

Mandanteninformation 03-04 / 2022

- Wichtig:**
- **Corona-Überbrückungshilfen werden bis zum 30.06.2022 verlängert**
 - **Anträge für Corona-Ü-Hilfe IV und Neustarthilfe 2022 in Arbeit**
 - **Grundsteuerreform rückt näher**

Sehr geehrte Mandanten,

Corona ist zwar wegen des Ukraine-Krieges in Hintergrund geraten, jedoch nicht vom Tisch. Die Unterstützungsmaßnahmen laufen weiter, jedoch streng unter dem Aspekt „Umsatzrückgang ausschließlich Corona-bedingt“.

Die bereits einen jeden drastisch treffenden Preiserhöhungen für fast alle Güter des täglichen Bedarfs machen den Normalverdienern ebenso Angst wie den Unternehmern, denn letztere müssen diese zwangsläufig an den Endverbraucher weiterreichen, wenn sie nicht selbst untergehen wollen. Das heißt aber auch Kundenverlust und Umsatzrückgang.

Wie erschreckend dann zu lesen, dass demnächst Impfdosen in Milliardenhöhe vernichtet werden, die schweren Waffen für die Verlängerung des Krieges in der Ukraine von unserer Regierung den Rüstungskonzernen in Milliardenhöhe bezahlt werden oder die ungebremsste Steigerung der Preise in allen Bereichen für immer steigende Steuereinnahmen des Staates sorgt.

Von Januar 2022 – März 2022 nahm der Staat allein ca. 73,6 Mrd. an Umsatzsteuer ein, gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 eine Steigerung von 34,3 Prozent. Natürlich profitiert auch der Staat von den steigenden Lohnkosten, die Krankenkassen werden sich auch daran erfreuen, dass die SV-Beiträge zwangsweise weiter steigen werden.

Umso erstaunlicher dann wieder einmal, wie **die sog. Energiekostenpauschale** durch den Gesetzgeber am Ende ausgestaltet worden ist, hierzu die folgenden Anmerkungen von uns:

- **Vorleistung der Arbeitgeber:** Der Gesetzentwurf regelt gegenwärtig nur die monatlichen Lohnabrechnungen. Wie beschrieben, soll der Arbeitgeber die Pauschale mit dem September-Gehalt auszahlen – in der Regel also Ende September. Die Lohnsteueranmeldung für das Gehalt 9/2022 erfolgt bis zum 10.10.2022. Die Arbeitgeber haben die Energiepreispauschale vom Gesamtbetrag der einzubehaltenden Lohnsteuer zu entnehmen. Übersteigt die insgesamt zu gewährende Energiepreispauschale den Betrag, der insgesamt an Lohnsteuer abzuführen ist, wird der übersteigende Betrag dem Arbeitgeber von dem Finanzamt, an das die Lohnsteuer abzuführen ist, aus den Einnahmen der Lohnsteuer ersetzt. **Dies erfolgt voraussichtlich im Oktober oder November.** Der Zeitpunkt der Erstattung ist gegenwärtig ungewiss.

Für die Arbeitgeber, die nur vierteljährliche oder jährliche Lohnsteueranmeldungen abgeben, enthält der Gesetzentwurf eine Leerstelle. Sie müssten für einen deutlich längeren Zeitraum in Vorleistung gehen.

• **Selbständige, die am 10.09. keine oder eine niedrigere Vorauszahlung als 300 Euro leisten:** Insbesondere wirtschaftlich nicht so potente oder von der Corona-Krise gebeutelte Selbständige erhalten in vorgenannten Fällen die Pauschale erst im Zuge der Veranlagung ihrer Einkommensteuererklärung 2022 also frühestens mit der Festsetzung der Einkommensteuer für 2022, voraussichtlich ab Mitte 2023.

• **Minijobber, die ausschließlich in Privathaushalten beschäftigt sind:** Sie müssen zur Erlangung der Pauschale eine Steuererklärung abgeben, um die Pauschale im Rahmen der Veranlagung zu erhalten. Dies bedeutet weiteren bürokratischen Aufwand.

