



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Die neue Grundsteuer
Informationen zur Reform der Grundsteuer
21.06.2022

Herzlich Willkommen !

**RA und Fachanwalt für
Miet- und WEG-Recht
Jürgen Schaile**

Bildquelle: haufe.de

Allgemeines zur Grundsteuerreform



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

2018	Bundesverfassungsgericht erklärt Einheitsbewertung für verfassungswidrig
2019	Verabschiedung Grundsteuerreformgesetz
2020	Verabschiedung Landesgrundsteuerreformgesetz
01.01.2022	Hauptfeststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte

**01.07. bis
31.10.2022**

Abgabe Feststellungserklärung

01.07. bis
31.12.2022

Feststellung der Grundsteuerwerte durch FA
und Weiterleitung an Städte und Gemeinden

Ab 01.01.2025

Zahlung neue Grundsteuer

Bewertungsgrundsätze

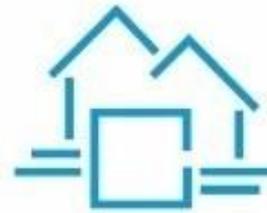
§ 24 Landesgrundsteuergesetz



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- (1) Bezugsgröße für die Bewertung ist die jeweilige wirtschaftliche Einheit (§ 25) des Grundbesitzes (§ 3)
- (2) Die Bewertung des land-und forstwirtschaftlichen Vermögens (§ 3 Nr.1) ist der Ertragswert gemäß §§ 26 bis 36 zugrunde zu legen
- (3) Die Bewertung des Grundvermögens (§ 3 Nr. 2) ist der Bodenrichtwert gemäß § 38 zugrunde zu legen
- (4) Der Grundsteuerwert wird auf volle hundert Euro nach unten abgerundet

Allgemeines zur Grundsteuerreform

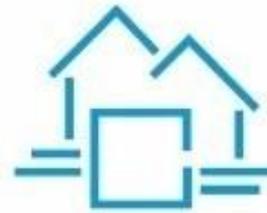


Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Bisheriges 3-stufiges Verfahren bleibt bestehen

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

1. Finanzamt: Grundsteuerwertbescheid
auf Grundlage der Erklärung zur Feststellung
des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung)
2. Finanzamt: Grundsteuerermessbescheid
Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermess-
betrag
3. Kommune: Grundsteuerbescheid
Grundsteuermessbetrag X Hebesatz = Grundsteuer



**1. Finanzamt: Grundsteuerwertbescheid
auf Grundlage der Erklärung zur Feststellung
des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung)**

