



Grundsteuer 2022  
exklusives Webinar

09.06.2022

**Ott & Partner**

**Wanke & Nigg**

## Grundsteuer aktuell

- Anlass der Reform
- Zeitplan
- Wer muss was tun?
- Formel zur Berechnung
- Befreiungen

## Stufe 1

- Anschreiben vom Finanzamt
- Eigenheim, Grundstücke in Bayern und Baden-Württemberg
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche

## Stufe 2

- Betriebsvermögen in Bayern und Baden-Württemberg
- Land- und Forstwirtschaft

## Stufe 3

- Bundesmodell / Ländermodell
- Fragen z. B. Erbbaurecht, Gebäude aus fremden Grund und Boden, Nießbrauch

## Erstellung der Steuererklärungen

- Prozess – Software, Auftrag
- Honorar
- Hilfestellungen
- Unser Grundstücks-Steckbrief → Ihre Vorbereitung

# Grundsteuer aktuell

## Anlass der Reform

Einheitswert zum 1.1.1964 (1935)

Reform der Grundsteuer zum 1.1.2025

Wertermittlung auf den 1.1.2022

# Grundsteuer aktuell

Modelle: Bundesmodell, Ländermodell

Bayern: Flächenmodell

Baden-Württemberg: Bodenwertmodell

*(Das ist nicht der Zensus)*

Unterscheide: Grundvermögen ./ . L+F

# Grundsteuer aktuell

## Zeitplan

### 1.1.2022 Hauptfeststellung

*Abgabe Steuererklärung im Zeitraum 01.07. - 31.10.2022*

2023: Finanzverwaltung → Bescheide *(und ggf. 2024)*

2024: Gemeinden, Städte → Anpassung Hebesätze, Bescheide

### 1.1.2025 Hauptveranlagung

*Neue Grundsteuerwerte gelten, werden „abgebucht“*

*(Anwendungserlass LfSt Bayern kommt bis zum 30.6.2022 „Es wird eng“)*

# Grundsteuer aktuell

## Wer muss was tun?

Grundstückseigentümer → Alle in Deutschland

! Wirtschaftliche Einheiten ← Flurnummern

*(Orientierung an dem was bisher war)*

*Folge: höhere Belastung?*

# Grundsteuer aktuell

## **Bewertungsgesetz (BewG)** **§ 2 Wirtschaftliche Einheit**

- (1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.
- (2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.
- (3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.

# Grundsteuer aktuell

## Formel zur Berechnung

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Grundsteuerwert} & \times & \text{Steuermesszahl} & \times & \text{Hebesatz} & = & \text{Grundsteuer} \\ \uparrow & & \uparrow & & \uparrow & & \\ \text{zu ermitteln} & & \text{gesetzlich} & & \text{Gemeinde} & & \end{array}$$

# Grundsteuer aktuell

## Befreiungen

Keine Grundsteuererklärung auf den 01.01.2022 müssen abgeben, die nach §§ 3 oder 4 GrStG vollständig von der Grundsteuer befreit sind

- Grundbesitz im Eigentum einer juristischen Person des öffentl. Rechts
- Grundbesitz im Eigentum von Religionsgesellschaften, die KdöR sind ...
- außer Dienstwohnungen von Geistlichen und Kirchendienern – sind zu erklären
- Grundbesitz, Eigentum von Verkehrsgesellschaften ...

## Stufe 1

- Anschreiben vom Finanzamt
- Eigenheim, Grundstücke in Bayern und Baden-Württemberg
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche

## Anschreiben vom Finanzamt

- Privatpersonen, auch mit Land- und Forstwirtschaft
- Nicht jedoch an Betriebe – *Anforderung möglich über Hotline*
  
- Daten müssen nicht stimmen ☹️
- Wichtig ist das Einheitswert-Aktenzeichen (notwendige Eingabe StE)
- Die Schreiben des FA bitte an uns weiterleiten
- Vollständigkeit der Schreiben prüfen – Aufstellung Grundstücke

## Eigenheim, Grundstücke in Bayern und Baden-Württemberg

### Notwendige Daten

- In Bayern:
- Wohnfläche – Nutzfläche
  - Grundstücksfläche
  - Kein BRW, kein Baujahr

- In BaWü:
- Grundstücksfläche
  - Keine Wohn-/Nutzfläche, kein Baujahr



- Grundsteuer-Messbetrag:  
 $(400 \text{ m}^2 \times 0,04) + (180 \text{ m}^2 \times 0,50 \times 70 \%)$   
 $= 79,00 \text{ €}$
- Hebesatz: 350 % (Memmingen)
- Jährliche Grundsteuer: 276,50 €

