Grundsteuerreform

Überblick und Rechenmodelle

16.06.2021

mazars

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
2. Berechnungsmodell ALT
3. Berechnungsmodelle NEU
4. Flächenmodell – Bayern / Hamburg
5. Bodensteuerwertmodell – Baden-Württemberg
6. Bundeslösung – „Scholz – Modell“
7. Beispiel: Berlin Kaulsdorf – „Scholz-Modell“ und Bayern
8. Beispiel: Berlin Zehlendorf – „Scholz-Modell“
9. Beispiel: Dresden (Sachsen) – „Scholz-Modell“ und Bayern
10. Beispiel: Hohen Neuendorf (Brandenburg) – „Scholz-Modell“ und Bayern

01

Grundsteuerreform

Allgemein

Allgemein

Überblick Grundsteuerreform

Mit Urteil vom 10.04.2018 wurde die bisherige Einheitsbewertung als Grundlage der Grundsteuer vom BVerfG für verfassungswidrig erklärt

Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

- Alle Grundstücke (ca. 36 Mio.) müssen durch die Reform neu bewertet werden
- Die Neubewertung erfolgt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
- Die Grundsteuerfestsetzung erfolgt dann zum Hauptveranlagungszeitpunkt auf den 01.01.2025
- Die Neubewertung erfolgt dann alle 7 Jahre
- Die Bewertung erfolgt grds. mit Hilfe des werteabhängigen Bundesmodells („Scholz – Modell“)

Allgemein

Überblick Grundsteuerreform

Abweichung vom werteabhängigen Modell ist aber möglich

Änderung des GG - Länderöffnungsklausel

- Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer obliegt jetzt ausdrücklich dem Bund
- Zusätzlich wurde eine Öffnungsklausel eingeführt, die es den Ländern erlaubt von den bundeseinheitlichen Regelungen bei Bedarf abzuweichen
- Die Berechnung am Bundesmodell („Scholz –Modell“) ist demnach nicht zwingend
- Jedes Land kann ein eigenes Gesetz zur Bewertung der Grundsteuer erlassen
- Einige haben jedoch schon angekündigt, dass sie davon Gebrauch machen werden (z.B. Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachen)

02

Grundsteuerreform

Berechnungsmodell ALT

Berechnungsmodell ALT

Bundeslösung

Einheitswert x Steuermesszahl x Hebesatz

- Bestimmt sich anhand des Bewertungsstichtags und der Lage des Grundstücks (§§ 19 – 109a BewG a.F.)
- Bewertungsstichtag für Grundstücke der
  - ehemaligen DDR – 01.01.1935
  - ehemaligen BRD – 01.01.1964

- Gesetzlich festgelegt
- Bestimmt sich nach u.a. nach der Lage des Grundstücks
- Ehemalige DDR → 5 - 10 ‰
- Ehemalige BRD → 2,6 - 6 ‰

- Individuelle Festsetzung durch die Kommunen
- Variiert stark
- Geringer Hebesatz → 350 % z.B. in Brandenburger Kommune
- Höchster Hebesatz → 810 % Berlin

Einheitsbewertung x 2,6 - 10 ‰ x 350 - 810 %

= Grundsteuer

Wichtige Hinweise vorab

- Baden-Württemberg fordert die Bereitstellung von vorausgefüllten Steuerbescheiden durch die Finanzämter
- Aufgrund mehrerer noch unklarer Variablen wurden verschiedene Annahmen getroffen
  - Die Steuermesszahl im Scholz-Modell wird voraussichtlich von 0,34 ‰ auf 0,31 ‰ abgesenkt
  - Die pauschalen Netto-Kaltmieten gem. Anlage 39 BewG werden voraussichtlich nach oben korrigiert, basierend auf dem Mikrozensus 2018
    - Beides wurde so durch die Koalitionspartner im Finanzausschuss vereinbart
    - In den Beispielsrechnungen wurden die noch aktuelle Steuermesszahl sowie die noch aktuellen Netto-Kaltmieten zugrunde gelegt
  - Die Mietniveaustufen wurden in den Beispielsrechnungen nicht berücksichtigt. Es liegt ein Referentenentwurf einer Rechtsverordnung dazu vor, der das Mietniveau für die jeweiligen Gemeinden festlegt. Des Weiteren soll es eine neue 7. Mietniveaustufe geben, so die Koalitionspartner im Finanzausschuss
  - Die alten Bodenrichtwerte (in DM) wurden geschätzt
  - Die neuen Bodenrichtwerte (in €) wurden beispielhaft ausgewählt (siehe Boris Portal)
  - Die künftigen Hebesätze wurden beispielhaft gewählt, eine Festlegung durch die Gemeinden ist nicht vor 2024 zu erwarten
  - Die Ausgangswerte (Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahr) in den Beispielsrechnungen sind beispielhaft gewählt worden

03

Grundsteuerreform

Berechnungsmodelle NEU

Berechnungsmodelle NEU

Varianten

Allgemeingültig

- Wenn nichts anderes durch die Länder beschlossen wurde, gilt das Bundesmodell („Scholz-Modell“)
- Voraussichtlich: Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

Sachsen / Saarland

- Abgeändertes Bundesmodell
- Abweichungen bei Wertermittlung Grundsteuer B
- Keine Abweichung bei Grundsteuer A (LuF) und unbebauten Grundstücken
- Gesetzesentwurf vorgelegt

Bayern

- Flächenmodell
- Art der Fläche als wesentliches Kriterium
- Äquivalenzprinzip (Grund und Boden x 0,04 €/m², Wohn- und Nutzfläche x 0,5 €/m²)
- Unterteilung in Grund und Boden sowie Wohn- und Nutzflächen
- Gesetzesentwurf vorgelegt