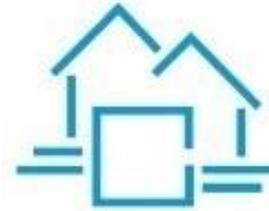
Steuergegenstand

Grundsteuerwert = Flurstücksgröße(Fläche) x Bodenrichtwert

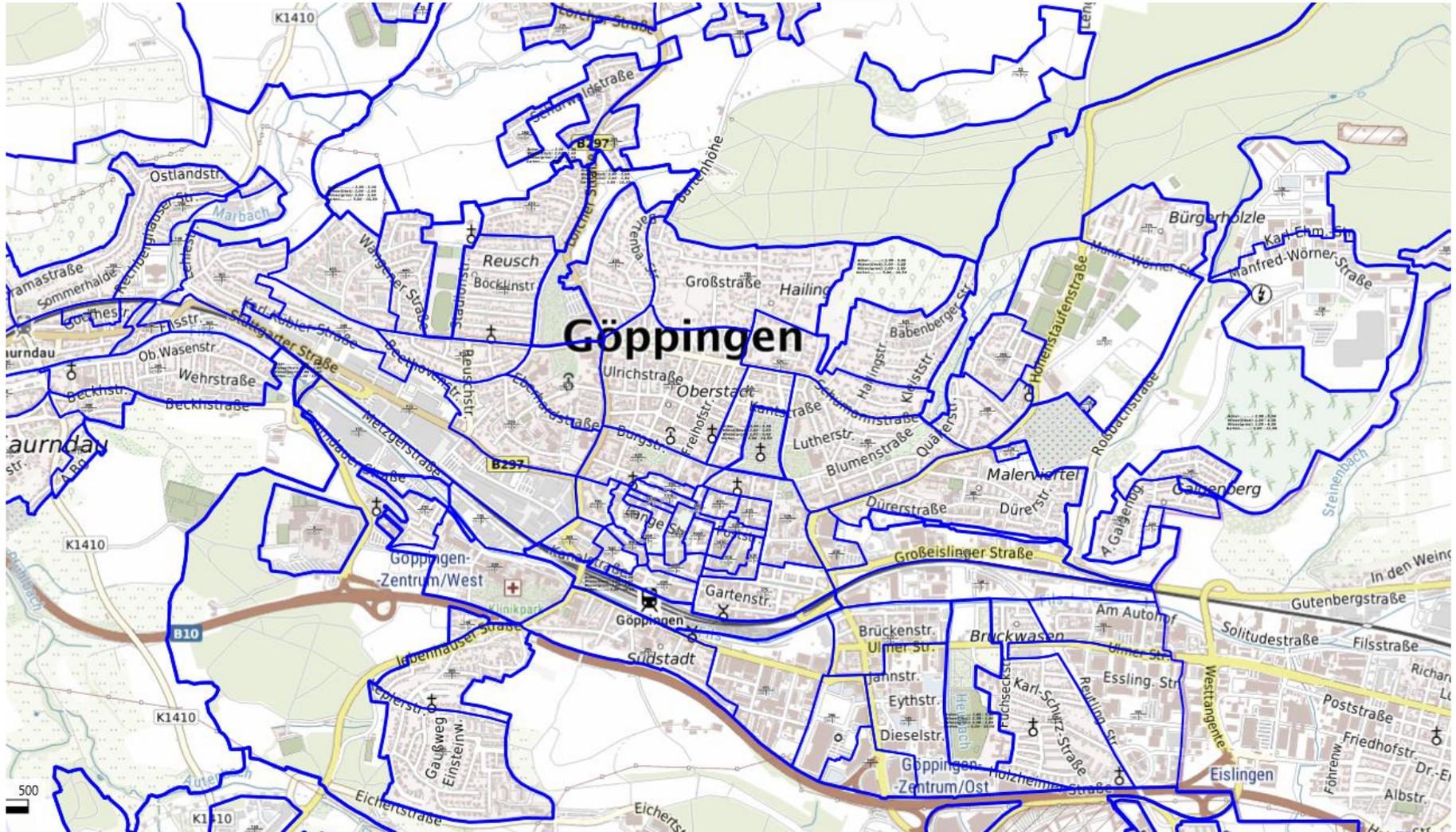
§ 38 Bewertung von Grundstücken

- (1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch die Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert gemäß § 196 Baugesetzbuch Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

Ausschnitt Bodenrichtwertkarte



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen



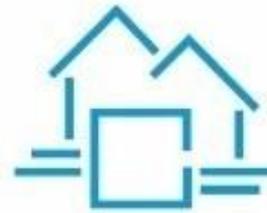
Allgemeines zur Grundsteuerreform



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

§ 38 Bewertung von Grundstücken

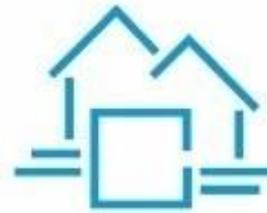
- (4) Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 % von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des BauGB oder von Personen, die von einer staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.



