



Grundsteuerreform 2025

Siedlergemeinschaft Lanstrop

21. Juni 2022

RESITAX

STEUERBERATER

Dipl.-Kfm.
Jan Beckmann
Steuerberater

RESITAX Czeczka & Heimann
Dortmund-Aplerbeck · Iserlohn-Sümmern

Agenda

- Bisherige Gesetzeslage
- Bemühungen um eine Reform
- Urteil des Bundesverfassungsgerichts
- Gesetzliche Neuregelung
- Wer macht's?
- Bundesmodell!? – oder: Wir in NRW!
- Benötigte Daten & Durchführung
- Informationsquellen

Bisherige Gesetzeslage

- Feststellung des Einheitswertes auf den 1. Januar nach
 - Wertänderung eines Grundstücks oder
 - Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit (z. B. Parzellierung)
- Feststellung der Art, der Zurechnung und des Wertes der Einheit
- Ursprünglich vorgenommen auf den 1. Januar 1964

Bisherige Gesetzeslage

- Festsetzung der Grundsteuermessbeträge durch das Finanzamt auf Grundlage der Einheitswertfeststellung
- Auswertung durch Gemeinden und Städte unter Anwendung des jeweiligen Grundsteuerhebesatzes
- Einnahmen von etwa 14 Milliarden € pro Jahr für Gemeinden und Städte

Bemühungen um eine Reform

- Über 80 Jahre altes Regelungskonzept
- Sah für alle an Vermögenswerte anknüpfenden Steuern die Ermittlung eines Einheitswertes vor (Vermögensteuer, Erbschaftsteuer/Schenkungssteuer, Grundsteuer)
- Turnusmäßig vorgesehene Neubewertungen wurden lange nicht durchgeführt

Bemühungen um eine Reform

- Entstehende Bewertungsgefälle wurden nicht ausgeglichen
- Bereits 1995 (!) hat das Bundesverfassungsgericht aus diesem Grund die Vermögen- und Erbschaftsteuer für verfassungswidrig erklärt
- Die verfassungsrechtlichen Einwände betrafen auch die Grundsteuer – trotz mehrerer Gesetzgebungsbemühungen keine Änderung

Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018

(1-BvL-11/14, 1-BvL-12/14, 1-BvL-1/15, 1-BvR-639/11, 1-BvR-889/12)

Leitsatz:

1. Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.
2. Ermöglichen Bewertungsregeln ganz generell keine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung, rechtfertigt selbst die Vermeidung eines noch so großen Verwaltungsaufwands nicht ihre Verwendung. Auch die geringe Höhe einer Steuer rechtfertigt die Verwendung solcher realitätsfernen Bewertungsregeln nicht.
3. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.

Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1-BvL-11/14, 1-BvL-12/14, 1-BvL-1/15, 1-BvR-639/11, 1-BvR-889/12)

- Bewertungsregeln ermöglichen keine realitätsnahe Bewertung
- Zu großer Verwaltungsaufwand ist keine Rechtfertigung für die Anwendung der Regelung
- Grundlage der Bewertung aus 1964 führt zu Ungleichbehandlungen

Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1-BvL-11/14, 1-BvL-12/14, 1-BvL-1/15, 1-BvR-639/11, 1-BvR-889/12)

- Gesetzliche Neuregelung bis spätestens 31. Dezember 2019
- Unter Einhaltung dieses Termins Fortsetzung der alten Gesetzeslage, „längstens aber bis zum 31.12.2024“

Gesetzliche Neuregelung

- Beschluss der Neuregelung im Bundestag am 18. Oktober 2019
- Beschluss im Bundesrat am 8. November 2019
- Verkündung der drei zugehörigen Gesetze am 2. Dezember 2019

Gesetzliche Neuregelung

- Erste Hauptfeststellung der neuen Werte auf den 1. Januar 2022
- Erste Hauptveranlagung 1. Januar 2025
- Nächster Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2029 (7 Jahre!)