Baden-Württemberg

- Bodenwertmodell
- Grundstücksfläche und Bodenrichtwert als wesentliche Kriterien
- Gesetz wurde verabschiedet

Hessen / Niedersachsen / Hamburg

- Flächen-Faktor-Verfahren
- Grundstücks-/ Gebäudeflächen und Lagequalität als wesentliches Kriterium
  - in Hessen für Grundsteuer B und C
  - Grundsteuer A (LuF) nach Scholz-Modell
- Äquivalenzprinzip: Bodenfläche x 0,04 €/m², Gebäudefläche x 0,5 €/m²

Berechnungsmodelle NEU

Grundsteuermesszahl

„Scholz-Modell“

- Grundsteuer A: 0,55 ‰ (Land- und Forstwirtschaft u.a Kleingartenanlagen)
- Grundsteuer B: 0,34 ‰ (Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilien-häuser)
- Ermäßigung um 25 % möglich für Sozialbauten nach WohnraumförderungsG und für städtisch und gemeinnützige Wohnungsbaugesell-schaften und Genossenschaften

Sachsen

- Differenzierung nach Nutzungsarten
- Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke: 0,36 ‰
- Geschäftsgrundstücke: 0,72 ‰

Hessen

- Grundsteuermesszahl für Grund und Boden: 100 %
- Grundsteuermesszahl für Wohnflächen: 70 %
- Ermäßigung für Baudenkmäler um 25 %
- Ermäßigung um 25 % auch für Sozialbauten, städtisch und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften

Baden-Württemberg

- Grundsteuer A: 0,55 ‰ (Land- und Forstwirtschaft u.a Kleingartenanlagen)
- Grundstücke: 1,3 ‰
- Ermäßigung überwiegend zu Wohnzwecken: Grundstück um 10 %
- Ermäßigungen bei Wohnraumförderung: Grundstück um 25 % (Kriterien nach § 40 Abs. 4 und 5 LGrStG)
- Ermäßigungen bei Kulturdenkmälern: Grundstück um 10 %
- Bei erfüllen mehrere Vergütungstatbestände ergibt sich Ermäßigung aus der Summe aller Prozente

Bayern / Niedersachsen

- Grundsteuermesszahl: 100 %
- Ermäßigung für Wohnfläche: 70 %
- Ermäßigung für Wohnflächen mit LuF-Betrieb um 25 % auf: 52,5 % (Kriterien nach Art. 4 Abs. 3 BayGrStG-E)
- Ermäßigung für Gebäudeflächen mit Baudenkmal um 25 % auf: 75 % (Kiterien nach Art. 1 Abs. 2 S. 1 oder Abs. 3 BayDSchG)

Hamburg

- Grundsteuermesszahl: 100 %
- Ermäßigung für Wohnfläche: 70 %
- Ermäßigung für Wohnflächen bei normaler Wohnlage um 25 % auf: 52,5 % (Lage bestimmt sich nach VO des Landes Hamburg)
- Gebäudeflächen mit Baudenkmal: 25 % (§ 4 Abs. 3 HmbGrStG-E)
- Gebäudeflächen mit Sozialwohnungen: 25 % → Diskutiert aber noch nicht Teil des Entwurfs