2. Finanzamt: Grundsteuermessbescheid
Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuer-
messbetrag

§ 40 Steuermesszahlen

- (2) Für Grundstücke beträgt die Steuermesszahl 1,3 Promille
- (3) die Steuermesszahl nach Absatz 2 wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

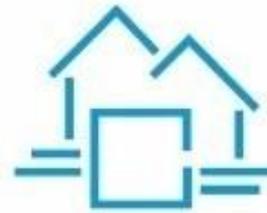


**3. Kommune: Grundsteuerbescheid
Grundsteuermessbetrag X Hebesatz = Grundsteuer**

§ 50 Festsetzung des Hebesatzes

- (1) die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz)

Wo finde ich die Grundstücksfläche?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- die Grundstücksfläche findet man im Grundbuch, im Bestandsverzeichnis (erste Seite)
- wo bekomme ich den Grundbuchauszug?
Grundbuchamt beim Amtsgericht
89073 Ulm, Zeughausgasse 14
Tel.: 07311893400
Flurstück benennen!
- Anfragen bei der zuständigen Gemeinde (Rathaus) – Grundbucheinsichtsstelle für Göppingen: Anfragen mit der Bitte um Nennung der Flächengröße per Mail an grundbucheinsicht@goeppingen.de bei der Anfrage nennen Sie bitte die Flurstücknummer, vollen Namen der Eigentümers und das Geburtsdatum
- Die Grundstücksfläche findet man auch im notariellen Kaufvertrag
- Tool über Internetseite **grundsteuer-bw.de** mit Angabe der Flurstücknummer, hier sind Bodenrichtwerte eingestellt

Wo finde ich die Bodenrichtwerte?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- den jeweiligen Bodenrichtwert zu 01.01.2022 findet man im Internet unter:

Boris-BW (Bodenrichtwertinformationssystem)
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Anmerkung: aktuelle Bodenrichtwerte frühestens ab 01.07.2022 abrufbar

Abrufbar werden die Bodenrichtwerte auch auf der Homepage der Kommune sein

<https://www.goepingen.de/start/Lebensraum/Bodenrichtwerte.html>



<https://www.kopis-gp.de/public/>

Berechnungsbeispiel



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

1. Grundstücksgröße 400 qm
2. Bodenrichtwert 450,- €/qm
 - Grundsteuerwert: $400 \text{ qm} \times 450,- \text{ €/qm} = 180.000,- \text{ €}$

Grundsteuermesszahl



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- die Grundsteuermesszahl beträgt 1,3 Promille oder 0,0013 (§ 40 Abs.2 LGrStg)
- dient das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken, erfolgt ein Abschlag von 30 % auf die Grundsteuermesszahl - diese beträgt dann 0,91 Promille oder 0,00091

Berechnungsbeispiel



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

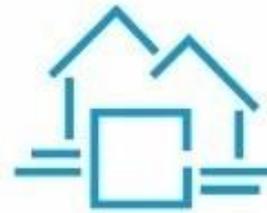
1. **Grundsteuerwert:** $400 \text{ qm} \times 450 \text{ €/qm} = 180.000,- \text{ €}$
2. **Grundsteuerermessbetrag:**
1,3 Promille – 30 % Abschlag (Ein- oder MFH überwiegend Wohnzwecke) = 0,91 (Grundsteuerermesszahl neu)

 $= 180.000,-\text{€} \times 0,00091 = 163,80 \text{ €}$
3. **Grundsteuer:** Grundsteuerermessbetrag x Hebesatz

 $= 163,80 \text{ €} \times 370 \% = 606,06 \text{ €}$

Der Hebesatz der Stadt Göppingen liegt derzeit bei 370 %

Wie hoch werden die Hebesätze sein ?



