

Die *neue* Grundsteuer

CDU Bernau

Frauenunion Barnim

15. November 2022

Sibylle Barent, Rechtsanwältin

Warum jetzt eine neue Grundsteuer?

Aktuelle Methode der
Grundsteuerberechnung
verfassungswidrig



Ab 2025 kann
Grundsteuer nur gefordert
werden, wenn auf neuer
verfassungsgemäßer
Basis berechnet

Grundsteuer-Flickenteppich

Bundesmodell	Abweichende Modelle
Berlin, Brandenburg , Bremen, Mecklenburg-Vorpommern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen	Bayern Hamburg Hessen Niedersachsen Baden-Württemberg (Bodenwertsteuer)

Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

- Eigentümer von
 - unbebauten Grundstücken,
 - Ein- und Zweifamilienhäusern,
 - Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter),
 - Teileigentum,
 - Mietwohngrundstücken,
 - Geschäftsgrundstücken,
 - gemischt genutzten Grundstücken,
 - sonstigen bebauten Grundstückensowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

- Selbstnutzende UND vermietende Eigentümer!
- Umlagefähigkeit bleibt

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Hausverwaltung

...darf Grundsteuer(feststellungs)erklärungen für das verwaltete Vermögen erstellen und abgeben (§ 4 Nr. 4 StBerG)

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Lohnsteuerhilfeverein

NEIN! (vgl. [gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zum Umfang der Beratungsbefugnis der Lohnsteuerhilfevereine vom 15.11.21](#), S. 3 unten).

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

WEG-Verwaltung

Gemeinschaftseigentum:

JA.

Sondereigentum:

JA, wenn Verwalter auch mit deren Verwaltung beauftragt ist.

Entsprechende Angaben auf Formular.

Im Zweifel als Eigentümer mit unterschreiben.

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Der Haus & Grund-Verein

Ortsverein ist Berufsvertretung und darf für seine Mitglieder im Rahmen seines Aufgabenbereichs Hilfe in Steuersachen leisten (vgl. § 4 Ziff. 7 StBerG)

Abgabe, Entgegennahme von Erklärungen, Rechtsbehelfe

Nur gegenüber Mitgliedern

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

- **Der Steuerberater**

Ja, aber....

...kein typisches Arbeitsfeld

...keine Fristverlängerung für StB

...Preisgestaltung?

EIN Zeitplan für alle Bundesländer

ab Mai 2022: Infoschreiben

ab Juli 2022: Ausfüll-Phase

~~bis 31.10.2022: Abgabe über ELSTER~~
FRIST VERLÄNGERT BIS
31.01.2023



Vier Möglichkeiten:

1. ELSTER (eigener Zugang oder nahe/r Angehörige/r)
2. ELSTER-kompatible Steuersoftware
3. Papierformular (auf Antrag als Härtefall)
4. Steuererklärung für Privateigentümer

Steuererklärung für Privateigentümer (nur Bundesmodell)

- Vereinfachte elektronische Übermittlung
- ohne ELSTER, aber online (auch für ELSTER-Registrierte möglich)
- für einfach gelagerte Sachverhalte:
 - unbebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Eigentumswohnungen
- Zeit für Registrierung einplanen!!!

<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>

<https://grundsteuerreform.de/>

www.grundsteuer.brandenburg.de

<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/formulare-und-publikationen/>

Datenpuzzle.....

Grundbuch, Teilungserklärung

Flächen im Gebäude: [Wohnflächenverordnung](#)

Abrechnungen der WEG...

Kaufverträge

Mietverträge...

Bauunterlagen...

Anruf bei Gemeinde/Gutachterausschuss...

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Zu den Zeilen 11 bis 19

Wohnfläche

Die Wohnfläche (Umfang und Ermittlung) ergibt sich z. B. aus der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung. Sie können die Wohnfläche in der Regel den Bauunterlagen oder dem Mietvertrag entnehmen. Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese für die Berechnung verwendet werden.

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Bei Wohnheimen sind dies auch die Grundflächen der Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:

- häuslichen Arbeitszimmern,
- Wintergärten zur Hälfte,
- Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte sowie
- Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören, in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte.

