

MANDANTEN FRAGEN

Die neue Grundsteuer – ein Überblick

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

| Der behinderte Senior S stellt an Sie als Rechtsanwalt – Bezug nehmend auf die Grundsteuer und deren Bewertung – die folgenden Fragen. Im Schwerpunkt geht es hierbei um die Bewertung von bebauten Grundstücken im Sachwertverfahren. |

FRAGE: Welche Bewertungsverfahren sind für die Bewertung bei der Grundsteuer vorgesehen?

ANTWORT: Für die Bewertung bei der Grundsteuer bei den folgenden Grundstücksarten kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung: Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie sonstige bebaute Grundstücke.

FRAGE: Wie sieht das Sachwertverfahren aus?

ANTWORT: Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt sich der Gebäudesachwert getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten.

Das folgende Schema zeigt, wie sich der Grundsteuerwert beim Sachwertverfahren ermittelt:

a) Ermittlung des Gebäudesachwerts

$$\begin{array}{r}
 \text{Normalherstellungskosten des Gebäudes} \\
 \times \\
 \text{Baupreisindex} \\
 \times \\
 \text{Bruttogrundfläche des Gebäudes} \\
 = \\
 \text{Gebäudenormalherstellungswert} \\
 - \\
 \text{Alterswertminderung} \\
 = \\
 \text{Gebäudesachwert}
 \end{array}$$

b) Ermittlung des Bodenwerts

$$\begin{array}{r}
 \text{Bodenrichtwert} \\
 \times \\
 \text{Grundstücksfläche} \\
 = \\
 \text{Bodenwert}
 \end{array}$$

c) Die Summe aus dem Bodenwert und dem Gebäudesachwert ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Bewertung von bebauten Grundstücken

Sachwertverfahren

Ermittlung des Grundsteuerwerts

d) Ermittlung des Grundsteuerwerts

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

$$\begin{array}{r} \times \\ \text{Wertzahl} \\ = \\ \text{Grundsteuerwert} \end{array}$$

Anschließend ist der Grundsteuerwert noch auf volle 100 EUR abzurunden.

Beachten Sie | Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

FRAGE: Wozu dienen die Wertzahlen?

ANTWORT: Um den vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, sind die in Anlage 43 zum BewG gesetzlich typisierend in Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwerts vorgegebenen Wertzahlen anzuwenden.

Beachten Sie | Wird eine Wertgrenze durch den vorläufigen Sachwert überschritten, findet die diesbezügliche Wertzahl auf den gesamten vorläufigen Sachwert und nicht nur auf den übersteigenden Teil Anwendung.

FRAGE: Wie ermitteln sich die Normalherstellungskosten?

ANTWORT: Die anzusetzenden Normalherstellungskosten sind abhängig von der Gebäudeart und dem Baujahr. Sie ergeben sich aus der Anlage 42 zum Bewertungsgesetz.

FRAGE: Woher sind die Baupreisindizes zu nehmen?

ANTWORT: Die maßgebenden Baupreisindizes werden von der Finanzverwaltung bekannt gegeben.

PRAXISTIPP | Für den Hauptfeststellungszeitpunkt auf den 1.1.22 können die Baupreisindizes dem BMF-Schreiben vom 11.2.22 (siehe Homepage des Bundesfinanzministeriums) entnommen werden.

FRAGE: Wie ermittelt sich die Bruttogrundfläche?

ANTWORT: Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. Hierbei ist die Bruttogrundfläche in Quadratmeter anzugeben. Die Bruttogrundfläche schließt die Bekleidung ein, z. B. Putz und Außenschalen. Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Wertzahlen
nach Anlage 43

Normalherstellungs-
kosten nach Anlage
42

Baupreisindex

Bruttogrundfläche
in Quadratmeter

Beachten Sie | Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b maßgebend.

Dagegen gehören u. a. nicht zur Bruttogrundfläche:

- a) Flächen von Balkonen
- b) Flächen von Spitzböden
- c) Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen.

FRAGE: *Wie ermittelt sich die Alterswertminderung?*

ANTWORT: Die Alterswertminderung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.22) zur typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bestimmt.

Die Finanzverwaltung lässt hierbei – aus Vereinfachungsgründen – zu, das Alter des Gebäudes durch Abzug des Jahres der Bezugsfertigkeit des Gebäudes (Baujahr) vom Jahr des Hauptfeststellungszeitpunkts zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer kann dabei der Anlage 38 zum BewG entnommen werden. Dabei richtet sie sich nach der Grundstücksart und den in der Anlage 38 zum Bewertungsgesetz ausgewiesenen Gebäudearten.

Beachten Sie | Die Alterswertminderung ist aber auf maximal 70 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts begrenzt.

FRAGE: *Wann ist von einem späteren Baujahr auszugehen?*

ANTWORT: Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einem entsprechend späteren Baujahr auszugehen.

Beachten Sie | Von einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer ist nur bei einer Kernsanierung auszugehen.

Hierbei ermittelt sich das fiktive Baujahr – aus Vereinfachungsgründen – aus dem Jahr der Kernsanierung abzüglich 10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

FRAGE: *Ist auch beim Sachwertverfahren ein Mindestwert zu beachten?*

ANTWORT: Wie auch schon beim Ertragswertverfahren darf der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Alterswert-
minderung

Späteres Baujahr

Fiktives Baujahr
bei Kernsanierung

Mindestwert von
75 Prozent

■ Beispiel

Senior S ist Eigentümer eines Geschäftsgrundstücks. Für dieses ergibt sich nach dem Sachwertverfahren ein Wert von 211.000 EUR. Dagegen beträgt der Wert als ein unbebautes Grundstück 292.000 EUR.

Lösung:

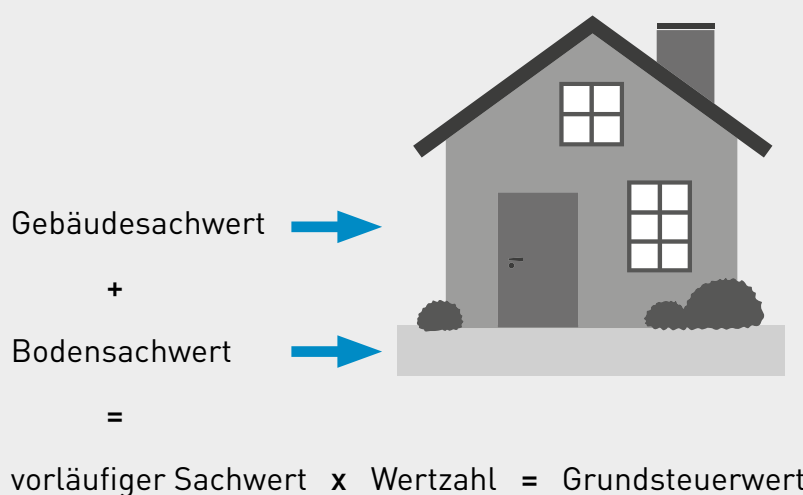
Der Wert des bebauten Grundstücks – 211.000 EUR – ist geringer als 219.000 EUR (75 Prozent von 292.000 EUR für ein unbebautes Grundstück = 219.000 EUR). Dies hat zur Folge, dass mindestens 75 Prozent des Werts des unbebauten Grundstücks anzusetzen ist, d. h. 219.000 EUR.

FRAGE: Wer ist zur Abgabe einer Grundsteuerfeststellungserklärung verpflichtet?

ANTWORT: Zur Abgabe der Feststellungserklärung sind verpflichtet:

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Gebäudes.

Ermittlung des Grundsteuerwerts beim Sachwertverfahren



Grafik: IWW Institut