



Weber, Stäps & Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dorothea Weber (Dipl.-Kffr.)
Steuerberater

Holger Stäps (Dipl.-Betriebsw. BA)
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Güntzelstraße 17 ▪ **10717 Berlin**

Telefon: **(030) 86 47 19-0**
Telefax: **(030) 86 47 19-50**
Mail: **info@ws-p.de**
Web: **www.ws-p.de**

Weber, Stäps & Partner mbB ▪ Güntzelstraße 17 ▪ 10717 Berlin

Berlin, den 20.04.2022

Grundsteuer-Reform

Erforderliche Daten für die elektronische Meldung der Feststellungserklärung an die Finanzverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.01.2022 hatten wir Sie über die Reform der Grundsteuer informiert und die Grundzüge erläutert.

In diesem Schreiben stellen wir die Berechnungsverfahren im Bundesmodell dar und geben eine Übersicht der für das Bundesmodell benötigten Daten für die elektronische Meldung der Feststellungserklärung an die Finanzverwaltung, die im Zeitraum zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 erfolgen muss. Jede Immobilie erfordert eine separate Feststellungserklärung.

1. Berechnungsverfahren im Bundesmodell

Im Bundesmodell erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B zukünftig anhand eines wertabhängigen Modells. Dabei sind je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren zu unterscheiden.

Während die **Wohngrundstücke** (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) einheitlich im **Ertragswertverfahren** bewertet werden, sind die **Nichtwohngrundstücke** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) im **Sachwertverfahren** zu bewerten.

Beim **Ertragswertverfahren** ermittelt sich der Wert des Grundstücks anhand der nachhaltig zu erzielenden Erträge. Dabei handelt es sich um ein typisiertes Verfahren, welches nicht auf den tatsächlichen Erträgen basiert, sondern die typisierten Nettokaltmieten und die veröffentlichten Mietniveaustufen des BMF's¹ berücksichtigt. Weiterhin fließen das Baujahr, die Wohnungsgröße und die Wohnflächen in die Bewertung mit ein.

¹ Bundesministerium für Finanzen

Bei dem **Sachwertverfahren** handelt es sich ebenfalls um ein typisiertes Verfahren. Dort erfolgt die Wertermittlung zukünftig anhand der typisierten Normalherstellungskosten, welche sich aus dem Baujahr und der Gebäudeart ergeben und mit der Brutto-Grundfläche der Gebäude zu multiplizieren sind.

Die so ermittelten Grundsteuerwerte werden mit der Steuermesszahl multipliziert, welche sich zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken unterscheidet. Durch die geringe Steuermesszahl für Wohngrundstücke wird die Wohnnutzung pauschal begünstigt.

Insgesamt werden die folgenden 8 Grundstücksarten für die Meldung an die Finanzverwaltung unterschieden:

| Grundstücksart | Voraussetzungen |
|----------------------------------|---|
| 1. Einfamilienhäuser | <ul style="list-style-type: none"> - Wohngrundstücke mit einer Wohnung - Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke mit weniger als 50 % - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Einfamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird. - kein Wohnungseigentum nach Nr. 4 |
| 2. Zweifamilienhäuser | <ul style="list-style-type: none"> - Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen - Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50 % - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – ist unschädlich, soweit dadurch nicht die Eigenart als Zweifamilienhaus wesentlich beeinträchtigt wird - kein Wohnungseigentum nach Nr. 4 |
| 3. Mietwohngrundstücke | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser i.S.d. Nrn. 1 und 2 oder Wohnungseigentum nach Nr. 4 sind |
| 4. Wohnungseigentum | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört |
| 5. Teileigentum | <ul style="list-style-type: none"> - Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört |
| 6. Geschäftsgrundstücke | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, die zu mehr als 80 % - berechnet nach der Wohn- oder Nutzfläche – eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum nach Nr. 5 sind |
| 7. gemischt genutzte Grundstücke | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und keine Grundstücke i.S.d. Nrn. 1 bis 6 sind |
| 8. sonstige bebaute Grundstücke | <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke, die nicht unter die Nrn. 1 bis 7 fallen (die also weder Wohnzwecken, noch eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen) |