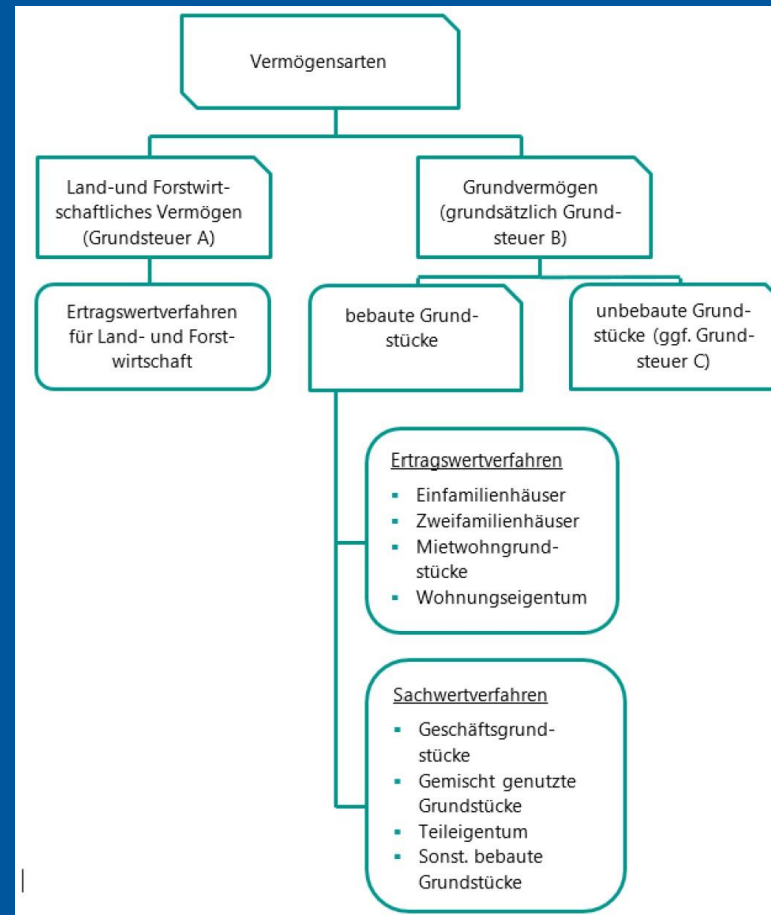
Termine im Überblick



Gesetzliche Neuregelung

- Bisherige Grundstruktur bleibt erhalten
- Rückgriff aber künftig nicht nur auf Bodenwert, sondern auch auf Erträge (z. B. Mieteinnahmen)
- Gemeinden können künftig eine gesonderten, neuen Hebesatz für baureife Grundstücke festlegen („Grundsteuer C“)

Gesetzliche Neuregelung



Gesetzliche Neuregelung

- Dreistufiges Verfahren
- 1. Stufe:
Feststellung des „Grundsteuerwerts“
(löst den bisherigen Einheitswert ab)

= Bewertung des Grundstücks

Gesetzliche Neuregelung

- Dreistufiges Verfahren
- 2. Stufe:
Festsetzung des Grundsteuerermessbetrags

= Anwendung der Steuermesszahl

Gesetzliche Neuregelung

- Dreistufiges Verfahren
- 3. Stufe:
Festsetzung der Grundsteuer

= Anwendung des kommunalen Hebesatzes

Wer macht's?

- 2. Stufe: Festsetzung des Grundsteuermessbetrags
Das Finanzamt! 😊
- 3. Stufe: Festsetzung der Grundsteuer
Die Gemeinde oder Stadt! 😊
- Und die 1. Stufe?

Wer macht's?



Wer macht's?



Wer macht's?

Na, wir!

Erklärungspflicht!

Erklärungspflicht – und nun?

- Eigentümer sind zur Abgabe einer elektronischen Erklärung verpflichtet
(Härtefallantrag zur Vermeidung unbilliger Härten)
- Aufforderung durch das Finanzamt (ggf. durch Allgemeinverfügung)
- Deutschlandweit etwa 35 Millionen Grundstücke

Erklärungspflicht – und nun?