## Baden-Württemberg:

Ihr Eigenheim: Grundstücksfläche x BRW 01.01.2022

→ „auf die Bebauung kommt es nicht an“

Wohnrabatt 30 % wenn überwiegend Wohnzwecke auch Abschlag für soz. Wohnbau und Baudenkmäler

Beispiel:

EFH Grundstück 400 m<sup>2</sup>, BRW 250 €, Hebesatz: 350 %, Steuermesszahl 1,3 ‰

Berechnung:

$$400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €} = 100.000 \text{ €}$$

$$1,3 \text{ ‰} - 30 \% \text{ Abschlag} = 0,91 \text{ ‰}$$

$$\rightarrow 91 \text{ €} \times 350 \% = 318,50 \text{ €}$$

## Ermittlung Wohnfläche (Bayern)

- aus dem Bauantrag
- aus dem Mietvertrag, der Wohngeldabrechnung
- i.S. der Wohnflächenverordnung WoFIV „geeignete Methode“  
*Wintergärten ... nicht beheizt ... geschlossene Räume 50 %*  
*Balkone, Loggia, Dachgarten, Terrasse idR mit 25 %*
- Häusliches Arbeitszimmer ist Wohnnutzung
- Nutzfläche von Garagen ... räumlicher Zusammenhang .... insg. 50 m<sup>2</sup> inkludiert → auch wenn eigene wE
- Nutzflächen von Nebengebäude ... bis insg. 30 m<sup>2</sup> inkludiert

## Ermittlung Grundstücksfläche

- Grundbuchauszug
- Notarurkunde
- „Hütte“ bis 30 m<sup>2</sup> auf Grundstück führt nur zur Bewertung nach GuB
- Minderung Äquivalenzbetrag, wenn nur 10 % Bebauung oder Befestigung, bei Grundstück über 10.000 m<sup>2</sup>, f. übersteigende Fl.
- Minderung Äquivalenzbetrag, wenn Wohnnutzung größer 90 % und Grundstücksgröße mehr als das 10fache der Wohnfläche, f. überst. Fl.

## Bayerische Grundsteuergesetz Artikel 10a

- (1) Für die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223 und 224 BewG ist für Feststellungszeitpunkte zwischen 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2024 zu unterstellen, dass die Feststellungen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeutung sind und die wirtschaftlichen Einheiten zur Besteuerung nach diesem Gesetz herangezogen oder nicht mehr herangezogen werden.
- (2) **1 Die Vermessungsverwaltung stellt ab 1. Juli 2022 befristet bis zum 31. Dezember 2022 folgende Daten der Flurstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt kostenlos über eine allgemein zugängliche Internetanwendung zur Verfügung:**
- 1. die Flurstücksnummer,**
  - 2. die amtliche Fläche,**
  - 3. den Gemeindenamen,**
  - 4. den Gemarkungsnamen und die Gemarkungsnummer,**
  - 5. die tatsächliche Nutzung mit den zugehörigen Flächenanteilen, und**
  - 6. soweit vorhanden die einzelnen Flächenanteile mit der zugehörigen Ertragsmesszahl und die Gesamtertragsmesszahl.**

2 Der Eigentümer hat das Recht, jederzeit ohne Angabe von Gründen gegen die Veröffentlichung der in Satz 1 Nr. 6 genannten Daten seines Flurstücks Widerspruch einzulegen.

3 Widerspricht der Eigentümer, hat eine Veröffentlichung der entsprechenden Daten des Eigentümers durch die Vermessungsverwaltung in der Internetanwendung für die Zukunft zu unterbleiben.

Widerspruch bei: [poststelle@ldbv.bayern.de](mailto:poststelle@ldbv.bayern.de) [www.ldbv.bayern.de](http://www.ldbv.bayern.de)

## Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

§ 38 Abs. 4 LGrStG-BW

Öffnungsklausel für Grund und Bodenwert:  
Niedriger Verkehrswert per Gutachten wenn  $< 70\%$  BRW

## Stufe 2

- Betriebsvermögen in Bayern und Baden-Württemberg
- Land- und Forstwirtschaft

## Betriebsvermögen in Bayern und Baden-Württemberg

Betriebsgrundstücke bzw. keine überwiegende Wohnnutzung  
Gewerblich genutzte Grundstücke bzw. Gebäude

### Gewerbeimmobilie Augsburg

Grundstücksfläche 1.500 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 400 m<sup>2</sup>