Aus gegebenem Anlass im **Bereich des Arbeitsrechts** möchten wir unsere geschätzten Mandanten auf die schon ältere Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (vgl. BAG, Ur. v. 11. 9. 2003 - 6 AZR 374/02) hinweisen, wonach ein Anspruch auf Arbeitszeitausgleich durch Freistellung von der Arbeitspflicht (für geleistete Überstunden oder zum Abbau des Arbeitszeitkontos) grundsätzlich auch dann erfüllt wird, wenn der Arbeitnehmer nach der wirksamen Festlegung der Arbeitsbefreiung im Freistellungszeitraum arbeitsunfähig erkrankt. Eine nachträglich eintretende krankheitsbedingte Arbeitsunfähigkeit während der Freistellung hebt also die Erfüllungswirkung der Freistellungserklärung - anders als dies bei einer Erkrankung während des Urlaubs ist - nicht auf.

Die für uns und vor allem für unserer Mandanten eingetretenen und beabsichtigten Änderungen im Steuerrecht – siehe dazu die vorangegangenen Informationen in unseren Mandantenbriefen - sind für den Steuerzahler nur ein Tropfen auf dem heißen Stein der Folgen der gegenwärtigen Geo-Politik.

Jedoch – für die aktuellen steuerlichen Arbeiten und Verpflichtungen gibt es keinen Rabatt, deshalb für Sie die nachfolgenden Informationen zur Kenntnis und Beachtung.

Daten für den Monat Mai 2022

Steuertermine

Fälligkeit:

- USt, LSt = 10.5.2022
- GewSt, GrundSt = 16.5.2022

Überweisungen (Zahlungsschonfrist):

- USt, LSt = 13.5.2022
- GewSt, GrundSt = 19.5.2022

Scheckzahlungen:

Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

Beiträge Sozialversicherung

Fälligkeit Beiträge 5/2022 = 27.5.2022

GARGULA & PIETSCH

STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE

Verbraucherpreisindex

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

2/21	7/21	10/21	2/22
+ 1,6 %	+ 3,1 %	+ 4,6 %	+ 5,5 %

Daten für den Monat Juni 2022

Steuertermine

Fälligkeit:

- USt, LSt = 10.6.2022
- ESt, KSt = 10.6.2022

Überweisungen (Zahlungsschonfrist):

- USt, LSt = 13.6.2022
- ESt, KSt = 13.6.2022

Scheckzahlungen:

Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

Beiträge Sozialversicherung

Fälligkeit Beiträge 6/2022 = 28.6.2022

Verbraucherpreisindex

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

3/21	8/21	11/21	3/22
+ 2,0 %	+ 3,4 %	+ 6,0 %	+ 7,6 %

Corona-Überbrückungshilfe IV und Neustarthilfe IV

Seit Mitte Februar beantragen wir als prüfende Dritte Anträge auf Hilfen für die Monate Januar – März 2022 auf Anforderung einzelner Mandanten. In den letzten Wochen sind mit Beschlüssen der Bundesregierung sowohl die Ü-Hilfe IV auf die Monate April bis Juni 2022 als auch die Neustarthilfe für Soloselbständige bis zum 30.06.2022 verlängert worden.

Hinsichtlich der Verlängerung wird seitens des Gesetzgebers dringend darauf aufmerksam gemacht, dass die Förderung wegen der Umsatzrückgänge nur dann berechtigt ist, wenn die Ursachen dafür ausschließlich aus Corona-bedingten Einschränkungen herrühren. Das gilt mit dem besonderen Blick auf Lieferengpässe und strukturellen Umstellungen infolge des Ukraine-Kriegs auf die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen.

Wir werden, wie auch bei der ÜH III Plus - Förderung nach vor der Vorlage der März-BWA eigenständig prüfen, ob Hilfen beantragen werden können und uns zur Klärung der Antragsbedingungen mit Ihnen in Verbindung setzen. Wer für die Monate April und nachfolgende weitere Corona-bedingte Umsatzausfälle meint zu erleiden, sollte sich direkt mit uns in Verbindung setzen.