- Eigentümer sind zur Abgabe einer elektronischen Erklärung verpflichtet
(Härtefallantrag zur Vermeidung unbilliger Härten)
- Aufforderung durch das Finanzamt
- Deutschlandweit etwa 35 Millionen Grundstücke

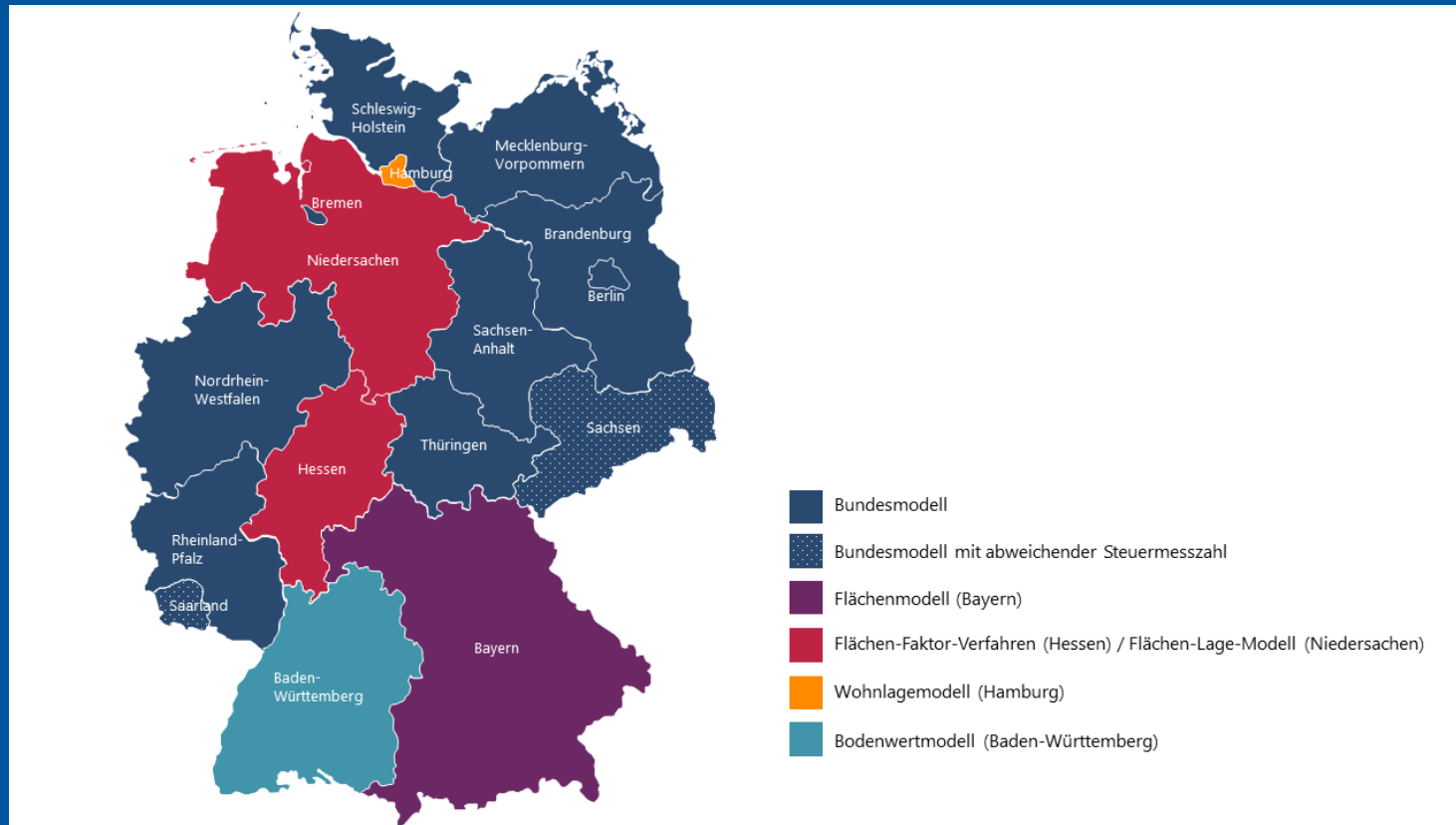
Erklärungspflicht – und nun?