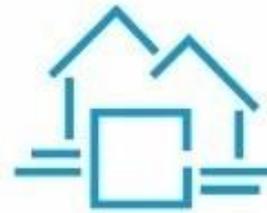
Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- Ziel ist es, die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu gestalten, d.h. es soll grundsätzlich nicht mehr Grundsteuer erhoben werden als bisher
- erst mit einer hinreichend großen Anzahl an neu festgestellten Grundsteuermessbeträgen lassen sich die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B bestimmen

Aber: in Einzelfällen wird es zu Belastungsverschiebungen kommen

- grundsätzlich gilt:
 - baureife, unbebaute Grundstücke werden sich verteuern (dies ist wohl politisch gewollt)
 - effizient bebaute Grundstücke (z.B. Mehrfamilienhäuser) werden eher entlastet

Feststellungserklärung = Steuererklärung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Das Finanzamt fordert zur Abgabe der Steuererklärung auf:

1. mittels öffentlicher Bekanntmachung (war am 30.03.2022)

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/2022-03-30-aufforderung-zur-abgabe-der-erklaerung-zur-feststellung-des-grundsteuerwerts.html>

2. jede natürliche Person soll über die SteuerID schriftlich zur Steuererklärung aufgefordert werden
Musteranschreiben:

[https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-fm/intern/Bilder/Haushalt Finzen Steuern/Grundsteuer/Muster-Infoschreiben_GV_Presse.pdf](https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-fm/intern/Bilder/Haushalt_Finzen_Steuern/Grundsteuer/Muster-Infoschreiben_GV_Presse.pdf)

3. die Steuererklärung soll elektronisch über Elster erfolgen
Ausnahmen müssen gesondert beantragt werden (Härtefälle)

www.elster.de



Feststellungserklärung – notwendige Angaben

- Bodenrichtwert zum 01.01.2022
- Aktenzeichen (befindet sich auf dem letzten Grundsteuerbescheid bzw. Kontoauszug/Bankabbuchung des Finanzamtes)
- zuständiges Finanzamt (Lage des Grundstücks)
- Name
- Adresse
- Geburtsdatum
- Wohnsitzfinanzamt
- Steuernummer
- steuerliche Identifikationsnummer
- Postempfänger (falls gewünscht)



Feststellungserklärung – notwendige Angaben

Bei Grundvermögen:

- Flurstücksnummer
- Größe des Grundstücks
- Bodenrichtwert
- Nutzung (z.B. überwiegend zu Wohnzwecken)
- bei Wohnungseigentum die Angabe des eigenen Anteils am Gesamtgrundstück (z.B. 300/1000)
die Angaben ergeben sich aus dem Wohnungsgrundbuch oder dem Kaufvertrag bzw. der Teilungserklärung



Checkliste – Was braucht man?

- **Grundstücksgröße**
- **Flurstücksnummer**
- **Bodenrichtwert**
- **Anmeldung Elster**
- **Aktenzeichen(bisher)**
- **Steuernummer**
- **Steuerliche Identifikationsnummer**

Wo findet man weitere Informationen?



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

- www.Grundsteuer-bw.de
- <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer>
- <https://www.hugw.de/>

⇒ Aktuelle Themen:
„Die neue Grundsteuer in BW“
dort befindet sich auch ein Button -
„**jetzt registrieren**“, dann gehen die
Elsterformulare auf

Rechtsmittel gegen die Bescheide



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Insgesamt erhält jeder Erklärungspflichtige 3 Bescheide

1. Grundsteuerwertbescheid
2. Grundsteuermessbescheid
3. Grundsteuerbescheid

*Sie sollten bereits ab dem ersten Bescheid Einspruch einlegen -
dadurch verhindern Sie, dass der Bescheid unanfechtbar
wird*

Der Bund der Steuerzahler geht davon aus, dass das LGrstGBW
verfassungswidrig ist

Der BdSt hat ein Gutachten von Prof. Gregor Kirchhof eingeholt, das
von einer Verfassungswidrigkeit ausgeht

Es wird eine Musterklage geben. Wenn Sie Einspruch einlegen, wird
das Verfahren ausgesetzt, bis über die Klage entschieden ist.

Unabhängig davon müssen Sie aber die Grundsteuer bezahlen.
Es empfiehlt sich, auch gegen den Grundsteuerbescheid
Einspruch einzulegen.

Einspruchsverfahren



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Wichtig ist, dass Sie sich gegen den Feststellungsbescheid wehren.