Entlastungs-Ankündigungen des Koalitionsausschusses und der Bundesregierung (aktualisierte Fassung)

Wegfall der EEG-Umlage ab 01.07.2022

Erhöhung des Arbeitnehmer-Pauschbetrags auf 1.200 € rückwirkend ab 01.01.2022

Anhebung des Grundfreibetrags von derzeit 9.984 € auf 10.347 € ab 01.01.2022

Erhöhung der Fernpendler-Pauschale ab dem 21. Kilometer auf 38 Ct/km ab dem 01.01.2022

Anhebung der Mobilitätsprämie für nicht steuerpflichtige ArbN

Senkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe um 30 Ct. je Liter für VK und 14 Ct. je Liter bei DK für drei Monate

Zahlung einer ESt-pflichtigen einmaligen Energiepauschale von 300 € für alle Erwerbstätigen, zusätzlich 100 € je Kind für Familien

Die Vorhaben laufen noch auf verschiedenen Ebenen im Gesetzgebungsverfahren und werden nach Inkrafttreten bekanntgemacht werden. Auf die enormen zusätzlichen bürokratischen Mehraufwendungen zur Erfassung, Nachweisführung und Kontrolle wird von fachkundigen Stellen bereits jetzt aufmerksam gemacht.

Grundsteuerreform 2022

Die Finanzministerien der Länder, in denen das sog. Bundesmodell Anwendung findet, dazu gehören u.a. auch Berlin, Brandenburg und Sachsen, haben die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Zur Abgabe dieser Erklärungen über den Grundbesitz sind folgende Personen verpflichtet:

- Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümer eines LuF-Betriebes
- Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks
- Eigentümer von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden als Mitwirkende beim Grundstückseigentümer

Die elektronischen Formulare zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden ab dem 01.07.2022 über „Mein Elster“ von den Finanzbehörden bereitgestellt.

Wissenswertes zur Reform und einen Überblick über die Regelungen der Länder sowie entsprechende Links zu den detaillierten Regelungen der Länder gibt die Internetseite www.grundsteuerreform.de.

Wir sehen voraus, dass nicht alle Bürger und Unternehmen diese demnächst auf sie zukommenden Anforderungen vollumfänglich verstehen und mit vertretbarem Aufwand umsetzen können und haben deshalb als Anlage zu diesem Mandantenbrief eine ausführliche Information des IWW-Verlages beigefügt, worin Umfang und Inhalt des Anliegens detaillierter dargestellt sind.

Selbstverständlich werden wir unseren Mandanten bei Bedarf Hilfestellung geben oder diese Erklärungsspflichten gemeinsam erfüllen.

Weitere steuerliche Informationen

Bundesregierung beschließt Zinsanpassungsgesetz

Zur Umsetzung der BVerfG-Entscheidung vom 08.07.2021 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf beschlossen, nach dem die Vollverzinsung ab dem 01.01.2019 auf 0,15 % pro Monat bzw. 1,8 % pro Jahr abgesenkt werden soll. Mit der noch ausstehenden Zustimmung von Bundestag und Bundesrat ist jedoch zu rechnen.

Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der vom Krieg in der Ukraine Geschädigten

Das BMF hat mit Schreiben vom 17.03.2022 eine Verwaltungsanweisung erlassen, die der Anerkennung des gesamtgesellschaftlichen Engagements in diesem Zusammenhang dient und für die Helfer den Nachweis der finanziellen Unterstützungsmaßnahmen regelt.

Dies betrifft auch die Spendenaktionen und Verwendung eigener Mittel von steuerbegünstigten Körperschaften – im Wesentlichen also Vereine – zur Unterstützung der vom Krieg Geschädigten sowie Zuwendungen aus Betriebsvermögen, Arbeitslohnspenden und die unentgeltliche Bereitstellung von Sachmitteln, Personal oder Wohnraum.

Wegen des Umfangs der Regelungen und der Vielzahl der möglichen Unterstützungsmaßnahmen bitten wir bei Zutreffen solcher Aktionen in Ihrem Unternehmen um gesonderte Besprechung zum jeweiligen Sachverhalt, um die steuerliche Anerkennung sicherzustellen.

Anpassungen zur verkürzten Abschreibung von PC-Hardware und Software (BMF-Schreiben v. 22.2.2022)

Inhaltlich enthält das BMF-Schreiben v. 22.2.2022 keine originären Neuregelungen. Es wird nun klargestellt, dass die betroffenen Wirtschaftsgüter weiterhin unter § 7 Abs. 1 EStG fallen und dass die Möglichkeit, eine kürzere betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zugrunde zu legen, keine neue Abschreibungsmethode sowie keine Sofortabschreibung darstelle. Außerdem stelle die Regelung kein Wahlrecht i. S. des § 5 Abs. 1 EStG dar. Ferner wird geregelt, dass der Steuerpflichtige von der Annahme einer Nutzungsdauer von einem Jahr abweichen könne sowie andere Abschreibungsmethoden anwendbar seien. Abschließend stellt die Finanzverwaltung klar, dass es nicht beanstandet werde, wenn abweichend zu § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG die Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe vorgenommen werde.