2. Benötigte Daten für die Feststellungserklärung (Bundesmodell)

Für die Feststellungserklärung werden zahlreiche Informationen zu Ihrer Immobilie benötigt. In nachfolgender Tabelle erhalten Sie eine Übersicht der erforderlichen Informationen und Hinweise, in welcher Ihrer Unterlagen Sie diese finden können:

| Daten | wo zu entnehmen |
|---|---|
| 1. Einheitswert-Aktenzeichen, zuständiges Finanzamt für Grundsteuer-Erhebung | Grundsteuer-Messbescheid |
| 2. Lage des Grundstücks (Adresse) | Einheitswert-Bescheid, Grundbuchauszug |
| 3. Eigentümer (Name, Anschrift, Geburtsdatum, ID-Nr., Wohnsitz-Finanzamt, Steuernummer) | Grundbuchauszug (nur Name, ggf. Geburtsdatum), Einheitswert-Bescheid (nur Name, ggf. Anschrift) |
| 4. Grundstücksart (z.B. Einfamilienhaus, Mietwohngrundstück) | Einheitswert-Bescheid (s. Tabelle Grundstücksarten unter 1.) |
| 5. Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück, Fläche in m ² | Einheitswertbescheid (ohne Fläche), Grundbuchauszug |
| 6. Bodenrichtwert auf den 01.01.2022 | Aus den Bodenrichtwertportalen der Länder (können wir abfragen) |
| 7. Baujahr (Bezugsfertigkeit) | Bauakte/Bauantrag, Kaufvertrag, Hausverwaltung |
| 8. sofern vorhanden: Jahr einer Kernsanierung | Bauakte/Bauantrag |
| 9. Wohnfläche in m ² je Wohnung nach WoFIV ¹ (nur für Wohngrundstücke, EFH, ZFH, MWG, WEG) ² - Wohnfläche je Wohnung zu ermitteln - bei EFH/ZFH: Wohn- und Nutzfläche in Summe anzugeben - bei MWG: separate Angabe der weiteren Nutzflächen (z.B. Keller, Waschküche etc.) | Bauantrag, Kaufvertrag, Mietvertrag, Grundriss |
| 10. Bruttogrundfläche in m ² je Gebäude/Gebäudeteil nach DIN 277 (nur zu ermitteln für Nichtwohngrundstücke) ³ | Grundriss, Gutachten, Baupläne |
| 11. Nutzfläche in m ² nach DIN 277 (nur zu ermitteln für die weiteren, nicht Wohnzwecken dienenden Räume in Wohngebäuden – s. zu 9.) | Grundriss, Baupläne |
| 12. Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze (nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG, WEG) ² | Kaufvertrag, Bauakte/Bauantrag |
| 13. Gesonderte Ermittlung der Bruttogrundfläche von Garagen, Carports o.Ä. nach DIN 277 (nur für das Sachwertverfahren) ³ | Baupläne, Grundriss, Gutachten |
| 14. sofern vorhanden: Grundsteuermesszahlermäßigung (z.B. für Baudenkmäler o.Ä.) | Grundsteuer-Messbescheid, Einheitswert-Bescheid |
| 15. Lageplan (mit Nr.) und Gebäudearten (nur für Sachwertverfahren) ³ | Bauakte/Bauantrag |
| 16. Nachweise in Kopie (Grundsteuer-Messbescheid, Einheitswert-Bescheid, Grundbuchauszug, Grundriss etc.) | |

¹ Wohnflächenverordnung

² s. Grundstücksarten unter 1. (EFH = Einfamilienhäuser, ZFH = Zweifamilienhäuser, MWG = Mietwohngrundstücke, WEG = Wohnungseigentum)

³ s. Grundstücksarten unter 1. (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke)

Es handelt sich um einen groben Überblick der benötigten Unterlagen. Für besondere Grundstücksarten (Erbbaurecht, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Baudenkmäler, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, unbebaute Grundstücke, spezielle Betriebsgrundstücke) sowie die Wertermittlung in einem speziellen Ländermodell (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) sind gegebenenfalls weitere Daten erforderlich.

Bitte setzen Sie sich bis zum 31.05.2022 mit uns in Verbindung, wenn wir die elektronische Übermittlung der Feststellungserklärung für Sie durchführen sollen und stellen uns ebenfalls bis zum 31.05.2022 alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.