04

Grundsteuerreform

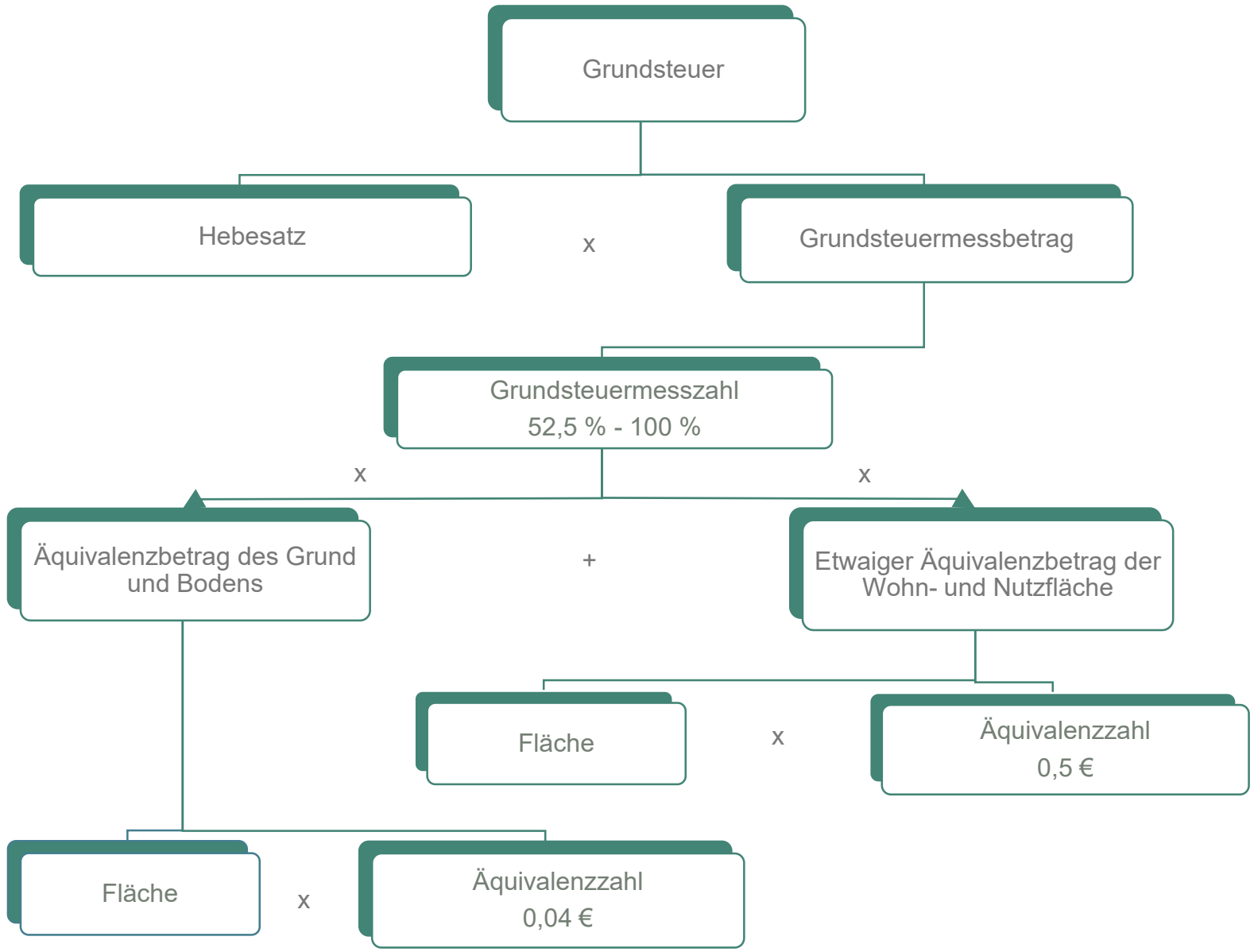
Flächenmodell
– Bayern / Hamburg

Berechnungsmodelle NEU

Flächenmodell

Berechnung des Flächenmodells – Bayern / Hamburg

- Für die Berechnung der Grundsteuer in Bayern ist das BayGrStG maßgeblich
- Für die Berechnung der Grundsteuer in Hamburg ist das HmbGrStG maßgeblich
- Der Grundsteuerwert ergibt sich aus dem Hebesatz und dem Grundsteuermessbetrag
- Der Hebesatz wird wie beim Bundesmodell („Scholz-Modell“) auch von den Kommunen individuell festgelegt
- Um den Grundsteuermessbetrag zu errechnen, muss die Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Äquivalenzbetrag angewendet werden, diese werden anschließend addiert
- Der Äquivalenzbetrag setzt sich aus dem Produkt der Fläche des Grund/Bodens bzw. der Wohn-/Nutzfläche und der jeweiligen Äquivalenzzahl zusammen



05

Grundsteuerreform

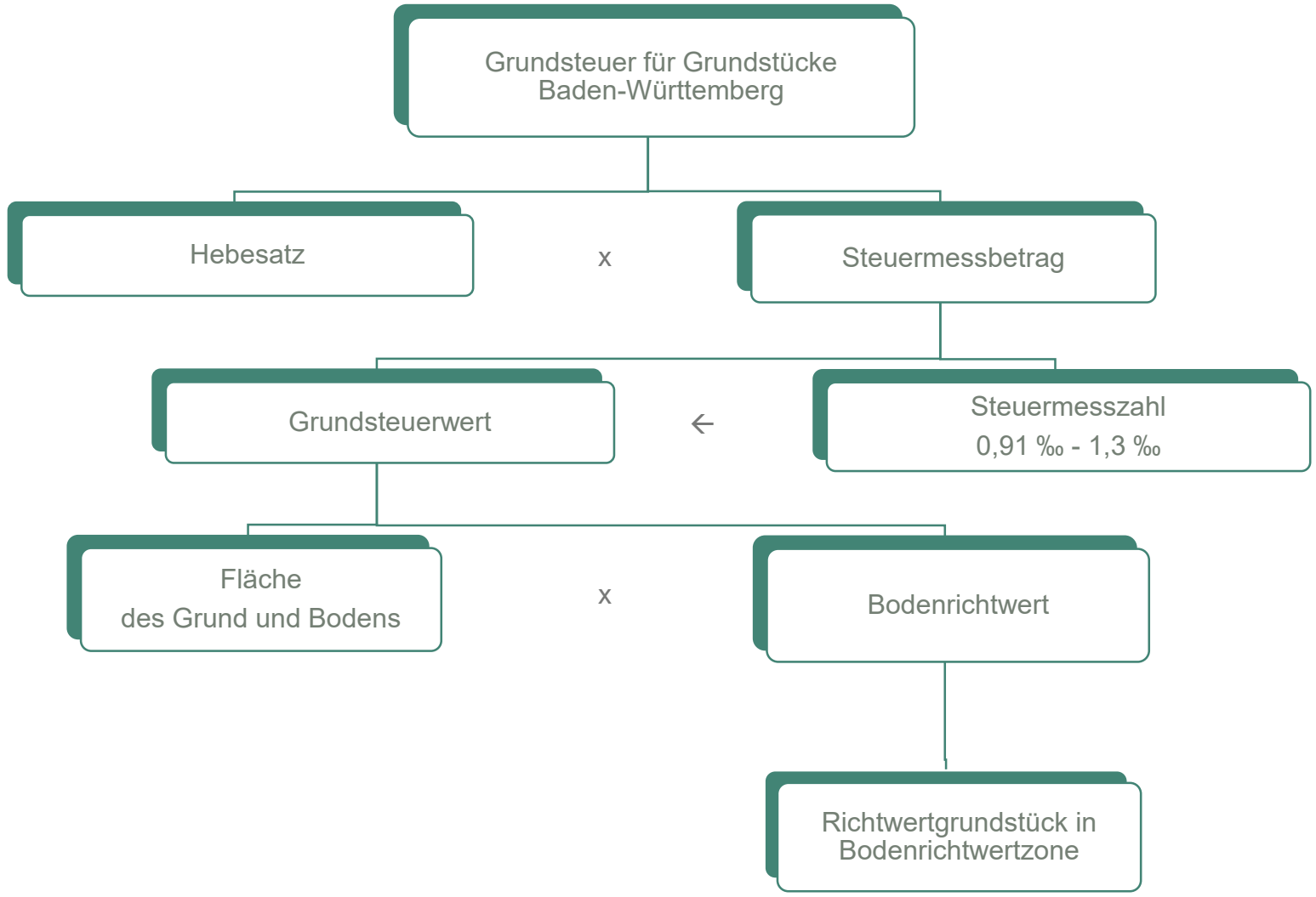
Bodenwertsteuermodell – Baden-Württemberg