$(1.500 \times 0,04) + (400 \times 0,50) =$	260 €	Messbetrag
$\times$	555 %	Hebesatz
	<hr/>	
p.a.	1.443 €	Grundsteuer

Beachte:

- Wirtschaftliche Einheit kann mehrere Flurnummern umfassen
- Abgleich mit bisherigen Einheitswertbescheiden
- ggf. Abfrage bei Bewertungs-FA

## Ermittlung Grundstücksfläche

analoge Ermittlung Folie 19

→ jedoch: Ermittlung wE (wirtschaftliche Einheit) für die Grundsteuer

## Ermittlung Nutzfläche

Gebäudefläche ist Nutzfläche: nach „geeigneter Methode“ ermitteln  
z. B. DIN 277

Nutzfläche ist z. B. Büro, Küche, Ausstellung, Sport, Umkleide, Abstellräume  
nicht jedoch: Eingangshallen, Lagerflächen Brennstoffe

## Gewerbeimmobilie Biberach

Grundstücksfläche 1.500 m<sup>2</sup>, BRW 250 €

$$\begin{array}{r} 1.500 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €} \times 1,3 \text{ ‰} = \quad 487,50 \text{ €} \\ \quad \times \quad \quad \quad 350 \text{ ‰} \text{ Hebesatz} \\ \hline \text{p.a. } 1.706,25 \text{ €} \text{ Grundsteuer} \end{array}$$

## Land- und Forstwirtschaft, wenn nicht Grundvermögen

„Grundvermögen, wenn Bebauungsmöglichkeit“ § 233 (3) BewG  
Formel: Baurechtlicher Außenbereich: Landwirtschaftl. Vermögen  
§ 233 BewG gilt, nicht die ertragsteuerliche Betrachtung

Ertragsmesszahl (siehe Katasterauszug)

Bewirtschaftung / Verpachtung landwirtschaftliche Flächen

1. LaFo Betrieb, Acker, Wiese etc.
2. Hofstelle für landwirtschaftlichen Betrieb ohne Wohnung
3. Forst  
(viele Aufzählungen)

## Stufe 3

- Bundesmodell / Ländermodell
- Fragen z. B. Erbbaurecht, Gebäude aus fremden Grund und Boden, Nießbrauch

## Bundesmodell

Unbebaute Grundstücke: Fläche m<sup>2</sup> x BRW 1.1.2022

Bebaute Grundstücke:

- a) Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke  
beachte: NEU Mietniveaustufen
- b) Sachwertverfahren für sonstige Grundstücke (nicht Wohnen)

## Ländermodelle

### Bayern:

- Flächenmodell
- Grundstücksfläche und Wohn- bzw. Nutzfläche

### Baden Württemberg:

- Bodenwertmodell
- Grundstücksfläche

Eleganter als  
Bundesmodell

## Fragen z. B. Erbbaurecht, Gebäude auf fremden Grund und Boden, Nießbrauch

### Erbbaurecht

Zurechnung des Gesamtwerts Grund und Boden plus Gebäude dem Erbbauberechtigten – *dieser hat Steuererklärung abzugeben* (auch mit Unterstützung des Grundstückseigentümers)

## Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Es ist zu trennen! Es gelten 2 wE.

Für den GuB der Eigentümer des Grund und Bodens

Für die Gebäude die (wirtschaftlichen) Eigentümer des Gebäudes

Anders jedoch im Bundesmodell – nicht verwechseln in anderen Bundesländern.

## Nießbrauch

Für die wE ist ein Gesamtwert festzustellen  
Zurechnung erfolgt dem Eigentümer  
(dieser hat Steuererklärung abzugeben)

## Weitere Fragen:

Muss der Wert künftig aktualisiert werden?

→ Ja, im Bundesmodell alle 7 Jahre Neuberechnung

→ In Bayern so nicht, nur wenn (Flächen-)Veränderung

Bei Veränderungen/Anpassungen → Wert- 15 T€ oder Art-Fortschreibungen sind zu melden bis zum 31.3. Folgejahr

# Erstellung der Steuererklärungen

- Prozess – Software, Auftrag
- Honorar
- Hilfestellungen
- Unser Grundstücks-Steckbrief → Ihre Vorbereitung

## Prozess – Software Auftrag

„Die Software – Definition der Schnittstellen wird erst im Mai fertig“  
→ keine Software ist fertig

Wiso, Aldi, Lidl und Co. werden auch anbieten  
→ viele Programme, Markt wird überschwemmt

## Elster – Programm der Finanzverwaltung

→ Perfekt für Schnellerfassung [www.elster.de](http://www.elster.de)

### aber

- keine aktualisierten Beistellungen
- keine Berechnung der Grundsteuer
- reine Erfassung
  
- Auch Abgabe per Papier in Bayern möglich!