- Abgabe der Erklärungen in einem Zeitfenster von nur 5 Monaten zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022
- Das Finanzamt hat dann gute zwei Jahre Zeit zur Auswertung...

Bundesmodell!? – oder: Wir in NRW!

- Aufkommensneutrale Gestaltung
- Zwar hat der Bund eine grundsätzliche Regelung – das sogenannte „Bundesmodell“ – geschaffen
- Die Länder dürfen jedoch von dieser Vorgabe abweichen
- Konsequenzen?

Bundesmodell!? – oder: Wir in NRW!



Durchführung & benötigte Daten

- Elektronische Einreichung durch den Steuerpflichtigen selbst über ELStER (auch für andere Familienmitglieder möglich)
- Elektronische Einreichung durch den Steuerberater (Daten liegen hier zum Teil schon vor, z. B. bei Vermietung und Verpachtung)
- Einreichung auf Papier nur durch „Härtefallantrag zur Vermeidung unbilliger Härten“

Durchführung & benötigte Daten

Angaben in der Erklärung

- Stammdaten des Steuerpflichtigen
- Aktenzeichen
- ggf. Besitzverhältnisse
- Grundbuchinformationen
(Flurstück, Grundbuchblatt, Gemarkung)

Informationsbeschaffung

- Schreiben Finanzamt
- Kauf-/Bauunterlagen
- Grundbuchauszug, aktueller Grundsteuerbescheid

Durchführung & benötigte Daten

Angaben in der Erklärung

- Baujahr (Kernsanierung?)
- Grundstücksart
- Grundstücksfläche
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert

Informationsbeschaffung

- Kauf-/Bauunterlagen
- Ggf. Teilungserklärung
- Gutachterausschuss:
www.boris.nrw.de
Achtung! Wert für 2022!

Durchführung & benötigte Daten

Angaben in der Erklärung

- Baujahr (Kernsanierung?)
- Grundstücksart
- Grundstücksfläche
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert

Informationsbeschaffung

- Kauf-/Bauunterlagen
- Ggf. Teilungserklärung
- Gutachterausschuss:
www.boris.nrw.de
Achtung! Wert für 2022!

Durchführung & benötigte Daten

Kernsanierung:

- Neues Dach inkl. Dämmung
- Neue Fassade inkl. Dämmung
- Neue Fenster und Türen
- Neuer Innenausbau
- Neue Fußböden
- Neue Bäder
- Neue Heizungsanlage
- Neue Sanitär- und Elektroinstallationen

Durchführung & benötigte Daten

Kernsanierung:

- Neues Dach inkl. Dämmung
- Neue Fassade inkl. Dämmung
- Neue Fenster und Türen
- Neuer Innenausbau
- Neue Fußböden
- Neue Bäder
- Neue Heizungsanlage
- Neue Sanitär- und Elektroinstallationen

Wenn ALLE diese Punkte zutreffen, handelt es sich um eine Kernsanierung!

Durchführung & benötigte Daten

- Umfassende Sanierungen sind nicht gleich eine Kernsanierung!
- Vorsicht ist bei besonderen baurechtlichen Vorgaben (z. B. Denkmalschutz) geboten – bitte einen Experten zu Rate ziehen!

Durchführung & benötigte Daten

Zur Wohnfläche zählen:

- Balkone, Terrassen und Loggien zu $\frac{1}{4}$
- Ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder zu $\frac{1}{2}$
- Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als 2 Meter zu $\frac{1}{2}$

Nicht zur Wohnfläche zählen:

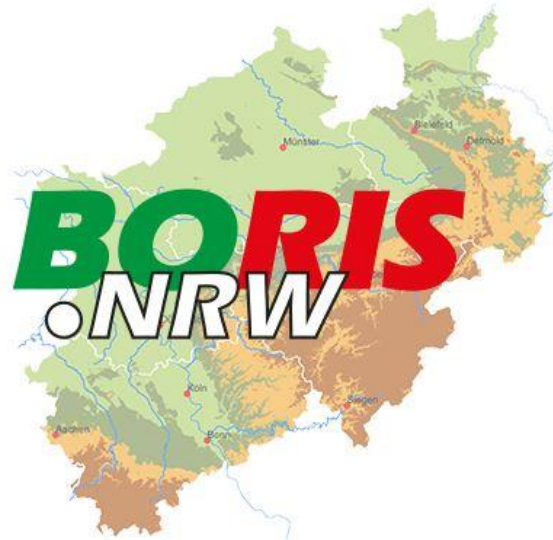
- Kellerräume
- Heizungsräume

Sind keine „Nutzfläche“ – dieser Begriff bezeichnet Verkaufsräume oder Werkstätten!

Durchführung & benötigte Daten

Bodenrichtwerte

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



Immobilienrichtwerte



Immobilienpreis-Kalkulator



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft

Grundsteuer

Bitte beachten Sie die Informationen, die die Finanzverwaltung NRW auf der Seite <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform> bereitstellt.

10.02.2022:

Bodenrichtwerte für 2022 sind nun verfügbar
Ab heute stehen in BORIS-NRW die ersten Daten für das Jahr 2022 zur Verfügung. In den kommenden Tagen/Wochen werden diese sukzessive aktualisiert. Voraussichtlich bis Ende März 2022 werden die neuen Bodenrichtwerte flächendeckend in BORIS-NRW, in den Diensten und in den OpenData-Archiven zur Verfügung stehen.

Die Information, welche Gutachterausschüsse bereits Daten für das Jahr 2022 geliefert haben, ist in BORIS-NRW einsehbar unter dem Menü 'Aktuelles - Datenaktualität'.



BORIS-NRW – Amtliche Informa... x +

boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

BORIS
NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche X

Karte

Historisch

aktueller Jahrgang
2022

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG

Intern | Impressum | Nutzungsbedingungen | Datenschutzerklärung

30km Maßstab: 1:1.155.581

Grundsteuerreform 2025

RESITAX

BORIS-NRW - Amtliche Informat... x +

boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

BORIS
NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

deusener straße 169

Adresse

Deusener Straße 169, 44369 Dortmund - Deusen

Flurstücke

- Wilnsdorf Obersdorf 1690
- Wilnsdorf Rinsdorf 1691
- Wilnsdorf Wilgersdorf 1692
- Wilnsdorf Wilnsdorf 1693
- Welver Balksen 1694

Karte

Historisch

aktuelle Jahrgang
2022

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG

Intern | Impressum | Nutzungsbedingungen | Datenschutzerklärung

30km Maßstab: 1:1.155.581

Grundsteuerreform 2025

RESITAX

BORIS-NRW - Amtliche Informat... x +

boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

BORIS
NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Deusener Straße 169, 44369 Dortmund - Deusen

Karte

Historisch

aktueller Jahrgang
2022

60m Maßstab: 1:2.257

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG

Intern Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung

Grundsteuerreform 2025

RESITAX

BORIS-NRW – Amtliche Informati... x

boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

BORIS
NRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Deusener Straße 169, 44369 Dortmund - Deusen

Karte

180

Deusener Straße

Historisch

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen?

Forstwirtschaft | Landwirtschaft | Außenbereich | Weitere P >

2022

Örtliche Fachinformationen anzeigen?

Bodenrichtwert **1,2 €/m²**
(Forstwirtschaft)

Lage und Wert

Gemeinde	Dortmund
Gemarkungsname	Ellinghausen
Ortsteil	DEUSEN
Bodenrichtwertnummer	941041
Bodenrichtwert	1,2 €/m ² (Forstwirtschaft)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

Beschreibende Merkmale

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG

Intern | Impressum | Nutzungsbedingungen | Datenschutzerklärung

60m | Maßstab: 1:2.257

Informationsquellen

- Gemeinsame Internetseite von Bund und Ländern:
www.grundsteuerreform.de
- Internetseite der Finanzverwaltung in NRW:
www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform
- Tagespresse

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen?