Berechnungsmodelle NEU

Bodensteuerwertmodell

Berechnung des Bodenwertmodells – Baden-Württemberg

- Für die Berechnung der Grundsteuer in Baden-Württemberg ist das LGrStG maßgeblich
- Der Grundsteuerwert ergibt sich aus dem Hebesatz und dem Steuermessbetrag
- Der Hebesatz wird wie beim Bundesmodell („Scholz-Modell“) auch von den Kommunen individuell festgelegt
- Um den Steuermessbetrag zu errechnen, muss die Steuermesszahl auf den Grundsteuerwert angewendet werden
- Der Grundsteuerwert setzt sich aus der Fläche des Grund/Bodens und dem Bodenrichtwert zusammen
- Dieser wiederum ergibt sich aus dem Richtwertgrundstück der jeweiligen Bodenrichtwertzone
- Dies wird durch Gutachter veröffentlicht



06

Grundsteuerreform

Bundeslösung – „Scholz – Modell“

Berechnungsmodelle NEU

Bundeslösung „Scholz – Modell“

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

- Bestimmt sich anhand der Grundsteuer A, B oder C
- Für **Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser** nach Grundsteuer B – Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG)
- Für **Kleingärten** nach Grundsteuer A – LuF-Ertragswertverfahren (§§ 232 – 242 BewG)

- Gesetzlich festgelegt
- Höhe bei der Grundsteuer A
  - Für das Ertragswertverfahren – 0,55 ‰
- Höhe bei der Grundsteuer B
  - Für das Ertragswertverfahren – 0,34 ‰
  - Für das Sachwertverfahren – 0,34 ‰

- Individuelle Festsetzung durch die Kommunen
- Sind zur ausgleichenden Korrektur angehalten, sodass sich die Höhe des Steueraufkommens durch die Reform nicht verändere