Vorteile für die Praxis: Vordergründig wurde durch die Neuregelung auf die Kritik aus Literatur und Praxis reagiert. So hat die Finanzverwaltung deutlich gemacht, dass die Verkürzung der Nutzungsdauer auf ein Jahr kein Wahlrecht und keine Sofortabschreibung darstelle. Die Regelung, wonach auch von der Annahme der einjährigen Nutzungsdauer abgewichen werden kann und es nicht beanstandet werde, wenn faktisch eine Sofortabschreibung vorgenommen wird, führt zu einer maximalen steuergestalterischen und -bilanziellen Flexibilität für Steuerpflichtige.

Häusliches Arbeitszimmer muss für die Tätigkeit nicht erforderlich sein

Ein Abzug von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer setzt nicht voraus, dass das Arbeitszimmer für die Tätigkeit des Steuerpflichtigen **erforderlich** ist. Für den Abzug genügt es, wenn der Raum **ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke genutzt** wird. Diese Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer einer Flugbegleiterin wurde nachträglich zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt (BFH-Urteil vom 3.4.2019, Az. VI R 46/17; BFH-PM Nr. 13/22 vom 24.3.2022).

Keine Spekulationssteuer: Gewinn aus dem Verkauf eines selbst bewohnten Gartenhauses

Wird ein Gebäude innerhalb der **10-jährigen Spekulationsfrist** mit Gewinn verkauft, unterliegt es nicht der Einkommensteuer, wenn es zuvor **zu eigenen Wohnzwecken** genutzt wurde. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs gilt diese gesetzliche Privilegierung auch für ein Grundstück mit **einem (voll erschlossenen) Gartenhaus**, das baurechtswidrig dauerhaft bewohnt wurde.

Eine „**Nutzung zu eigenen Wohnzwecken**“ setzt u. a. voraus, dass eine Immobilie tatsächlich zum Bewohnen dauerhaft geeignet ist, was vor allem die Beschaffenheit

des Gebäudes betrifft. Dabei kann **auch eine baurechtswidrige Nutzung** begünstigt sein.

Bei seiner Entscheidung hat sich der Bundesfinanzhof maßgebend von **Sinn und Zweck der Privilegierung** leiten lassen: Die Norm dient der Verhinderung der ungerechtfertigten Besteuerung **eines Veräußerungsgewinns bei einer Wohnsitzaufgabe**, also beispielsweise wegen eines Arbeitsplatzwechsels. Und dieser Gesetzeszweck ist **bei baurechtswidriger Nutzung von Wohneigentum** ebenso erfüllt wie bei einer mit dem Baurecht übereinstimmenden Nutzung.

Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen: Berechnungen eines Statikers sind nicht begünstigt

Für die **Leistung eines Statikers** (im Streitfall: statische Berechnung) kann eine Steuerermäßigung nach Ansicht des Bundesfinanzhofs auch dann nicht gewährt werden, wenn diese für die Durchführung **einer begünstigten Handwerkerleistung** erforderlich war.

Hintergrund: Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen erhalten Steuerpflichtige **eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Aufwendungen** (nur Lohnkosten), höchstens jedoch 1.200 EUR im Jahr. Die Steuerermäßigung kann nicht gewährt werden, **da ein Statiker grundsätzlich nicht handwerklich tätig ist**. Er erbringt ausschließlich Leistungen im Bereich der Planung und rechnerischen Überprüfung von Bauwerken.

Firmenwagen: Wechsel der Bewertungsmethode auch rückwirkend möglich

Kann der Arbeitnehmer **einen Firmenwagen** dauerhaft **für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte** nutzen, ist die 0,03 %-Regelung auch für Kalendermonate anzuwenden, in denen das Fahrzeug nicht für derartige Fahrten genutzt wurde. Dies ist gerade in **Homeoffice-Zeiten** alles andere als optimal. Doch jetzt gibt es eine erfreuliche Kehrtwende des Bundesfinanzministeriums. Danach kann der Arbeitgeber **rückwirkend eine Einzelbewertung** vornehmen.