Tragen Sie in Zeile 14 bitte die Anzahl und die Gesamtfläche der Wohnräume ein, die nicht den Wohnungsbegriff erfüllen (z. B. Wohnräume in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses). Entsprechen die Grundflächen von Räumen nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder zur Nutzung, gehören diese nicht zur Wohnfläche.

Nutzfläche

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsläden, Büroräume), öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

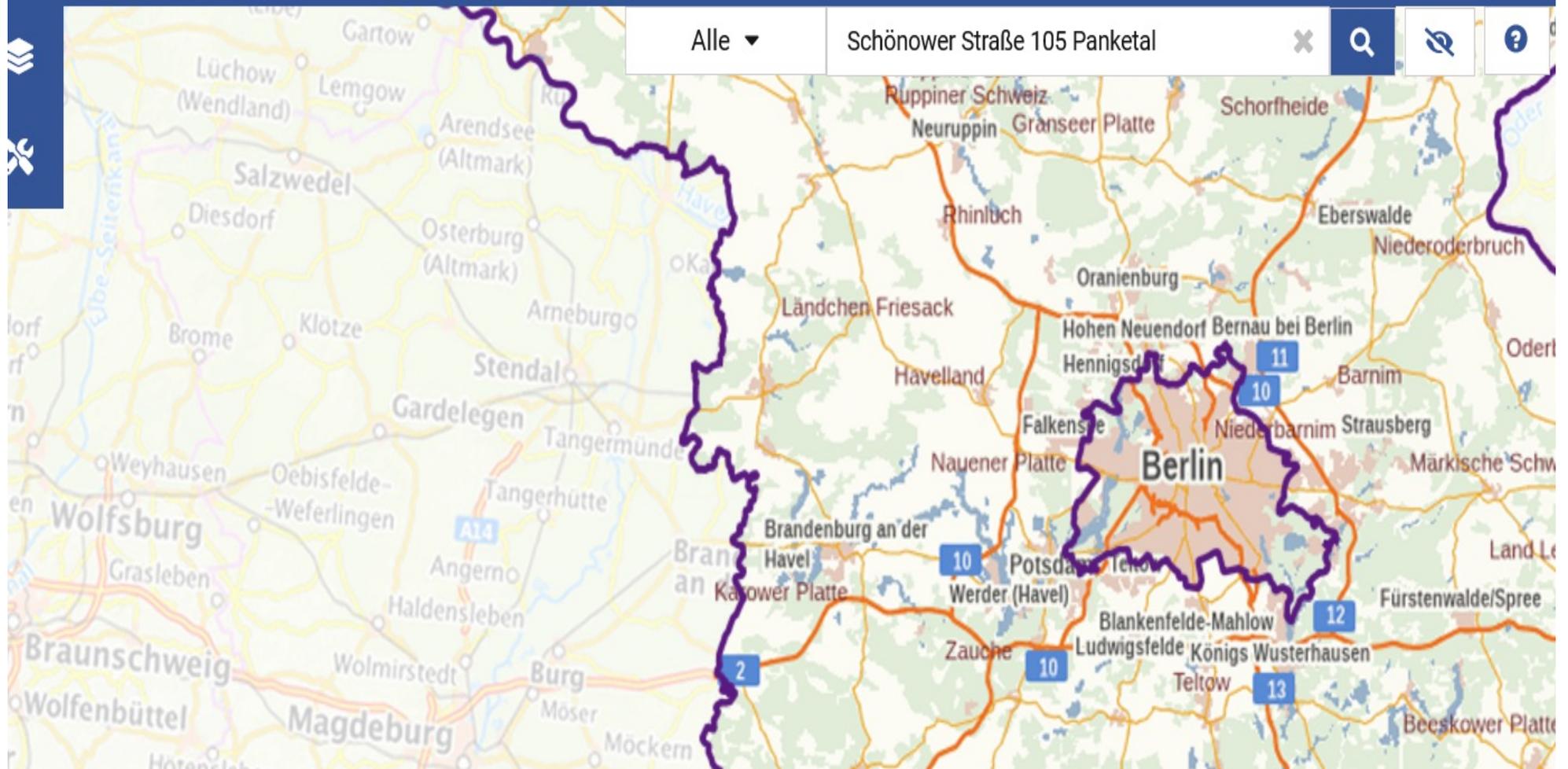
Tragen Sie bei Mietwohngrundstücken solche Räume sowie die jeweilige Nutzung bitte unter „Weitere Nutzflächen“ (Zeilen 15 bis 19) ein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum müssen Sie diese Flächen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung (Zeilen 11 bis 14) hinzurechnen.