Ertragswert x 0,34 ‰ oder 0,55 ‰ x X %

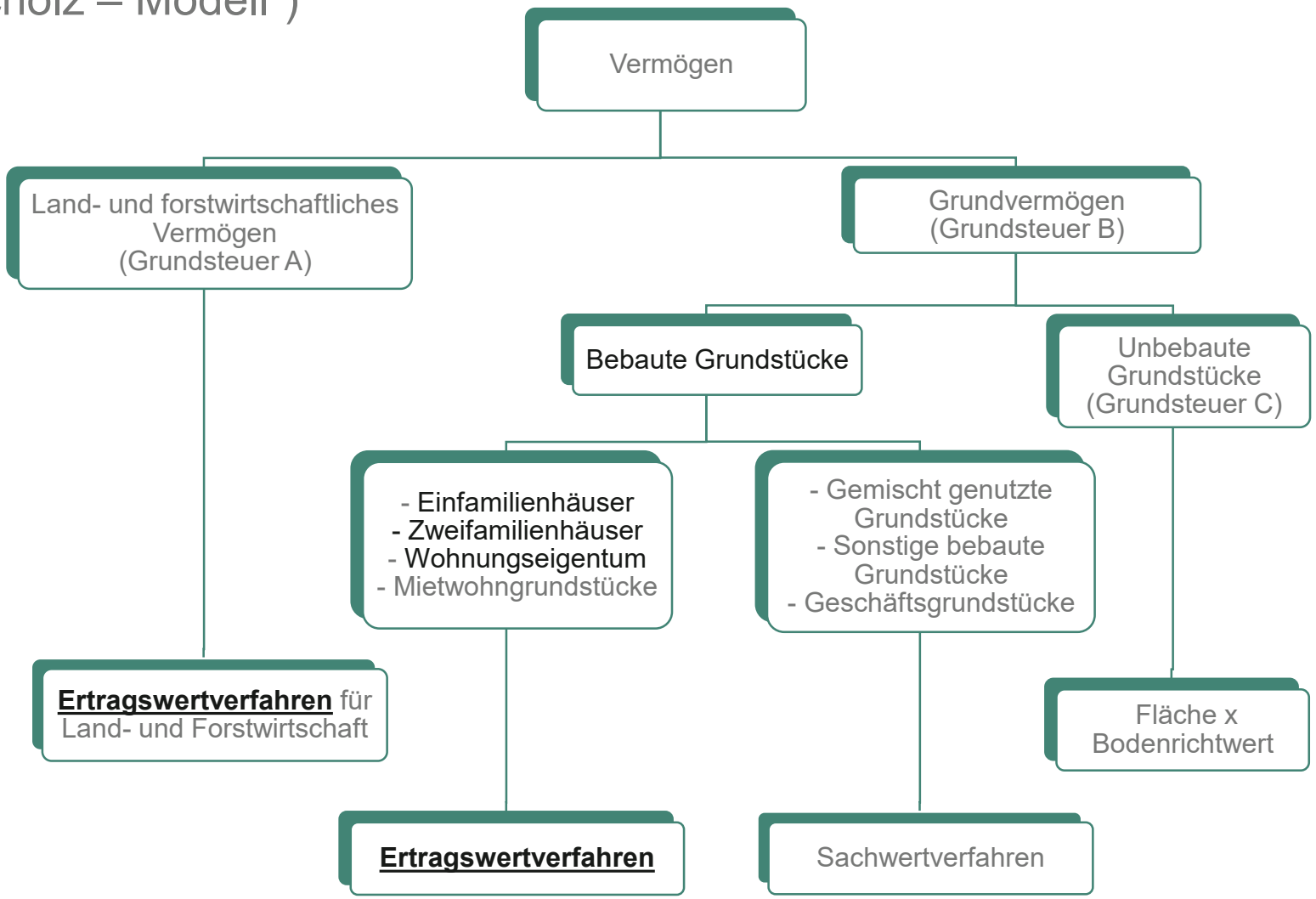
= Grundsteuer

Berechnungsmodelle NEU

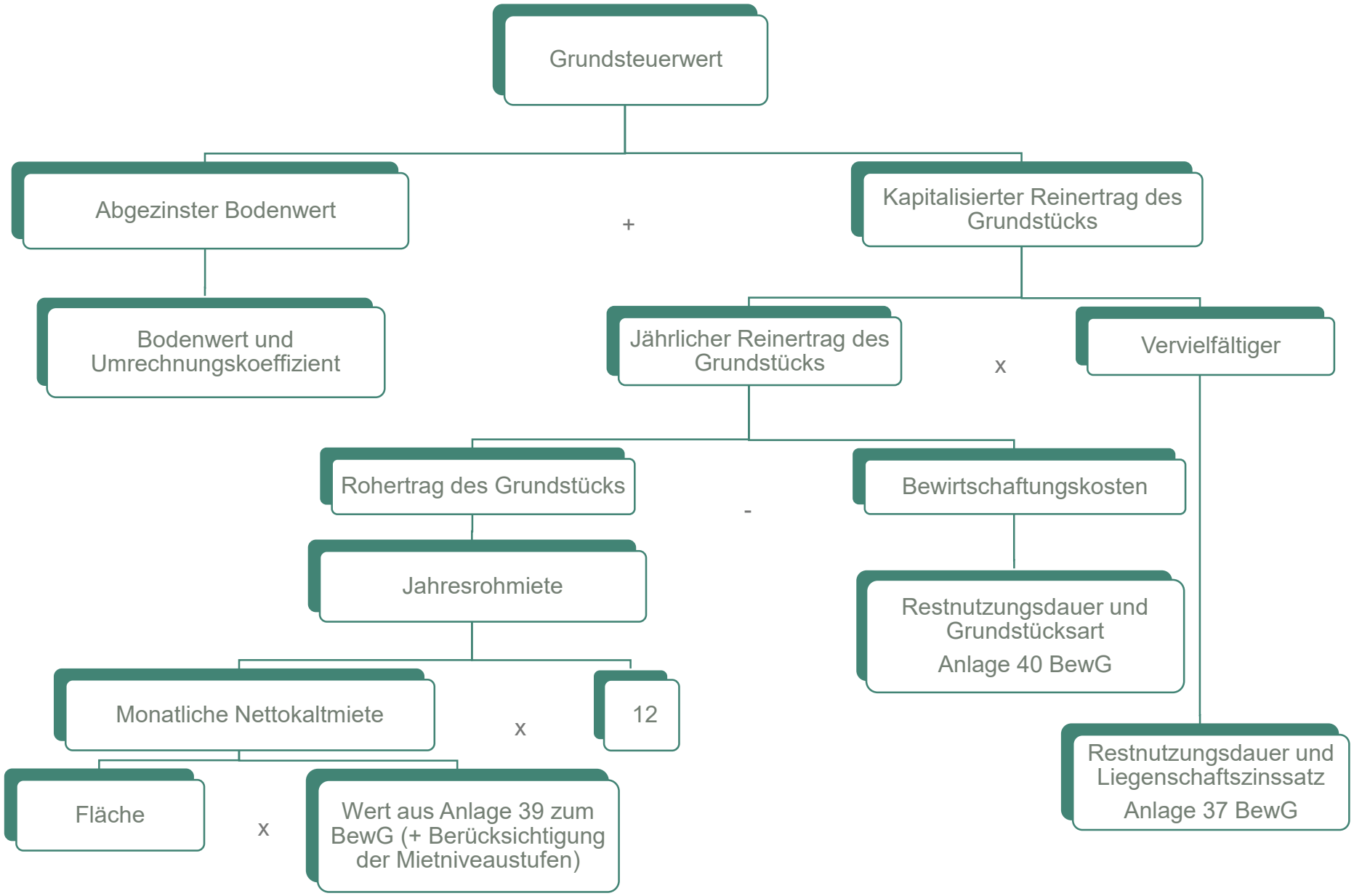
Ermittlung Bewertungsverfahren für Grundsteuerwert

Berechnung des Grundsteuerwerts beim werteabhängigen Bundesmodell („Scholz – Modell“)

