


VBHG

informiert

Die Grundsteuerreform 2022



Ab Juli 2022 muss jeder Immobilieneigentümer dem Finanzamt eine Erklärung zum Grundsteuerwert abgeben.

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 war der Gesetzgeber gefordert, die Berechnung der Grundsteuer zu reformieren. Die bisherige Berechnung fußte auf dem sog. Einheitswert, bezogen auf den 01.01.1964 (alte Bundesländer) bzw. 01.01.1935 (neue Bundesländer). In einem mehrstufigen Verfahren (Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz) wurde dann die Grundsteuer ermittelt. Obwohl im Grundsteuergesetz von 10.08.1951 festgelegt war, dass zu den sog. Hauptfeststellungszeitpunkten alle sechs Jahre die Wertverhältnisse zu überprüfen und ggf. anzupassen sind, wurde dies wegen des hohen Verwaltungsaufwandes nur einmal zu besagtem Termin durchgeführt, und das auch nur in Westdeutschland. Im Laufe der Jahre hatten diese einmal ermittelten Werte vielfach nichts mehr mit den wahren Wertverhältnissen zu tun, worauf das Bun-

desverfassungsgericht eingangs genanntes Urteil fällt.

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte die Grundsteuer nach dem Urteil keineswegs wegfallen, da sie eine wesentliche gemeindliche Einnahmequelle darstellt. Die neue Grundsteuer sollte aber verfassungskonform, gerecht und zeitgemäß sein und den Kommunen keine Einnahmeausfälle aufbürden. Nachfolgend wurden i. W. zwei Bewertungsmodelle diskutiert, nämlich die wertunabhängige Ermittlung, basierend auf Größe von Grundstück und Gebäude, und die wertabhängige Ermittlung, basierend auf den tatsächlichen Wertverhältnissen. Trotz des höheren Erhebungsaufwandes hat sich schließlich das wertabhängige Modell, auch Bundesmodell genannt, durchgesetzt. Den Bundesländern wurde es aber überlassen, abweichende Regelungen bei

der Bewertung zuzulassen. Hierdurch entstand wieder ein Bewertungsflickenteppich mit sieben verschiedenen Bewertungsmodi, z. B. das reine Flächenmodell in Bayern, das Wohnlagemodell in Hamburg, das Flächen-Faktor-Modell in Hessen u.s.w.

Für Nordrhein-Westfalen gilt das reine Bundesmodell. Wie bei allen Modellen lässt sich auch hier noch nicht sagen, wer zukünftig mehr oder weniger Grundsteuern zu zahlen hat. Die Vermutung liegt aber nahe, dass es vor allem in Ballungsgebieten nicht preiswerter wird – und das gilt für selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen.

Ausgangspunkt für die Bewertung eines Grundstücks ist zukünftig immer das Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren in der reformierten 2022er Fassung. Es besteht nach wie vor die Möglichkeit, werterhöhende (wohl weniger oft) und wertmindernde (wohl häufiger) Faktoren zu berücksichtigen. Diese müssen allerdings nachvollziehbar dargelegt und begründet sein. So dürfte ein lediglich allgemeiner Hinweis auf erlittene Bergschäden oder die latente Bergschadensgefahr die Finanzämter erfahrungsgemäß kaum überzeugen.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die zu erhebenden Daten von den Grundstückseigentümern online über das Programm Elster übermittelt werden sollen. Die papierhafte Übersendung soll die Ausnahme bleiben. Die Finanzverwaltung hat hierfür den Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 festgelegt. Zu viele Eigentümer haben sich offensichtlich zwischen Donnerstag, dem 7. und Sonntag, dem 10. Juli in das Programm ausgewählt. Jedenfalls war Elster in dieser Zeit wegen Überlastung der Server nach eigener Erfahrung nicht zu erreichen. Bleibt zu hoffen, dass es die Finanzverwaltung später schafft, die neuen Grundsteuerwertbescheide problemlos an die Kommunen zu übermitteln.

Achim Sprajc