Wird der geldwerte Vorteil nach der **1 %-Regelung** ermittelt, müssen Arbeitnehmer **zusätzlich monatlich 0,03 % des Listenpreises** für jeden Entfernungskilometer versteuern, wenn der Dienstwagen auch **für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte** überlassen wird. Wird der Pkw aber **monatlich an weniger als 15 Tagen** für diese Fahrten genutzt, können sie die Einzelbewertung wählen. Sie müssen dann **pro Fahrt nur 0,002 % des Listenpreises pro Entfernungskilometer** versteuern.

Beachten Sie: Hat der Arbeitgeber mit Wirkung für die Zukunft **kein Nutzungsverbot** ausgesprochen, dann ist der **pauschale Nutzungswert** auch anzusetzen, wenn aufgrund arbeitsvertraglicher Vereinbarung oder anderer Umstände

Fahrten zur ersten Tätigkeitsstätte **nicht arbeitstäglich** anfallen (z. B. aufgrund Teilzeitvereinbarung, Homeoffice, Dienstreisen, Kurzarbeit, Auslandsaufenthalt).

Es bleibt zwar dabei, dass die Methode während des Kalenderjahres nicht gewechselt werden darf. Neu ist allerdings folgender Passus im Schreiben des Bundesfinanzministeriums: „Eine rückwirkende Änderung des Lohnsteuerabzugs (Wechsel von der 0,03 %-Regelung zur Einzelbewertung oder umgekehrt **für das gesamte Kalenderjahr**) ist im laufenden Kalenderjahr und **vor Übermittlung** oder Ausschreibung **der Lohnsteuerbescheinigung** jedoch grundsätzlich im Rahmen des § 41c Einkommensteuergesetz möglich.“

Für Rückfragen und Erläuterungen stehen Ihnen unsere Teams in Burg (Spreewald) und der Fischer- und Festungsstadt Peitz wie gewohnt zur Verfügung.

Ihre Sozietät Gargula & Pietsch

Burg /Spreewald), am 25.04.2022

Anlage: Überblick Grundsteuerreform

Anlage zum Mandantenbrief März / April 2022:

Die Reform der Grundsteuer im Überblick

In diesem Jahr steht ein Megaprojekt der Finanzverwaltung auf dem Plan: Die **Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstücken** in Deutschland auf den 1.1.2022. Die Reform der Grundsteuer hat somit erhebliche Breitenwirkung und betrifft insbesondere die Eigentümer, die für jedes Grundstück **eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** einreichen müssen. Die Sonderausgabe bringt die wichtigsten Aspekte auf den Punkt.

1. Hintergrund und Vorbemerkungen

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer **für verfassungswidrig** befunden. Gleichwohl hat es das Bundesverfassungsgericht zugelassen, die Regelungen **noch bis zum 31.12.2024 anzuwenden**. Da der Gesetzgeber diese Frist vollständig ausgenutzt hat, ist das neue Grundsteuerrecht also ab dem 1.1.2025 anzuwenden. Das bedeutet: Erst **ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen **nach neuen Regeln erhoben**.

Dennoch besteht schon kurzfristig Handlungsbedarf. Denn die **neuen Grundsteuerwerte** werden **bereits auf den 1.1.2022** in einem förmlichen Hauptfeststellungsverfahren durch die Finanzverwaltung festgestellt (**Hauptfeststellungszeitpunkt**).

Beachten Sie: Die folgenden Hauptfeststellungen sollen dann in einem **7-Jahresrhythmus** erfolgen.

2. Überblick über das Verfahren

2.1 Abgabe einer Feststellungserklärung auf den 1.1.2022

Um eine Berechnung der neuen Grundsteuer zu ermöglichen, müssen **alle Grundstückseigentümer** in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt die hierfür erforderlichen Angaben machen. Entscheidend für alle Angaben ist dabei **der Stand zum Stichtag 1.1.2022**.

Die Erklärung ist **elektronisch** abzugeben. Die entsprechenden Formulare sollen **ab 1.7.2022 insbesondere im Portal „Mein ELSTER“** (www.elster.de) bereitgestellt werden.