- Es wird am werteabhängigen Modell festgehalten
- Bei der Berechnung des Grundsteuerwerts wird nun differenziert zwischen:
  - Grundsteuer A – Land und forstwirtschaftliches Vermögen
    - Ertragswertverfahren
  - **Grundsteuer B – Grundvermögen**
    - **Bebaute Grundstücke**
      - **Ertragswertverfahren**
      - **Sachwertverfahren**
  - Grundsteuer C – unbebaute Grundstücke
    - Fläche x Bodenrichtwert

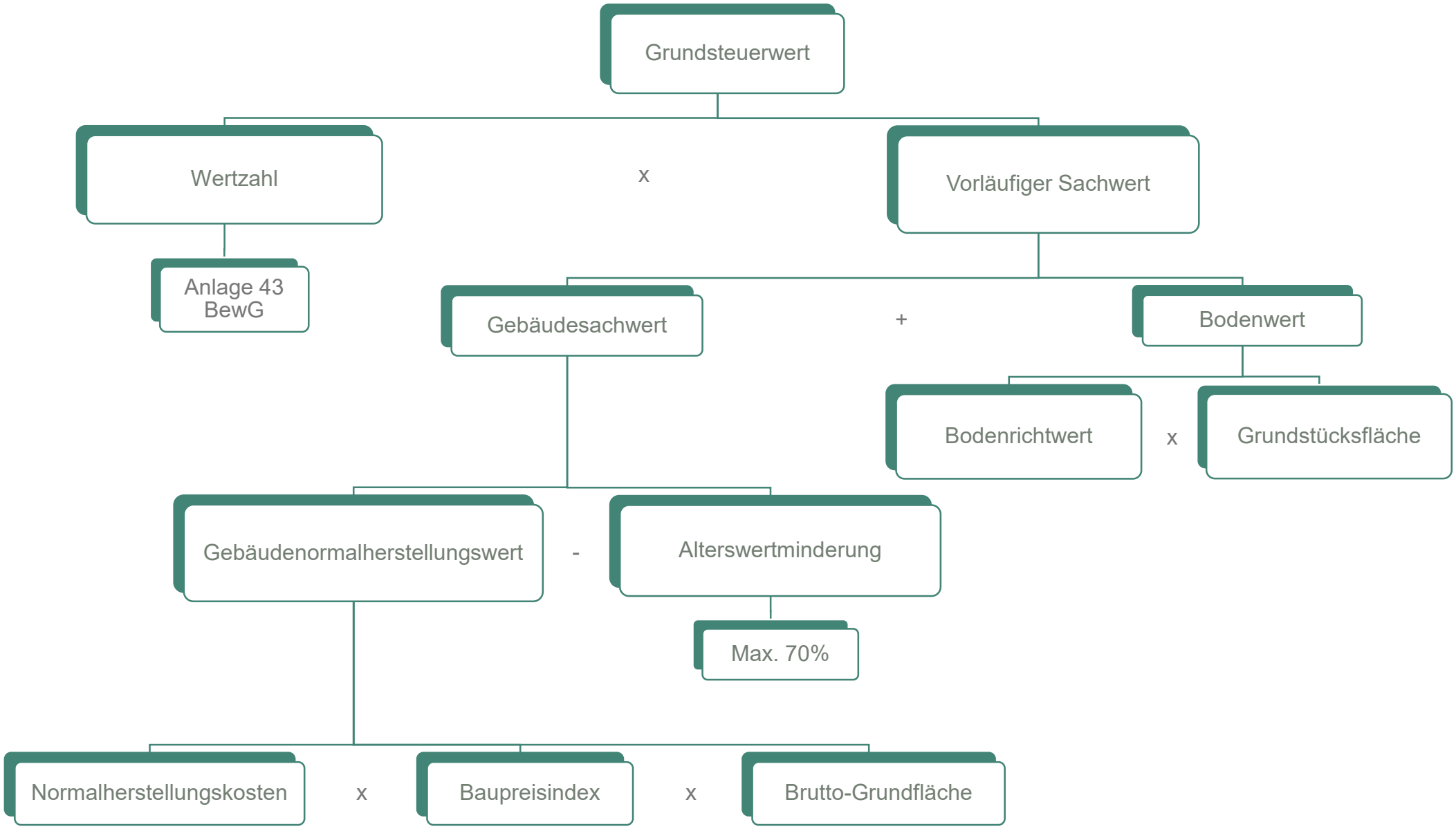


Berechnung Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren



Berechnungsmodelle NEU

Berechnung Grundsteuerwert im Sachwertverfahren



07

Grundsteuerreform

Beispiel:

Berlin Kaulsdorf am „Scholz – Modell“

- Einfamilienhaus

Beispiel

Einfamilienhaus – Berlin Kaulsdorf
Berechnung nach dem „Scholz-Modell“

346,47 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – **7 DM/m²**
  - **Realistische Schätzung**
- Hebesatz – **810%**

1010,95 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**

349,46 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **280%**

Ertragswert	367.082 €
x Steuermesszahl	0,34 ‰
x Hebesatz	810 % bzw. 280 %
= zu zahlende Grundsteuer	1.010,95 € bzw. 349,46 €

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 420 €/ m²
- Miete nach BewG 6,31 €/ m²

(mögl. Erhöhung um 10 % aufgrund Mietniveaustufe – Referentenentwurf)

08

Grundsteuerreform

Beispiel:

Berlin Zehlendorf am „Scholz – Modell“

- Einfamilienhaus

Beispiel

Einfamilienhaus – Berlin Zehlendorf
Berechnung nach dem „Scholz-Modell“

1284,38 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Ertragswertverfahren
- Miete – 3,65 DM / m² pro Monat
- Hebesatz – **810%**