## Welche Formulare sind abzugeben?

- Hauptvordruck BayGrSt 1 mit Anleitung je wirtschaftliche Einheit
- Festst. Miteigentümer BayGrSt 1A
- Anlage Grundstück BayGrSt 2 mit Anleitung je w.E., mehrere FlNr.
- Anlage LaFo BayGrSt 3 mit Anleitung
- Anlage Tierbestand BayGrSt 3A mit Anleitung
- Anlage Grundsteuerbefreiung/  
-ermäßigung BayGrSt 4 mit Anleitung

## Kalkulation:

Unsere Entwicklungszeiten/-kosten

## Unsere Leistungen für Sie:

Unser Softwareangebot mit Soforterfassung und  
vollständiger digitaler Bearbeitungsschritte

*Unser Service: Webinar und Rundschreiben!*

## Honorarbeispiele

### Privat-Pauschale für Bayern und Baden-Württemberg

für 1 EFH (z.B.)	250 - 325 €
andere Objekte MFH, Gewerberäume, ...	350 - 425 €

zuzüglich Auslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer

**wenn** Daten vollständig digital in Programm von Mandant eingetragen sind, Plausibilität und Versand an FA durch uns

### Gebühr nach StBVV (Höchstwert 9/20)

Mittelgebühr 5/20 bei vollständigen Unterlagen von Mandant

### Bearbeitung durch uns

Bayern: Wertberechnung, Gewerbegrundstück  
Bsp.: 260 € / 0,31 ‰ = 838.710 €  
(0,00031)

Honorar 5/20  
**979 €** netto

## Honorarbeispiele Bayern

### **Ermittlung Wert z.B. betrieblich genutztes Grundstück Vergütung nach § 24 () Nr. 11a StBVV 5/20 ist Mittelgebühr**

Wertannahme 0,5 Mio €	5/20	763 €	netto
Wertannahme 1,0 Mio €	5/20	1.085 €	netto
Wertannahme 2,0 Mio €	5/20	1.790 €	netto

Abhängig von Arbeitsaufwand und Komplexität des Falles – Auswahl Zehntel.  
Bei Fragen und Ermittlungsleistungen pro angefangene halbe Stunde netto 75 €.  
Zuzüglich Auslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer.

## Hilfestellungen

- [www.grundsteuerforum.de](http://www.grundsteuerforum.de)
- [www.grundsteuerberater.de](http://www.grundsteuerberater.de) /.eu
- [www.grundsteuerleichtgemacht.de](http://www.grundsteuerleichtgemacht.de)
- [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) (mit Videos ab Mitte Juli)
- Hotline: 089 30700077 (Bay. Landesamt f. St.)
- Unsere Kanzlei App



# Unser Grundstücks-Steckbrief

## Notwendige Daten Eigentümer

- Vorname(n)
- Nachname
- Straße und Hausnummer
- Postleitzahl und Ort
- Geburtsdatum
- Telefonnummer
- Steuer Identifikationsnummer
- Finanzamt
- Steuernummer
- Anteil am Grundstück (in % oder Anteilen)

# Unser Grundstücks-Steckbrief

## Grundstücksangaben

- Straße und Hausnummer
- Postleitzahl und Ort
- Einheitswertaktenzeichen
- Gemarkung
- Grundbuchblatt
- beim Amtsgericht
- Flur
- Flurstück
- Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- nur bei Eigentumswohnungen und Teileigentum: Anteil am Grundstück
- m<sup>2</sup> Fläche evtl. vorhandener Garagen in Summe
- Wohnfläche der zu Wohnzwecken genutzten Wohnung(en) in m<sup>2</sup>
- Nutzfläche nicht zu Wohnzwecken genutzter Teile (z. B. Hallen, Gewerbe- oder Büroräume) in m<sup>2</sup>
- Baudenkmal?
- Sozialer Wohnungsbau?
- LuF-Hofstelle?

Unser Webinar  
Grundsteuer für Sie!

**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



Ihr Team von

**Ott & Partner**  
**Wanke & Nigg**

[grundsteuer@ott-partner.de](mailto:grundsteuer@ott-partner.de)

Katharinengasse 32-34  
86150 Augsburg  
[www.ott-partner.de](http://www.ott-partner.de)