

Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert - Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Ist die Grundsteuerreform verfassungswidrig?

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber für die Bewertung von Grundstücken in einem Massenverfahren großen Spielraum gegeben. Mit dem 2019 in Kraft getretenen Siebenten Abschnitt des Bewertungsgesetzes hat der Gesetzgeber ein neues Bewertungsverfahren für die Grundsteuer geschaffen. Mit dem neuen Verfahren werden die Wertverzerrungen, die im Laufe der Jahrzehnte für die Einheitsbewertung entstanden sind, beseitigt. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die neuen Grundsteuerwerte gegen die Verfassung verstoßen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die Neubewertung gewährleistet wird, dass Gleiches gleich und Unterschiedliches unterschiedlich behandelt wird. Durch die Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, der Flächen für Grundstück und Gebäude und des Alters der Gebäude werden Wertunterschiede nachvollziehbar abgebildet.

Wann hat ein Einspruch keine Aussicht auf Erfolg?

Sofern sich der Einspruch gegen die Anwendung der gesetzlichen Grundlagen richtet (z. B. gegen den Ansatz der typisierten Nettokaltmiete oder den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenrichtwert), hat ein Einspruch regelmäßig **keine Aussicht auf Erfolg**. Die Finanzverwaltung ist an das geltende formelle Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 gebunden. Die Finanzämter dürfen nicht gegen dieses handeln oder die Anwendung des Gesetzes aussetzen. Kommt ein Ruhen des Verfahrens gemäß § 363 Abgabenordnung nicht in Betracht, wird das Finanzamt regelmäßig durch Einspruchsentscheidung entscheiden. Dann steht der Klageweg offen.

Anträge auf Aussetzung der Vollziehung werden abgelehnt.

Was bedeutet die Neuregelung für Sie?

Anhand des festgestellten Grundsteuerwerts kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Höhe Ihrer „neuen“ Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist **nicht** auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte anzuwenden. Erst, wenn für die Mehrzahl der Berliner Grundstücke eine Neubewertung erfolgt ist - also Ende 2023 oder Anfang 2024 -, kann ein neuer Hebesatz ab 2025 festgesetzt werden.

Abhängig von der Lage des Grundstücks, der Größe und dem Alter der Gebäude kann sich die Höhe der Grundsteuer verändern. Die bisherige **durchschnittl. Belastung** für Wohnungen soll jedoch erhalten bleiben. Der neue Grundsteuerwert ist deutlich höher als der bisherige Einheitswert. Die neuen Messzahlen (§ 15 GrStG) sind deshalb erheblich gesenkt worden: Messzahl für Wohngrundstücke = 0,31 Promille. Stehen Gebäude unter Denkmalschutz, ermäßigt sich die Messzahl um 10 %.

Die Berliner Finanzämter werden die Messbetragsbescheide und die Grundsteuerbescheide erst im Jahr 2024 erlassen.

Bisherige Berechnung der Grundsteuer z. B.:

10.000 € (= Einheitswert) x 3,5/1000 (Messzahl) x 810 % (Hebesatz) = 283,50 €

Neuberechnung mit geschätztem Hebesatz:

150.000 € (= Grundsteuerwert) x 0,31/1000 (Messzahl für Wohnen) = 46,50 € (Messbetrag)

46,50 € (Messbetrag) x 600 % (geschätzter Hebesatz) = 279 €

46,50 € (Messbetrag) x 500 % (geschätzter Hebesatz) = 232,50 €

Der Grundsteuerwert beträgt hier das 15-fache des Einheitswerts, trotzdem verändert sich die Grundsteuer nur geringfügig.

Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert - Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Bescheid	
Herr Beispiel: Wohnungseigentum (WE) Max Mustermann Mustermannstraße 1 12345 Berlin	über den Grundsteuerwert Hauptfeststellung auf den 1.1.2022
Feststellung Für die wirtschaftliche Einheit in 12345 Berlin Teststraße 1 WE 3 werden festgestellt:	1 = Lage der Wohnung -> Nr. gemäß Teilungserklärung
Feststellung des Grundsteuerwerts Art der wirtschaftlichen Einheit Wohnungseigentum = Grundstücksart Wert der wirtschaftlichen Einheit Grundsteuerwert	272.500 €
Zurechnung des Grundsteuerwerts	Anteil
1. Herr Max Mustermann Mustermannstraße 1 12345 Berlin	= Eigentümer 1/1
Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren	
Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).	
Liegenschaftszinssatz für 1 das Grundstück	
Bodenrichtwert	3.000,00 €/qm
Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum bei einem Bodenrichtwert ab 3.000 €/qm	2,0 %
Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags	
Gebäude 1	
Restnutzungsdauer des Gebäudes	
Baujahr	1995
Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	27 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gem. 2 Anlage 38 zum BewG	80 Jahre
- Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt	27 Jahre
Restnutzungsdauer im 3 Hauptfeststellungszeitpunkt	53 Jahre
Rohrertrag gemäß Anlage 39 zum BewG für das Wohnungseigentum mit dem Baujahr 1995	
Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.	
1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 bis unter 100 qm	
Gesamte Wohn-/Nutzfläche	70 qm
Monatliche Nettokaltmiete	7,44 €/qm
+ 10,0 % Zuschlag für die Mietniveaustufe 4 5	0,74 €/qm
x angepasste monatliche Nettokaltmiete	8,18 €/qm
Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung	572,60 €

Teil 2 des Bescheides über den Grundsteuerwert folgt auf der nächsten Seite.

Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert - Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude	572,60 €
x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag	6.871,20 €
Rohertrag des Grundstücks	
Jährlicher Rohertrag der Wohnungen	6.871,20 €
Rohertrag des Grundstücks	6.871,20 €
Reinertrag des Grundstücks	
Rohertrag des Grundstücks	6.871,20 €
- Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 25 % vom Rohertrag	1.717,80 €
Reinertrag des Grundstücks	5.153,40 €
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	
Reinertrag des Grundstücks	5.153,40 €
x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und die Restnutzungsdauer von 53 Jahren	32,50
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	167.485,50 €
Ermittlung des abgezinster Bodenwerts	
Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren	0,3501
Fläche 2 = anteilige Fläche des Grundstücks	100 qm
x Bodenrichtwert	3.000,00 €/qm
Bodenwert vor Abzinsung	300.000,00 €
x Abzinsungsfaktor	0,3501
abgezinster Bodenwert	105.030,00 €
Ermittlung des Grundsteuerwerts	
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	
Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks	167.485,50 €
+ abgezinster Bodenwert	105.030,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	272.515,50 €
Prüfung des Mindestwerts	
Bodenwert vor Abzinsung	300.000,00 €
Bodenwert für die Prüfung des Mindestwerts	300.000,00 €
davon 75 %	225.000,00 €
Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren	272.515,50 €
maßgeblich ist der höhere der beiden Werte	272.515,50 €
Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €	272.500 €

*** Hinweis ***

Aufgrund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten. Der Grundsteuerwert ist lediglich eine Bemessungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag und die Grundsteuer ab 2025.

Erläuterungen

Abweichend von Ihrer Erklärung wurde die Wohnfläche gemäß der Teilungserklärung mit 70 qm angesetzt.

1. Grundstücksbezeichnung

Stimmen hier die Daten mit Ihren in der Erklärung gemachten Angaben zu z.B. Straße und Hausnr. überein?

Wichtig: Bei Wohnungseigentum muss auch die Nummer/Bezeichnung angegeben sein.

2. Fläche des Grundstücks

Die anteilige Fläche des Grundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grund und Bodens multipliziert mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil (zB. 2.000 m² x 50/1.000 Miteigentumsanteil = 100 m²).

3. Erläuterungen

Ist das Finanzamt von Ihren erklärten Angaben abgewichen, so ist dies in den Erläuterungen aufgeführt.

Erläuterungen zum Bescheid über den Grundsteuerwert - Hauptfeststellung auf den 1.1.2022

1. Liegenschaftszinssatz

Das sind Zinssätze, mit denen ein Grundstückswert abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Diese sind aus Vereinfachungs- und Automationsgründen im **typisierten Massenverfahren** gemäß § 256 BewG gesetzlich normiert.

2. Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Diese stellt einen **typisierten** Wert dar und beträgt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum stets **einheitlich 80 Jahre**.

3. Restnutzungsdauer

Diese ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt. Sie beträgt bei einem noch nutzbaren Gebäude mind. 30 % der wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer und beträgt daher immer mind. (80 Jahre x 30%=) 24 Jahre.

4. Nettokaltmieten

Auch hier handelt es sich um einen **typisierten, durchschnittlichen** Wert, welcher vom Finanzamt zum Ansatz gebracht wird. Die Nettokaltmieten können der Anlage 39 zum BewG entnommen werden

5. Mietniveaustufe

Der Zuschlag zur Nettokaltmiete ergibt sich aus der Mietniveau-Einstufungsverordnung. Nach dieser gilt für Berlin **einheitlich** die Mietniveaustufe 4, woraufhin die monatliche Nettokaltmiete um 10 % erhöht wird.

6. Bewirtschaftungskosten

Hierdurch werden die jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis **pauschaliert** berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten können der Anlage 40 zum BewG entnommen werden.

7. Vervielfältiger

Dieser Faktor wird zur Ermittlung des Gebäudewertes angewendet und findet sich in Anlage 37 zum BewG wieder. Er ist abhängig von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz, welche auf **typisierten** Werten beruhen.

8. Abzinsungsfaktor

In den Mieten ist eine Abgeltung des Werts des Grund und Bodens für den Zeitraum der **typisierend** angenommenen Restnutzungsdauer bereits enthalten und nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes verbleibt der Wert des Grund und Bodens. Daher muss der heutige Wert des Grund und Bodens abgezinst werden. Er ist von den selben Faktoren abhängig, wie der Vervielfältiger und kann der Anlage 41 zum BewG entnommen werden.

Sie haben einen Fehler in Ihrem Grundsteuerwertbescheid entdeckt. Was können Sie tun?

Wenn Sie einen Fehler in der Berechnung des Grundsteuerwertes gefunden haben (z. B. wurde ein abweichender Wert angesetzt), können Sie innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides gegen die Grundsteuerwertfeststellung bei Ihrem Finanzamt schriftlich Einspruch einlegen.

Bitte geben Sie bei Ihrem Einspruch an, gegen welchen Fehler sich Ihr Einspruch richtet.