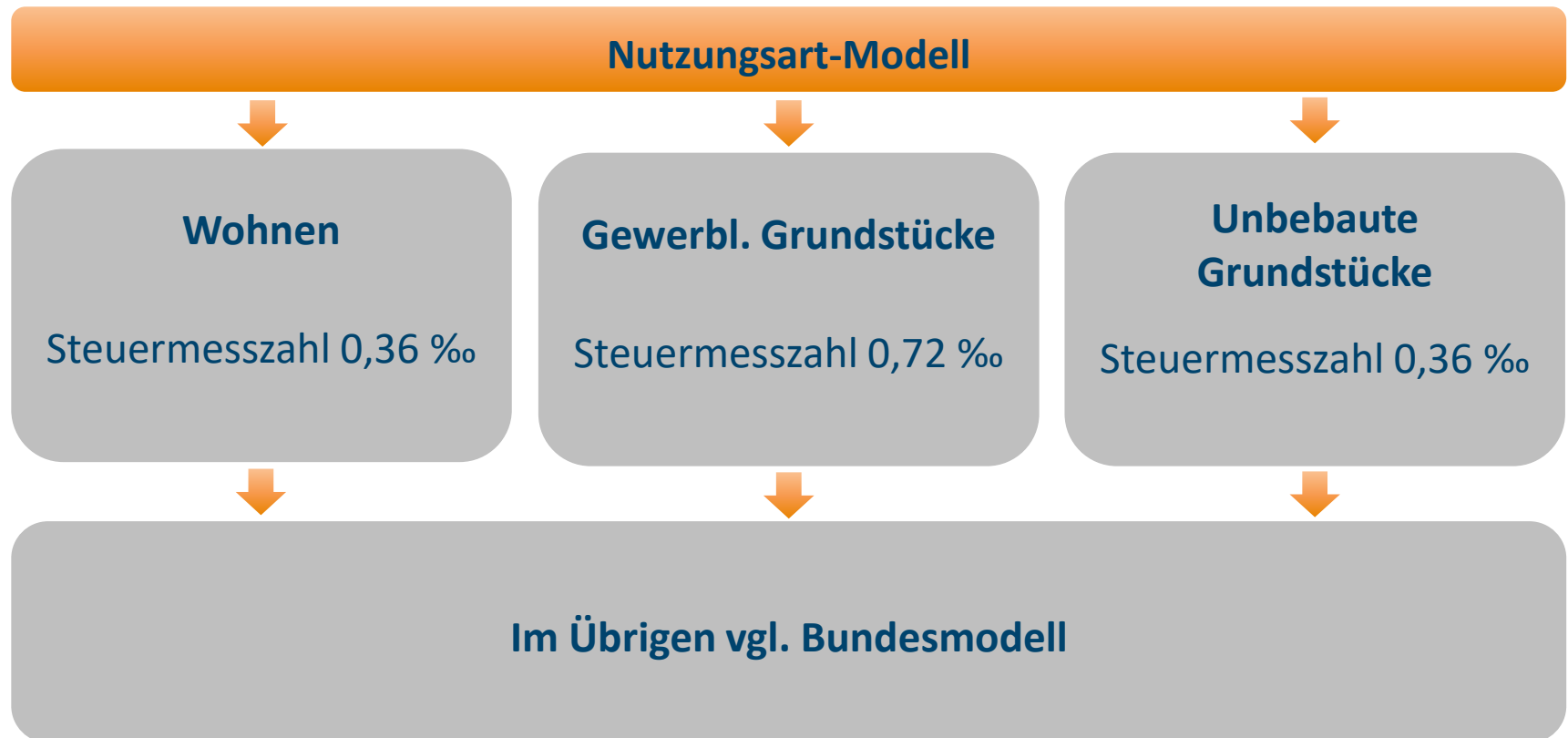
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mitwohngrundstücke
- Wohneigentum

Steuermesszahl 0,64 ‰

- unbebaute Grundstücke
- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- sonstige bebaute Grundstücke



6.7 Sachsen



Inhaltsübersicht

1. Rückblick: Warum die Grundsteuer reformiert werden musste
2. Überblick: Was ändert sich im Vergleich zur bisherigen Rechtslage?
3. Im Detail: Die Berechnung der neuen Grundsteuer (Bundesmodell)
4. Auswirkungen: Wer muss künftig wie viel zahlen?
5. Ausblick: Was müssen Sie wann tun?
6. Berechnung der neuen Grundsteuer nach den Ländermodellen
7. Fazit

7. Fazit

Zu beachten:

- Ab 01.07.2022 Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte
- komplexe Berechnungen im Einzelfall erfordern viele Informationen und Unterlagen
- Feststellungserklärung ist für jede Immobilie gesondert einzureichen

Hinweis

Zeitnahe Beschäftigung mit der Thematik sinnvoll



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!