Merke: Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ ist ein ELSTER-Benutzerkonto erforderlich. Ist noch kein Benutzerkonto vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese Registrierung ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.

Die **elektronische Erklärung ist bis zum 31.10.2022** zu übermitteln. Die einzelnen Bundesländer sollen die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen (vgl. hierzu das Bundesfinanzministerium: „Reform der Grundsteuer“ mit Stand vom 20.12.2021).

2.2 Ablauf des Verfahrens

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt **den Grundsteuerwert** und stellt **einen Grundsteuerwertbescheid** aus.

Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen **Steuermesszahl** den Grundsteuermessbetrag und stellt einen **Grundsteuermessbescheid** aus.

Beachten Sie: Beide Bescheide sind **keine Zahlungsaufforderungen**. Sie sind – wie bisher bei der Einheitsbewertung – die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer **durch die Stadt oder Gemeinde**.

Da die Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte zum 1.1.2022 erstmalig nach der neuen Rechtslage erfolgt, bedarf **der Grundsteuerwertbescheid auf den 1.1.2022** im Hinblick auf seine Richtigkeit allerdings **einer besonders genauen Prüfung**.

Den **Städten und Gemeinden** stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die **für die Berechnung der Grundsteuer** erforderlich sind. Anhand dieser Daten ermitteln die Städte und Gemeinden dann abschließend (wie bisher) die **zu zahlende Grundsteuer**. Dazu multiplizieren sie den Grundsteuermessbetrag **mit dem Hebesatz**, der von der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als **Grundsteuerbescheid** in der Regel an die Eigentümer gesendet wird.

Beachten Sie: Der Hebesatz soll nach den politischen Vorstellungen durch die Städte und Gemeinden möglichst so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde gegenüber der bisherigen Rechtslage **aufkommensneutral** ist. Für die **einzelnen Steuerpflichtigen** kann sich die Höhe der Grundsteuer **jedoch ändern**. Ob und um wie viel sich die Grundsteuer erhöht oder ermäßigt, hängt **letztlich vom Einzelfall** ab.

Die neu berechnete Grundsteuer ist dann **ab dem Jahr 2025** auf der Grundlage des Grundsteuerbescheids der Städte und Gemeinden zu zahlen.

2.3 Die Modelle der Bundesländer

Nach dem **Bundesmodell** werden die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

Beachten Sie: Durch eine **Länderöffnungsklausel** im Grundgesetz wurde den Bundesländern allerdings die Möglichkeit eröffnet, **eigenständige Grundsteuergesetze** mit vom Bundesrecht abweichenden Bewertungsregeln zu verabschieden.

Folgende Bundesländer haben sich **für das Bundesmodell** entschieden:

- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen
- Sachsen/Saarland (mit einer Abweichung hinsichtlich nutzungsbezogener Grundsteuermesszahlen)

Von der **Öffnungsklausel** haben auf der Ebene der Bewertung der Grundstücke **fünf Bundesländer** Gebrauch gemacht:

Bundesländer mit Öffnungsklausel
<ul style="list-style-type: none">• Baden-Württemberg: Flächenmodell/Bodenwertsteuer• Bayern: Flächenmodell• Hessen, Niedersachsen: Flächen-Lage-Modelle• Hamburg: Flächen-Wohnlage-Modell

3. Grundsteuer im Bundesmodell

Für die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten werden gemäß § 218 Bewertungsgesetz (BewG) die Vermögensarten **land- und forstwirtschaftliches Vermögen** (§ 232 BewG) und **Grundvermögen** (§ 243 BewG) unterschieden.

Grundsätzliches zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen
Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird nach einem standardisierten, ertragswertorientierten Verfahren bewertet, und zwar bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip.
Die land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude werden aber – anders als bisher – im Grundvermögen erfasst und nicht mehr der Grundsteuer A (agrarisch), sondern der Grundsteuer B (baulich) unterworfen.