Wo finde ich...

- Gemeinde
- Gemarkung
- Gemarkungsnummer
- Flurstücksnummer (ggf. bestehend aus Flurstückszähler und Flurstücksnummer)
- Lagebezeichnung (soweit eine solche vorhanden ist)
- Amtliche Fläche des Grundstücks/Flurstücks
- Bodenrichtwert (nur relevant für unbebaute und bebaute Flurstücke)

<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>

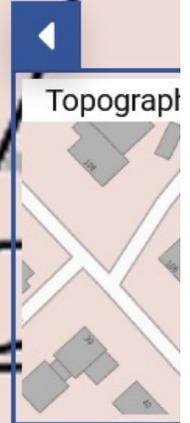
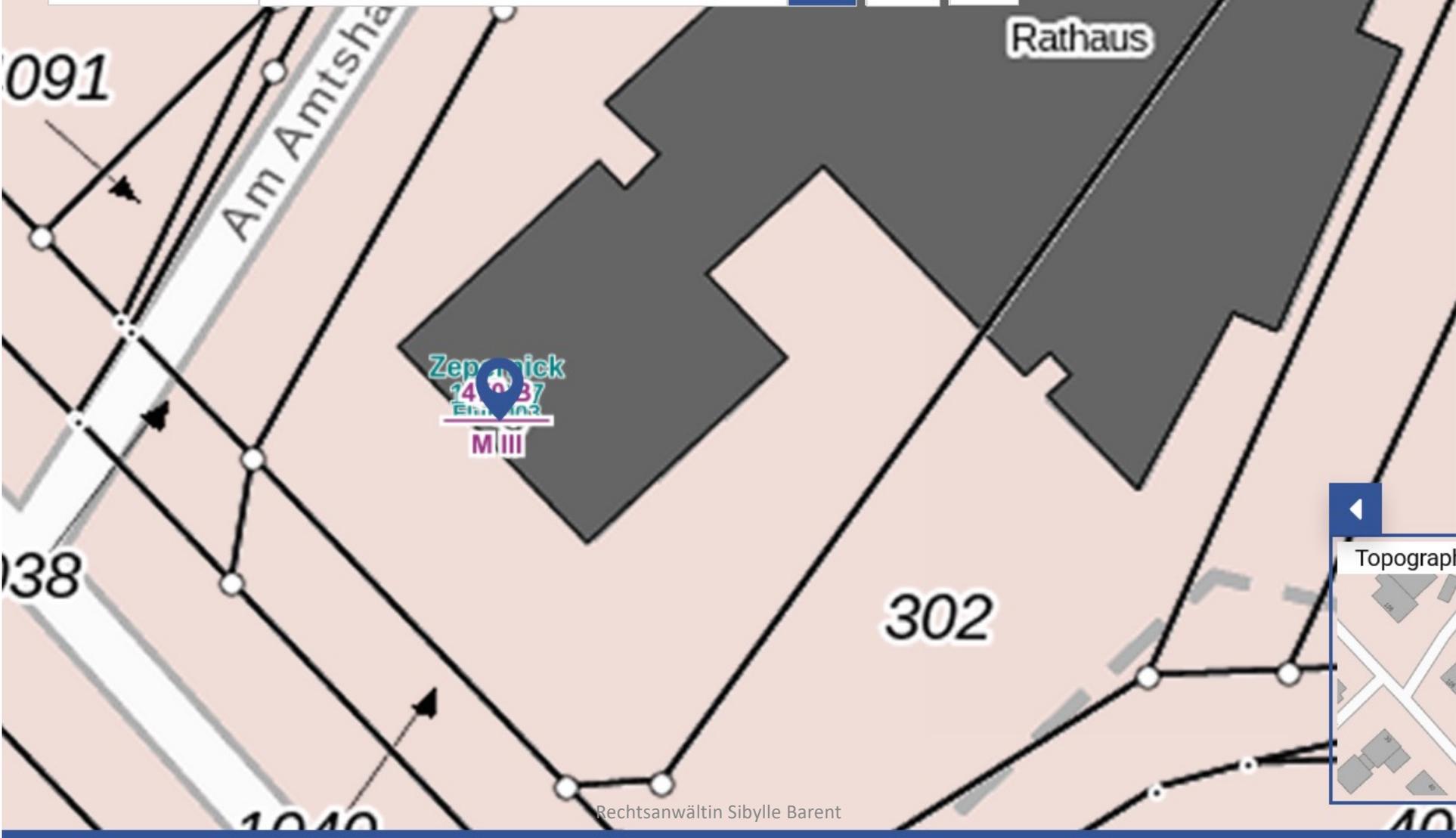
Informationsportal Grundstücksdaten



