

Grundsteuererklärung für Wohneigentum



Warum braucht es die Reform der Grundsteuer?

Warum braucht es die Reform der Grundsteuer?

- Bundesverfassungsgericht erklärt das momentane System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig, es verstoße gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.
- Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf sehr alten Grundstückswerten: Im Westen Deutschlands wird der Wert aus dem Jahr 1964 berücksichtigt, im Osten sogar Werte aus dem Jahr 1935.

Warum braucht es die Reform der Grundsteuer?

- Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäude seitdem sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen.
- Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024
- In Bayern sind ca. 6,5 Millionen Grundstücke neu zu bewerten, in Deutschland ca. 36 Millionen Grundstücke

Was ändert sich?

Was ändert sich?

- Ab 2025 berechnet sich die Grundsteuer dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten.
- Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer automatisch steigt.

Was ändert sich?

- Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt.
- Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.
- Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Was ist zu tun?

Was ist zu tun?

- Um die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer ermitteln zu können, müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer (Stichtag: 1. Januar 2022) von Grundstücken eine Grundsteuererklärung einreichen.
- **Die Grundsteuererklärung ist zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 abzugeben.**

Was ist zu tun?

- Die Abgabe kann elektronisch über Elster, über ein PDF-Formular (zum Ausfüllen über den PC und anschließenden Ausdruck) oder Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen erfolgen.
- Alternative kann auch ein Steuerberater mit der Bearbeitung beauftrag werden.

Wie erfolgt die Bewertung?

Wie erfolgt die Bewertung?

- Grund und Boden

Fläche des Grund und Bodens x 0,04 € pro m² (=Äquivalenzbetrag)

- Gebäude

Wohn- und Nutzfläche x 0,50 € pro m² (=Äquivalenzbetrag)

Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30% gewährt.

Für Nutzflächen erfolgt ein Ansatz mit 100%.

Wie erfolgt die Bewertung?

- Die Grundstückswerte werden einmalig festgestellt.
- Neuberechnung erfolgt nur, wenn relevante Veränderungen, wie z. B. Abriss, Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderungen erfolgen.

Grundstücke - unbebaut

Grundstück - unbebaut

- unbebautes Grundstück
 - Grundstück ohne (benutzbaren) Gebäude
 - Grundstück mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäude gilt als unbebaut
 - Grundstück mit einem Bauwerk mit einer Gebäudefläche von weniger als 30m² gilt als unbebaut

Grundstück - unbebaut

Dies gilt nicht:

- für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, zu einer Wohnnutzung gehören und weniger als 30 m² Gebäudefläche haben
- wenn die Gebäudefläche der wirtschaftlichen Einheit nur deshalb weniger als 30 m² beträgt, weil das Bauwerk z. B. in Wohnungseigentum und / oder Teileigentum aufgeteilt ist, das Bauwerk aber insgesamt mehr als 30 m² Gebäudefläche hat.

Grundstücke - bebaut

Grundstück - bebaut

- bebautes Grundstück
 - Grundstück auf dem sich ein benutzbares Gebäude befindet
 - Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist

Grundstücke – benötigte Angaben

Grundstück – benötigte Angaben

- den Namen der **Gemeinde** in der das Flurstück liegt
- die gesamte **Fläche** des Flurstücks
- den Namen der **Gemarkung** in der das Flurstück liegt
- das **Flurstück** (Zähler / Nenner)
- das **Grundbuchblatt**
- den **Anteil (Zähler / Nenner)** des Flurstücks

Gebäude - Wohngebäude

Gebäude - Wohngebäude

- Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- Gesamte Gebäudefläche incl. Zubehörräume (z. B. Kellerräume, Heizungsräume) wird nach Wohnflächenverordnung ermittelt
- Nutzung als häusliches Arbeitszimmer gilt als Wohnnutzung
- Wohnfläche ist nach unten abzurunden



Wohnfläche maßgebend

Gebäude- andere Nutzung

Gebäude - andere Nutzung

- Gebäude wird ausschließlich zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt (z. B. gewerbliche oder freiberufliche Zwecke)
- Für gesamtes Gebäude wird Nutzfläche benötigt
- Nutzfläche ist nach unten abzurunden



Nutzfläche maßgebend

Gebäude – gemischte Nutzung

Gebäude - gemischte Nutzung

- Gebäude wird teilweise für Wohnzwecke und teilweise für andere Zwecke genutzt
- z. B. Laden im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss
- Fläche ist je Nutzung unterschiedlich zu ermitteln
- Zubehörräume werden unterschiedlich, je nachdem welcher Fläche sie dienen bzw. zugeordnet sind, behandelt
- Nutzfläche Ermittlung nach DIN 277



Wohnfläche und Nutzfläche maßgebend

Gebäude – Garagen und Nebengebäude

Gebäude – Garagen und Nebengebäude

Besonderheiten bei **Garagen**:

- Gehören sie zur Nutzfläche sind sie immer voll anzusetzen
- Gehören sie zu einer Wohnfläche und befinden sie sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnfläche, bleibt die Nutzfläche bis zu insgesamt 50 m² außer Ansatz. Wird der Freibetrag überschritten, so ist der übersteigende Betrag anzugeben.
- Stellplätze und Carports sind nicht zu berücksichtigen

Gebäude – Garagen und Nebengebäude

Besonderheiten bei **Nebengebäuden**:

- Nebengebäude, die
 - von untergeordneter Bedeutung sind (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) und
 - sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden, zu der sie gehören,werden nur angesetzt, soweit die Gebäudefläche größer als 30 m² ist.
- Wird der Freibetrag überschritten, so ist der übersteigende Betrag anzugeben.

Beispiel

Beispiel Ermittlung

Angaben:

- Grundstücksfläche 880 m²
- Wohnfläche 257 m²
- Nutzfläche 46 m² (Garage)
- Hebesatz Stadt Weiden 400 %

Beispiel Ermittlung

- Grundsteuermessbetrag Grund und Boden

$$880 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ €} = 35,20 \text{ €}$$

- Grundsteuermessbetrag Wohn- und Nutzfläche

$$257 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €} = 128,50 \text{ €}$$

$$\text{Ansatz } 70 \% \quad 89,95 \text{ €}$$

Beispiel Ermittlung

- Grundsteuerermessbetrag Wohn- und Nutzfläche

Garage

Nutzfläche $46 \text{ m}^2 < 50 \text{ m}^2$

kein Ansatz

Grundsteuerermessbetrag vor Abrundung 125,15 €

Grundsteuerermessbetrag 125,00 €

Beispiel Ermittlung

- Berechnung Grundsteuer bei unverändertem Hebesatz

$$125,00 \text{ €} \times 400\% \text{ (Stadt Weiden)} = \underline{\underline{500,00 \text{ €}}}$$

(Grundsteuer bisher 473,92 €)

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit



Daniel Kick
Mooslohstraße 56
92637 Weiden
Tel. 0961 21001