2290,46 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**

791,76 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **280%**

Ertragswert	831.683,24
x Steuermesszahl	0,34 ‰
x Hebesatz	810 % bzw. 280 %
= zu zahlende Grundsteuer	2290,46 bzw. 791,76

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 2900 €/ m²
- Miete nach BewG 6,31 €/ m²

(mögl. Erhöhung um 10 % aufgrund Mietniveaustufe – Referentenentwurf)

09

Grundsteuerreform

Beispiel:

Dresden (Sachsen) am „geänderten Scholz – Modell“

- Einfamilienhaus

Beispiel

Einfamilienhaus – Dresden Gorbitz

Berechnung nach dem „geänderten Scholz-Modell“

353,21 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – 9 **DM/m²**
  - **Realistische Schätzung**
- Hebesatz – **635%**

619,34 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **635%**

477,92 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **490%**
- Nach BMF Prognose

Ertragswert	270.930 €
x Steuermesszahl	0,36 ‰
x Hebesatz	635 % bzw. 490 %
= zu zahlende Grundsteuer	584,94 € bzw. 451,37 €

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 180 €/ m²
- Miete nach BewG 5,19 €/ m²
  (keine Erhöhung aufgrund Mietniveaustufe – Referentenentwurf)
- Steuermesszahl 0,36 ‰

Grundsteuerreform

Beispiel:

Hohen Neuendorf (Brandenburg) am „Scholz – Modell“

- Einfamilienhaus

Beispiel

Einfamilienhaus – Hohen Neuendorf
Berechnung nach dem „Scholz-Modell“

208,25 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – **2,5 DM/m²**
  - **Realistische Schätzung**
- Hebesatz – **350%**

384,67 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **350%**

208,82 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **190%**

Ertragswert	323.254 €
x Steuermesszahl	0,34 ‰
x Hebesatz	350 % bzw. 190 %
= zu zahlende Grundsteuer	384,67 € bzw. 208,82 €

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 330 €/ m²
- Miete nach BewG 5,72 €/ m²

(mögl. Erhöhung um 10 % aufgrund Mietniveaustufe – Referentenentwurf)

Ihre Ansprechpartner

BERND SCHULT

RECHTSANWALT, STEUERBERATER
PARTNER

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Alt-Moabit 2
10557 Berlin

Tel: +30 208 88-1342
bernd.schult@mazars.de

PATRICK WOLFF

RECHTSANWALT, DIPLOM-FINANZWIRT
SENIOR MANAGER

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Alt-Moabit 2
10557 Berlin

Tel: +30 208 88-1344
patrick.wolff@mazars.de

Standorte in Deutschland

Berlin
Alt-Moabit 2
10557 Berlin
Tel: +49 30 208 88 0

Frankfurt am Main
Theodor-Stern-Kai 1
60596 Frankfurt am Main
Tel: +49 69 967 65 0

Köln
Gustav-Heinemann-Ufer 72
50968 Köln
Tel: +49 221 28 20 0

Nürnberg
Längenstraße 14
90491 Nürnberg
Tel: +49 911 60 07 0

Dresden
Kleine Brüdergasse 3
01067 Dresden
Tel: +49 351 45 15 0

Greifswald
Steinbeckerstraße 10
17489 Greifswald
Tel: +49 3834 885 33 40

Leipzig
Petersstraße 1–13
04109 Leipzig
Tel: +49 341 60 03 0

Potsdam
Hebbelstraße 27
14469 Potsdam
Tel: +49 331 73 04 07 70

Düsseldorf
Bennigsen-Platz 1
40474 Düsseldorf
Tel: +49 211 83 99 0

Hamburg
Domstraße 15
20095 Hamburg
Tel: +49 40 288 01 0

München
Herzog-Heinrich-Straße 22
80336 München
Tel: +49 89 350 00 0

Stuttgart
Friedrichstraße 10
70174 Stuttgart
Tel: +49 711 60 17 87 0

Breitscheidstraße 10
70174 Stuttgart
Tel: +49 711 666 31 11

Kontakt

Mazars

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Domstraße 15 | 20095 Hamburg
Tel: +49 40 288 01 0

Mazars ist ein führendes internationales Unternehmen, das auf die Bereiche Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht* sowie Accounting, Financial Advisory und Consulting spezialisiert und in über 90 Ländern vertreten ist. Unsere 40.400 Experten – 24.400 in unserer integrierten Partnerschaft, 16.000 in der Mazars North America Alliance – arbeiten vertrauensvoll mit ihren Kunden zusammen und unterstützen sie dabei, ihr Geschäft nachhaltig zu sichern und auszubauen.

*wo dies nach den geltenden Landesgesetzen zulässig ist

Follow us:

LinkedIn:
https://www.linkedin.com/company/mazarsingermany

Xing:
https://www.xing.com/company/mazars

Twitter:
https://twitter.com/mazarsingermany

Facebook:
https://www.facebook.com/mazarsingermany

Instagram:
https://www.instagram.com/mazarsingermany

mazars

Berechnungsmodelle NEU

Kleingartenanlagen

„Scholz-Modell“

- > 30 m²: Einstufung als Land- und Forstwirtschaft, § 240 Abs. 1 GrStRefG
- < 30 m²: Einstufung als Wirtschaftsgebäude, § 240 Abs. 3 GrStRefG

Baden-Württemberg

- Analog „Scholz-Modell“
- > 30 m²: Einstufung als Land- und Forstwirtschaft, § 34 Abs. 1 LGrStG
- < 30 m²: Einstufung als Wirtschaftsgebäude, § 34 Abs. 3 LGrStG

