

# Inhaltsverzeichnis

1.	Die Erklärung zur Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 .....	1
1.	1. Hintergrund der Grundsteuerreform.....	1
1.	2. Das Bundesmodell im Überblick .....	2
1.	3. Würdigung des Bundesmodells .....	3
1.	3.1 Berücksichtigung der Wertrelationen.....	3
1.	3.2 Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells.....	3
1.	3.3 Flächenbasierte Modelle .....	3
1.	4. Berechnung der Grundsteuerwerte nach dem Bundesmodell.....	4
1.	4.1 Überblick über das Verfahren .....	4
1.	4.2 Die Bewertung der Grundstücke im Grundvermögen .....	5
1.	4.3 Unbebaute Grundstücke .....	5
1.	4.4 Bebaute Grundstücke .....	5
1.	4.5 Ermittlung des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche .....	7
1.	4.6 Das Ertragswertverfahren .....	8
1.	4.7 Rohertrag .....	9
1.	4.8 Reinertrag, Bewirtschaftungskosten.....	10
1.	4.9 Kapitalisierung des Reinertrags .....	10
1.	4.10 Restnutzungsdauer .....	11
1.	4.11 Kernsanierung .....	11
1.	4.12 Mindestwert.....	11
1.	4.13 Liegenschaftszinssatz .....	12
1.	4.14 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	12
1.	4.15 Wohnungseigentum .....	12
1.	4.16 Bodenwert .....	13
1.	4.17 Selbständig nutzbare Teilflächen .....	14
1.	4.18 Mindestwert.....	15
1.	5. Das Sachwertverfahren.....	16
1.	5.1 Getrennte Ermittlung von Boden und Gebäude .....	16
1.	5.2 Der Wert des Bodens .....	17
1.	5.3 Gebäudesachwert.....	17
1.	5.4 Die Brutto-Grundfläche.....	17
1.	5.5 Wertminderung wegen Alters .....	18
1.	5.6 Kernsanierung .....	18
1.	5.7 Alterswertminderung .....	19
1.	5.8 Vorläufiger Sachwert.....	19

5.9	Mindestwert .....	19
6.	Erbaurecht .....	20
7.	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	20
8.	Steuermesszahl .....	20
8.1	Ermäßigung der Steuermesszahl für geförderte Wohnungen .....	20
8.2	Ermäßigung der Steuermesszahl für Baudenkmale .....	21
8.3	Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden .....	21
8.4	Einführung einer Grundsteuer C .....	22
II.	Erstmalige Anwendung der neuen Regelungen .....	23
1.	Einheitswertbescheide .....	23
2.	Verwendung der Erklärung zum 1. Januar 2022 zur Fortschreibung der Einheitswerte auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 .....	23
3.	Zukünftige Hauptfeststellungen .....	24
4.	Fortschreibung des Bescheids über den Grundsteuerwert .....	24
5.	Anzeigepflicht .....	25
6.	Steuermessbescheid .....	25
III.	Verfahren .....	26
1.	Bescheid über den Grundsteuerwert und den Steuermessbetrag .....	26
2.	Zuständigkeit .....	26
2.1	Finanzämter .....	26
2.2	Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeindebehörde .....	26
3.	Verjährung .....	27
4.	Festsetzungsverjährung .....	27
5.	Einheitswertbescheid/Bescheid über den Grundsteuerwert .....	27
6.	Erklärung, Anzeige .....	28
7.	Nachholung einer Feststellung .....	28
8.	Mietrecht .....	28
9.	Zahlungsverjährung .....	29
10.	Rechtsbehelfe .....	29
10.1	Einwand gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes oder des Grundsteuermessbetrags .....	29
10.2	Einwand gegen den Grundsteuerbescheid .....	30
10.3	Erhebung der Grundsteuer .....	30
10.4	Fälligkeit .....	30
10.5	Vorauszahlungen .....	31

10.6	Steuerschuldner.....	31
10.7	Verkauf des Grundstücks.....	31
10.8	Wirtschaftliches Eigentum .....	32
10.9	Erbbaurecht.....	32
10.10	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	32
11.	Persönliche Haftung .....	32
11.1	Nießbrauch.....	32
11.2	Erwerber .....	33
11.3	Dingliche Haftung des Grundstücks .....	33
12.	Erlass der Grundsteuer.....	33
12.1	Grundsteuererlass für Kulturgüter und Grünanlagen.....	34
12.2	Erlass für öffentliche Grünanlagen, Spiel und Sportplätze .....	34
12.3	Erlass für Grundbesitz, in dessen Gebäuden Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind.....	35
12.4	Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung.....	35
12.5	Vertreten müssen der Minderung des Rohertrags.....	35
IV.	Abweichende Gesetze der Bundesländer .....	36
1.	Gründe für die abweichenden Regelungen.....	36
2.	Übersicht über die Modelle der einzelnen Bundesländer.....	37
3.	Bundesländer, die nicht dem Bundesmodell folgen.....	37
3.1	Baden-Württemberg .....	37
3.2	Bayern.....	38
3.3	Hamburg .....	38
3.4	Hessen .....	39
3.5	Niedersachsen.....	39
3.6	Saarland .....	40
3.7	Sachsen.....	40
V.	Beispiele – Bundesmodell .....	40
VI.	Die Erklärung zur Festsetzung der Grundsteuerwerte .....	42
1.	Wann Sie die Steuererklärung abgeben müssen .....	42
2.	Wer muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben? .....	42
2.1	Erbbauberechtigter .....	43
2.2	Gebäude auf fremdem Grund und Boden .....	43

3. Form der Erklärung.....	43
4. Abgabe der elektronischen Erklärung.....	44
5. Welche Angaben Sie machen müssen .....	45
6. Welche Daten Sie benötigen .....	46
6.1    Ausfüllhinweise Hauptvordruck GW-1 .....	47
6.2    Ausfüllhinweise Anlage GW-2.....	52
6.3    Ausfüllhinweise Anlage GW-4.....	60
7. Abgabe der Erklärung durch einen Steuerberater .....	64
8. Steuerberatungskosten in der Einkommensteuererklärung .....	65

## **Anhang**

Steuerberatervergütungsverordnung (Auszug) .....	66
Anlage 36 zu den §§ 251 und 257 BewG – Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	67
Anlage 37 zu § 253 Abs. 2 BewG – Vervielfältiger.....	68
Anlage 38 zu § 253 Abs. 2 und § 259 Abs. 4 BewG – Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	75
Anlage 39 zu § 254 BewG – Ermittlung des Rohertrags.....	76
Anlage 40 zu § 255 BewG – Bewirtschaftungskosten.....	82
Anlage 41 zu § 257 Abs. 2 BewG – Abzinsungsfaktoren .....	83
Anlage 42 zu § 259 Abs. 1 BewG – Normalherstellungskosten .....	90
Anlage 43 zu § 260 BewG – Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 .....	92
Bewertungsgesetz (BewG) (Auszug) .....	93
Grundsteuergesetz (GrStG).....	108
Formularmuster GW-1 .....	119
Formularmuster GW-1A .....	124
Formularmuster GW-2 .....	126
Formularmuster GW-2A .....	128
Formularmuster GW-4 .....	130
Stichwortverzeichnis.....	131