Inzwischen wurden die für die Erklärung im Bundesmodell erforderlichen **Vordrucke mit Ausfüllanleitungen** veröffentlicht (BMF-Schreiben vom 1.12.2021, Az. IV C 7 - S 3001/19/10003 :011):

Vordrucke und Anleitungen
<ul style="list-style-type: none">• GW-1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)• GW-1A Anlage Feststellungsbeteiligte• GW-2 Anlage Grundstück• GW-2A Einlageblatt zur Anlage Grundstück

- **GW-3** Anlage Land- und Forstwirtschaft
- **GW-3A** Anlage Tierbestand

- **GW-4** Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Ausfüllanleitung zum/zur

- Hauptvordruck
- Anlage Grundstück
- Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Anlage Tierbestand
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

3.1 Erforderliche Angaben für das Grundvermögen

Zum **Grundvermögen** gehören nach § 243 Abs. 1 BewG:

- **der Grund und Boden, die Gebäude**, sonstige Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Feststellungserklärung ist **bei dem Finanzamt abzugeben**, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Erklärung ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist **grundsätzlich der Eigentümer** (auf etwaige Besonderheiten, z. B. für Erbbauberechtigte, wird hier nicht eingegangen).

Folgende Angaben werden **je nach Grundstücksart** erforderlich sein:

Angaben Feststellungserklärung	Grund- stücke (un- bebaut)	Wohn- grundstücke	Nichtwohn- grundstücke
Aktenzeichen Einheitswert (Finanzamt)	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angaben zu Steuerbefreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart	-	✓	✓
Baujahr des Gebäudes	-	✓	✓
Modernisierungen	-	✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude	-	✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude	-	-	✓
Anzahl Garagen/Tiefgaragenplätze	-	✓	✓

Selbstständig nutzbare Flächen	-	✓	✓
--------------------------------	---	---	---

3.2 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig **nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten** (Fläche x Bodenrichtwert).

Praxistipp: Die Flächengröße kann in der Regel den bisherigen Einheitswertbescheiden oder den Grundbuchblättern entnommen werden. Die Bodenrichtwerte werden im Regelfall von den Gutachterausschüssen ermittelt, veröffentlicht und an die Finanzbehörden übermittelt. Für die Abgabe der Feststellungserklärung kann der Bodenrichtwert auch über das Internet ermittelt werden.

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken sind folgende **Grundstücksarten** (§ 249 BewG) und nach § 250 BewG folgende **Bewertungsverfahren** zu unterscheiden:

- **Ertragswertverfahren:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum.
- **Sachwertverfahren:** Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke.

Beachten Sie: Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts**, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren	
	jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
×	Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Im **Sachwertverfahren** ist der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG).

Die Finanzämter werden die Ermittlung **in einem automatisierten Verfahren** auf Basis der Angaben im Feststellungsverfahren und den zur Verfügung stehenden Daten vornehmen. Auf eine Erläuterung der Regelungen des BewG soll daher verzichtet werden. Vielmehr soll ein Beispiel die generelle Ermittlung zeigen:

Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren	
Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:	
• Grundstückslage:	Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...
• Grundstücksgröße:	850 qm
• Bodenrichtwert:	450 EUR/qm

GARGULA & PIETSCH

STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE

• Grundstücksart:	Wohngrundstück		
• Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1		
• Baujahr:	1996		
• Wohnfläche:	120 qm		
<p>Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveaustufe 3 gilt. Der aktuelle Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammenhang mit dem „sozialen Wohnungsbau“ ist ausgeschlossen.</p> <p>Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:</p>			
Barwert des Reinertrags			
Nettokaltmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)	80 Jahre	
	Alter des Gebäudes zum Feststellungszeitpunkt (2022 - 1996)	26 Jahre	
	Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Mindest-RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre - 26 Jahre	54 Jahre	
	Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40)	21 %	
	Abzugsbetrag		- 1.859,76 EUR
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger	Liegenschaftszinssatz in % (§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewG, Vervielfältiger [Anlage 37])	29,46	
= Barwert des Reinertrags			206.109,23 EUR
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient	Anlage 36 zum BewG	0,87	
= Bodenwert		332.775 EUR	
× Abzinsungsfaktor	Anlage 41 zum BewG	0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			87.719,49 EUR

GARGULA & PIETSCH

STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE

Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert		332.775 EUR	
Prozentsatz für Mindestwert		75 %	
Mindestwert		249.581 EUR	
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			293.800,00 EUR
x Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91,07 EUR
x Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			382,49 EUR