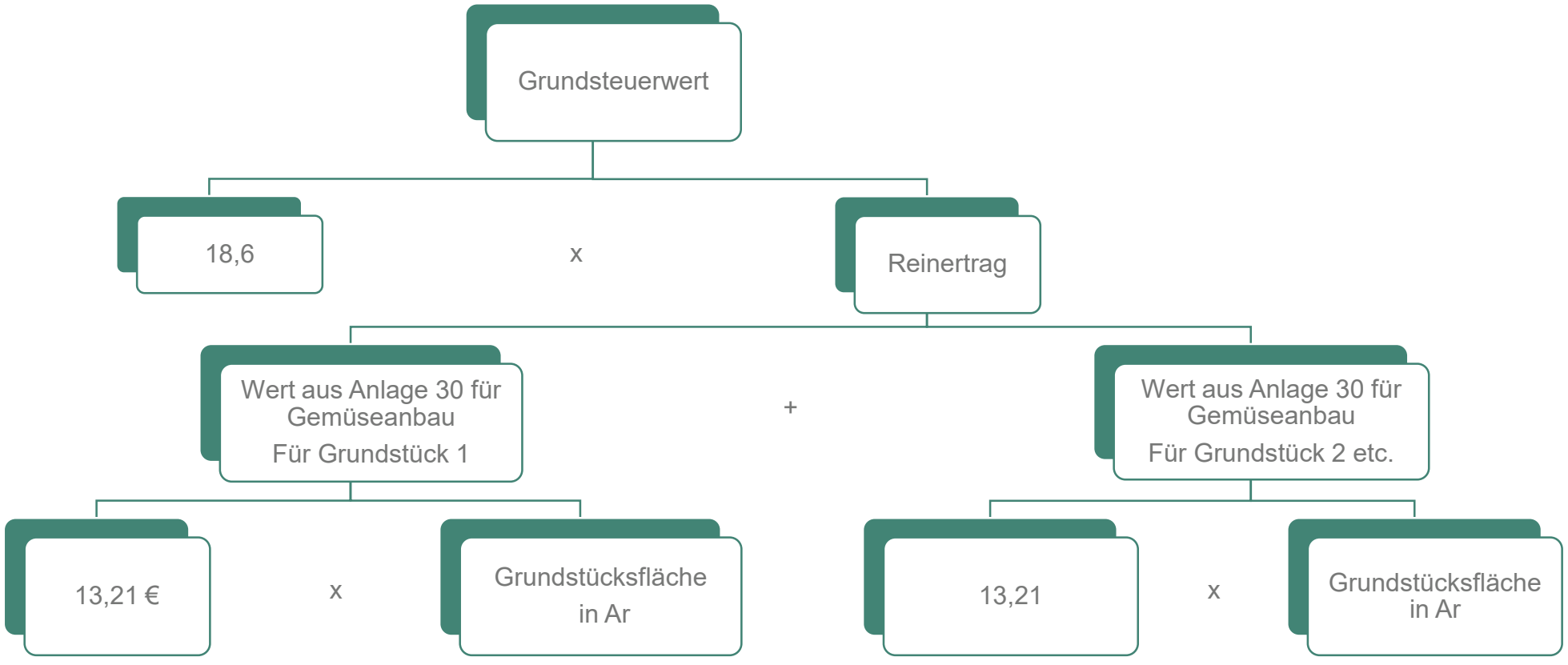
Bayern

- Keine Zuordnung zu Land- und Forstwirtschaft
- > 23 m² Gebäudefläche: Grundstück gilt als unbebaut, Art. 2 Abs. 4 BayGrStG-E (Fläche bleibt ohne Ansatz)
- Gilt auch für Nebengebäude in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung

Sachsen

- Wahrscheinlich analog „Scholz-Modell“

Berechnung Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren LuF – Kleingartenland und Dauerkleingartenland < 30 m²



Beispiel

Einfamilienhaus – Berlin Kaulsdorf
Berechnung nach dem „Bayrischen Flächenmodell“

346,47 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – **7 DM/m²**
  - **Realistische Schätzung**
- Hebesatz – **810%**

708,75 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **810%**

245,00 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **280%**

	Grund und Boden	Gebäude
Grundstücksfläche	700 qm	170 qm
x Äquivalenzzahl	0,04 €/qm	0,50 €/qm
= GrSt.-Ausgangsbetrag	28 €	85 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= GrSt.-Messbetrag	28 €	59,5 €
Summe gesamt	87,5 €	
x Hebesatz	810 % bzw. 280 %	
= zu zahlende Grundsteuer	708,75 € bzw. 245,00 €	

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990

Beispiel

Einfamilienhaus – Hohen Neuendorf
Berechnung nach dem „Bayrischen Flächenmodell“

208,25 €

- Bisherige Grundsteuerschuld - Sachwertverfahren
- Bodenwert – **2,5 DM/m²**
  - **Realistische Schätzung**
- Hebesatz – **350%**

- Wohnfläche 170 m²
- Grundstücksfläche 700 m²
- Baujahr 1990

306,25 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **350%**

166,25 €

- Neue Grundsteuerschuld
- Hebesatz – **190%**

	Grund und Boden	Gebäude
Grundstücksfläche	700 qm	170 qm
x Äquivalenzzahl	0,04 €/qm	0,50 €/qm
= GrSt.-Ausgangsbetrag	28 €	85 €
x Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= GrSt.-Messbetrag	28 €	59,5 €
Summe gesamt	87,5 €	
x Hebesatz	350 % bzw. 190 %	
= zu zahlende Grundsteuer	306,25 € bzw. 166,25 €	