Rechtsanwältin Sibylle Barent

Alle ▾

Schönower Straße 105 Panketal



Topograph

Rechtsanwältin Sibylle Barent

Rathaus

Flurstücke + Gebäude

1 / 1 ✕



Informationen

Flurstücksinformationen

Flurstück 1036
Flur 003
Gemarkung Zepernick

Lagezugehörigkeit

Schönower Straße 105
Gemeinde: Panketal
Landkreis: Barnim

[Link zur Anzeige Grundsteuer-Informationen \(BRW - IZ\)](#)

Zepernick
1470/B7
Flur 003
M III

Topographie Farbe



Flurstück 1036, Flur 3, Gemarkung Zepernick

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Panketal
Kreis Barnim

Lage: Schönower Straße 105

Gemarkungsnummer: 121657

Amtliche Fläche: 3 661 m²

Bodenrichtwert: Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 470 €/m² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.

Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Voraussichtlich bis **Ende 2023**:

Erlass der Grundsteuerwertbescheide (ggf. schon mit Messbescheid) auf Basis der abgegebenen Erklärungen

Voraussichtlich **1. Halbjahr 2024**:

Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse (Steuerermesszahlen, Hebesätze)

Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Voraussichtlich **2. Halbjahr 2024:**

Neue (Messbetrags- und) Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025:

Grundsteuer darf nur noch auf Grundlage der neuen
Berechnung gezahlt werden

Zum **Stichtag 1.1.2029:** Neue Hauptfeststellung!