Sie können gegen den späteren Grundsteuerbescheid sonst nicht mehr geltend machen, dass der Grundsteuerwert, oder der Steuermessbetrag falsch wäre

Der Feststellungsbescheid enthält mehrere Feststellungen:

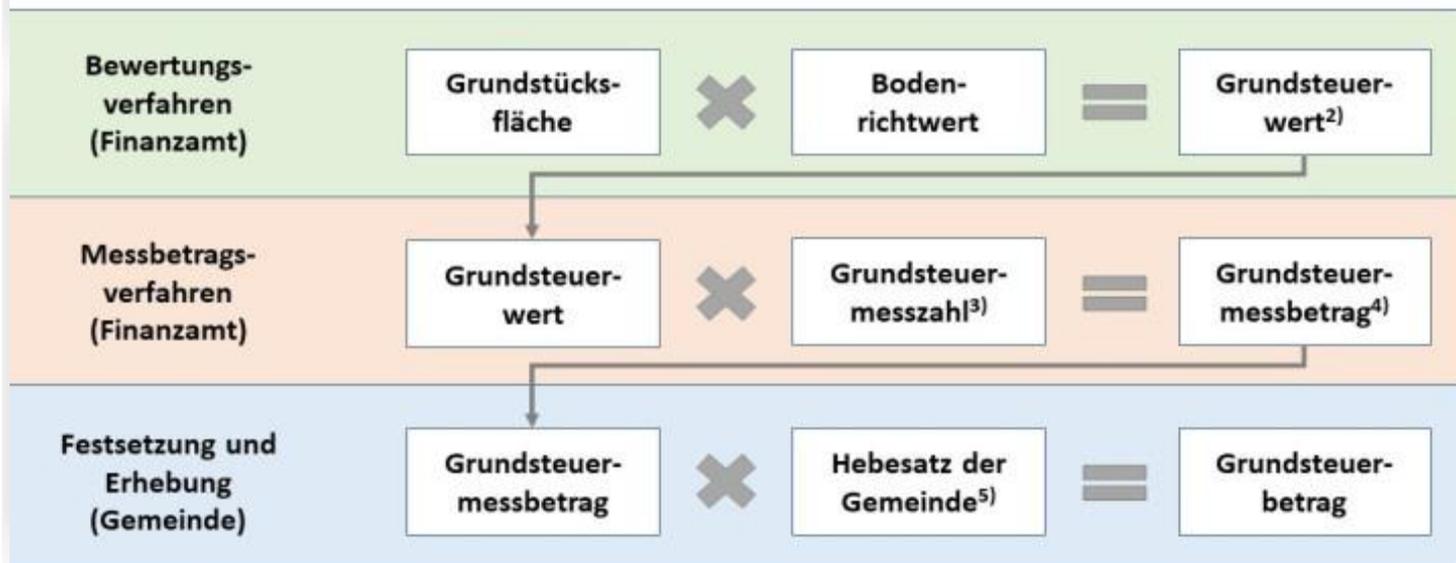
- den Grundsteuerwert
- die Grundstücksart
- die Höhe des Steuermessbetrags

**Diese Werte sind separat mit dem Einspruch anzufechten
(Sie sollten sich hierzu beraten lassen)**

Zusammenfassung



Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.





Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Göppingen

Klickanleitung / Registrierung (Am Beispiel des Landes Rheinland-Pfalz):

https://www.lfst-rlp.de/fileadmin/user_upload/Gemeinsame_Dateien/Flyer/Elster/Leitfaden_Registrierung_mit_Zertifikatsdatei.pdf

Klickanleitung / Ausfüllhilfe (Am Beispiel des Landes Rheinland-Pfalz):

https://www.lfst-rlp.de/fileadmin/user_upload/Medien/LfSt/ELSTER/20.04.2022_Klickanleitungen_ELSTER-Grundsteuer-Formulare_Aenderung.pdf