



PROZESSBEGLEITUNG

GRUNDSTEUERREFORM 2022

Mit professioneller Unterstützung die anstehenden
behördlichen Anforderungen meistern



Ihre Ansprechpartnerin



MANUELA GRASSER
Consultant Immobilienmanagement

Telefon 0951 700 289 19
E-Mail manuela.grasser@js-kips.de

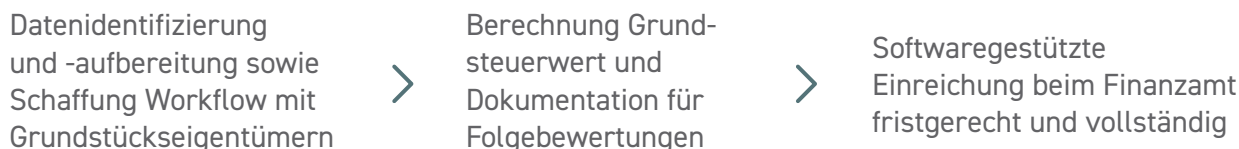
KIPS GmbH
Laubanger 23
96052 Bamberg

MIT PROFESSIONELLER UNTERSTÜTZUNG DIE ANSTEHENDEN BEHÖRDLICHEN ANFORDERUNGEN MEISTERN

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die für die Grundsteuer geltende Einheitsbewertung für verfassungswidrig befunden, da sie in Westdeutschland auf Werten aus dem Jahr 1964 bzw. in Ostdeutschland auf Werten von 1935 basiert. Mit dem Ende 2019 verabschiedeten Grundsteuerreformgesetz fordert der Gesetzgeber nun eine Neufestsetzung sämtlicher Grundsteuerwerte, **was in Deutschland eine Neubewertung von rund 35 Millionen Grundstücken erfordert.**

Zur Berechnung der neuen Grundsteuerwerte fordert der Gesetzgeber ab 2022 alle Grundstückseigentümer zur Abgabe von Grundsteuerwerterklärungen auf, welche u.a. auf Angaben zum Bodenrichtwert, der Fläche des Grundstücks und der Immobilie, Nettokaltmiete und Alter des Hauses basieren (Bundesmodell).

DER ABLAUF



KIPS unterstützt Sie dabei, die erforderlichen Daten zu identifizieren und mit Ihnen und den zuständigen Finanzämtern einen Fahrplan zu entwickeln, damit alle Steuerbescheide fristgerecht und in vollständiger Form eingereicht werden können. Durch softwaregestützte Prozesse entlasten Sie Ihre Mitarbeiter und haben immer einen kompetenten Partner an Ihrer Seite. Sprechen Sie uns an.

„Die KIPS GmbH hat uns bereits professionell und zuverlässig durch mehrere Projekte begleitet. Wir sind froh, dass uns KIPS auch bei der Datenaufbereitung für die Grundsteuerreform unterstützt, um für unsere Kirchengemeinden eine vollständige und fristgerechte Einreichung der Grundsteuererklärungen beim Finanzamt zu gewährleisten.“



Christiane Schmitz
Bistum Aachen
Leiterin des Fachbereichs
Liegenschaften Kirchengemeinden

IHRE VORTEILE

- ✓ Zuverlässige und effiziente Aufbereitung von Massendaten
- ✓ Entlastung Ihrer Mitarbeiter in einem sperrigen Themengebiet
- ✓ Termingerechte Planung und Kommunikation mit den Finanzämtern
- ✓ Solide Datendokumentation für zukünftige Folgebewertungen (alle 7 Jahre)



WO GILT WELCHES GRUNDSTEUERMODELL?

Den Bundesländern stand es frei, von der im Grundgesetz verankerten Öffnungsklausel Gebrauch zu machen und ein eigenes Gesetz zur Regelung der Grundsteuer zu verabschieden oder dem Bundesmodell zu folgen:



DIE GRUNDSTEUERMODELLE IM ÜBERBLICK

Bundesmodell

Wertemodell

Beim Bundesmodell ist die Grundlage das sogenannte Ertragswertverfahren: In die Berechnung fließen Bodenrichtwert, Fläche des Grundstücks und der Immobilie, Nettokaltmiete und Alter des Hauses ein. Somit ist beim Bundesmodell die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer abhängig vom Wert der Liegenschaft.

Baden-Württemberg

Modifiziertes Bodenwertmodell

Baden-Württemberg entschied sich für die Öffnungsklausel und hatte als erstes unter den 16 Bundesländern am 04.11.2020 ein eigenes Gesetz verabschiedet. Grundlage für die Neuberechnung nach dem „modifizierten Bodenwertmodell“ sind Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Bayern

Reines Flächenmodell

Bayern hat sich für die Öffnungsklausel stark gemacht, um ein reines Flächenmodell einzuführen. Demnach wird die Grundsteuer ab 2025 nur noch nach den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie deren Nutzung bemessen. Das Gesetzgebungsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Hamburg

Wohnlagenmodell

Nach Beschluss des Hamburger Senats am 16. März 2021, wird bei der Neuberechnung der Grundsteuer neben der Grundstücksfläche und der genutzten Fläche der Gebäude, auch die Wohnlage berücksichtigt. Das sogenannte Wohnlagenmodell wurde deshalb gewählt, da in Hamburg aktuell die Bodenwerte sprunghaft ansteigen.

Hessen

Flächen-Lage-Modell

Hessen hat angekündigt von der Öffnungsklausel Gebrauch machen zu wollen. Man will ein Verfahren auf Basis der Grundstücks- und der Gebäudefläche – ergänzt um einen Lagefaktor einführen. Dies bedeutet, dass in Hessen in knapp zwei Jahren rund 3 Millionen Grundstücke neu bewertet werden müssen.

Niedersachsen

Flächenmodell mit Lage-Komponente

Niedersachsen hat sich für eine eigene Regelung entschieden. Die niedersächsische Grundsteuer soll anhand der Fläche ergänzt um die Lage – „durchschnittlich“, „besser“ oder „schlechter“ – innerhalb der Kommunen bemessen werden. Rund 3,6 Millionen Grundstücke und Gebäude in Niedersachsen müssen neu bewertet werden.

Sachsen

Grundsteuer Reformgesetz

Auch Sachsen wird zur künftigen Grundsteuerberechnung ein eigenes Modell anwenden, das sogenannte Reformgesetz. Es besagt, dass zwischen den Nutzungsarten „Gewerbe“, „Wohnen“ und „unbebaut“ unterschieden werden soll.

Die dreistufige Erhebung der Grundsteuer bleibt bei allen Grundsteuermodellen erhalten, womit sich die Grundsteuer auch künftig in folgenden drei Schritten berechnet:

Wert x Steuermesszahl x Hebesatz

Die Grundsteuerwerte sind künftig alle 7 Jahre neu zu erklären. Der nächste Bewertungsstichtag ist damit der 01.01.2029. Für die Umsetzung der Neubewertung durch alle Länder gilt eine Frist bis Ende 2024. Die Grundsteuer in der neu ermittelten Höhe ist erstmals für das Jahr 2025 zu zahlen.