Rechenmethode ab 2025

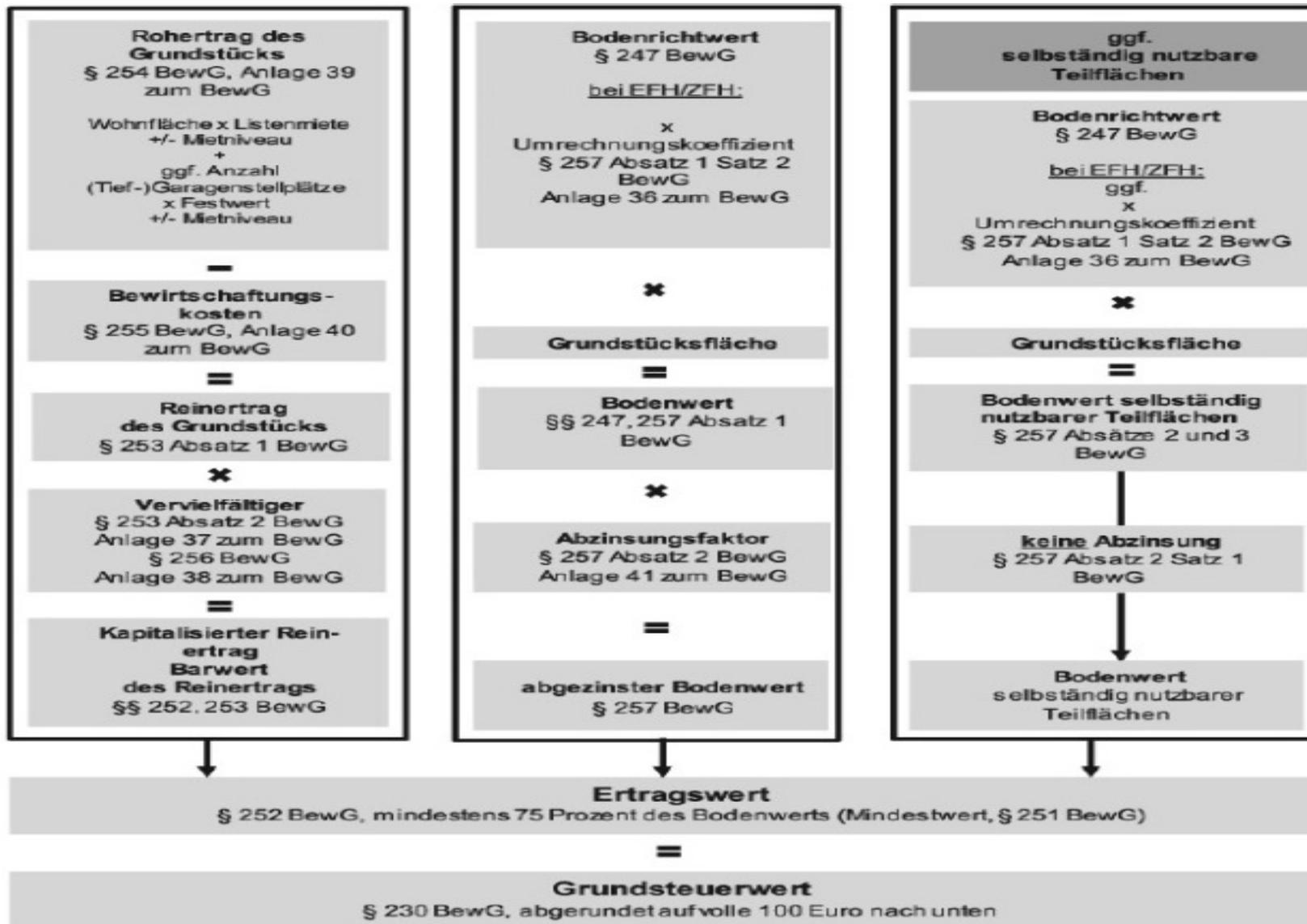
„Bundesmodell“

- komplette Neubewertung der Immobilie
- gerechnet wird dafür mit Bodenrichtwert, Baujahr, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche und Mietniveaustufe

Rechenmethode ab 2025

Dreischrittigkeit bleibt:

Grundsteuerwert x **Steuermesszahl** x **Hebesatz**



- Trennung Grundstück/Gebäude
- „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren
- bundeslandweite Einheitsmieten nach Tabelle

https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/anlage_39.html

- „Feinjustierung“ für die Gemeinde durch Mietniveaustufe (Stufe 2: Listenmiete minus 10 Prozent, **Stufe 3: keine Veränderung der Listenmiete**, Stufe 4: Listenmiete plus 10 Prozent) Bernau = Stufe 3

<https://www.gesetze-im-internet.de/mietneinv/BJNR373800021.html>

- Grundstücksbewertung über Bodenrichtwert

Rechenmethode ab 2025

Dreischrittigkeit bleibt:

Grundsteuerwert x **Steuermesszahl x Hebesatz**

**0,031 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser,
Wohnungen und Mehrfamilienhäuser**

0,034 Prozent für alle anderen

Rechenmethode ab 2025

Dreischrittigkeit bleibt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

Die Gemeinde und der Hebesatz.....

Gemeinden sollen
ihren Hebesatz anpassen.

Für den einzelnen
kann es aber auch dann
teurer werden.....

Nicht einverstanden
mit dem Bescheid?



Einspruch einlegen
bereits gegen den
WERTbescheid!

...aber: Klage wäre
kostenpflichtig,
Aussichten fraglich...