

H/P/T/P/

Überblick über das Grundsteuer- Reformgesetz

Das Berliner Modell



Steuerberatung
Wirtschaftsprüfung
Rechtsberatung
Unternehmensberatung

Inhaltsverzeichnis

- I. Ausgangslage und Reform
- II. Berechnungsmodelle der Bundesländer
- III. Änderungen im Überblick
- IV. Berechnungsmodell Berlin
- V. Erklärungs- und Anzeigepflichten
- VI. Angaben für die Steuererklärung von Wohngrundstücken
- VII. Angaben für die Steuerklärung von Geschäftsgrundstücken
- VIII. Berechnung der Bruttogrundfläche
- IX. Sonstiges

I. Ausgangslage und Reform

- Anlass für die Grundsteuerreform war das Urteil vom BVerfG vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14), mit dem die bisherige Einheitsbewertung als Grundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurde.
- Das zur Grundsteuerreform erlassene Grundsteuer-Reformgesetz sieht vor, dass zum **1. Januar 2022** bundesweit alle Grundstücke neu zu bewerten sind.
- In dieser Hauptfeststellung wird erstmals der **Grundsteuerwert** festgestellt. Er löst **ab 2025** den Einheitswert bei der Grundsteuer ab. Für das Land Berlin erfolgt die Ermittlung des Grundsteuerwerts nach dem Bundesgesetz. Dabei wird das bisherige dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer beibehalten.
- Der aktuelle **Hebesatz** in Berlin von 810 Prozent verliert mit Ablauf des Jahres 2024 seine Gültigkeit. Das Abgeordnetenhaus von Berlin ist daher aufgefordert, vorab einen Hebesatz für die Zeit ab 2025 festzulegen.
- Die Festlegung wird vorgenommen, sobald die Berliner Grundstücke neu bewertet wurden – also Ende 2023 oder Anfang 2024. Bis Ende 2024 ist die bisherige Grundsteuer zu entrichten.
- Im Zusammenhang mit der Reform wurde auch das **Grundgesetz** ergänzt. Die Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer obliegt jetzt ausdrücklich dem Bund. Zeitgleich wurde den Ländern über eine Ergänzung in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Die Länderöffnungsklausel ist aber erst für Veranlagungszeiträume ab 1.1.2025 anwendbar (Art. 125b Abs. 3 GG).

II. Berechnungsmodelle der Bundesländer

Bundesland	Bundesmodell	Ländermodell
Baden-Württemberg		X
Bayern		X
Berlin	X	
Brandenburg	X	
Bremen	X	
Hamburg		X
Hessen		X
Mecklenburg-Vorpommern	X	
Niedersachsen		X
Nordrhein-Westfalen	X	
Rheinland-Pfalz	X	
Saarland		X
Sachsen		X
Sachsen-Anhalt	X	
Schleswig-Holstein	X	
Thüringen	X	

III. Änderungen im Überblick

Änderungen zum bisherigen Bewertungsverfahren

- Anders als bisher hängt der Grundstückswert (vormals „Einheitswert“, nun „Grundsteuerwert“) nicht mehr von der Bewertung zum Bewertungsstichtag und der Lage des Grundstücks (§§ 19 – 109a BewG a.F.) ab, sondern von der **Grundsteuerart** (A, B oder C) und dem daraus resultierenden **Bewertungsverfahren** (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren bei bebauten Grundstücken).
- Dies bedeutet, dass alle Grundstücke (ca. 36 Mio. in Deutschland) durch die Reform neu bewertet werden müssen.

Geltungszeitraum

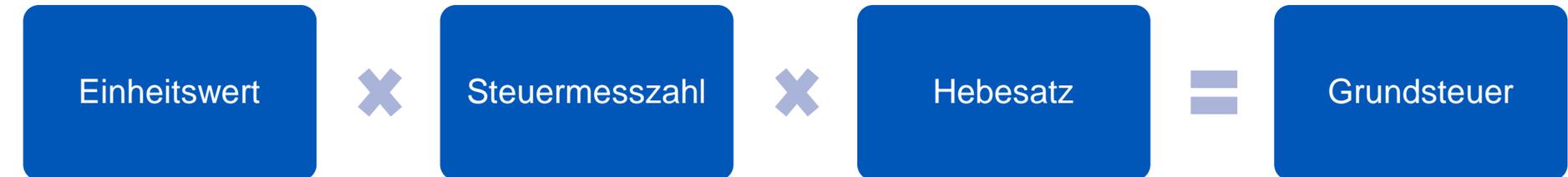
- Die Neubewertung erfolgt auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
- Die Grundsteuerfestsetzung erfolgt dann zum Hauptveranlagungszeitpunkt auf den 01.01.2025; bis dahin wird die Grundsteuer noch auf Grundlage des Einheitswerts erhoben
- Die Neubewertung erfolgt dann alle 7 Jahre

Berechnungsmodell

- Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit Hilfe des wertabhängigen Bundesmodells („Bundesmodell“)
- Allerdings wurde eine Öffnungsklausel eingeführt, sodass die Länder durch Erlass eines eigenen Gesetzes zur Bewertung der Grundsteuer vom Bundesmodell abweichen dürfen

IV. Berechnungsmodell Berlin

1. Berechnungsmodell Alt



- Bestimmt sich anhand des Bewertungsstichtags und der Lage des Grundstücks (§§ 19 – 109a BewG a.F.)

- Bewertungsstichtag für Grundstücke der

- ehemaligen DDR (01.01.1935)
- ehemaligen BRD (01.01.1964)

- Gesetzlich festgelegt

- Bestimmt sich u.a. nach der Lage des Grundstücks

- Ehemalige DDR (5 - 10 ‰)
- Ehemalige BRD (2,6 - 6 ‰)

- Individuelle Festsetzung durch die Kommunen

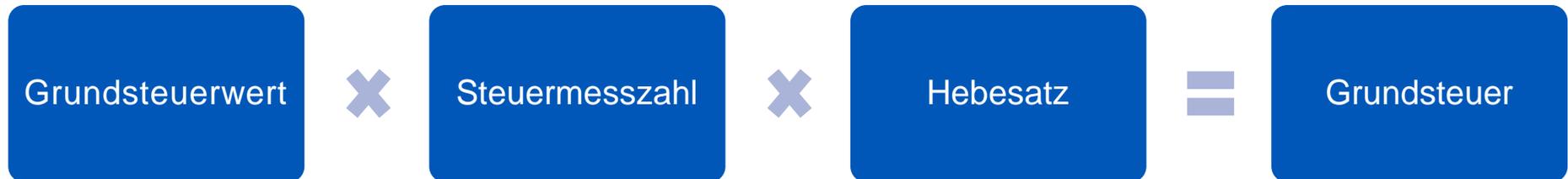
- Variiert stark

- Geringer Hebesatz 350% (Brandenburger Kommune)

- Höchster Hebesatz 810% (Berlin)

IV. Berechnungsmodell Berlin

2. Berechnungsmodell Neu („Bundesmodell“)



- Bestimmt sich anhand der GrSt A, B oder C.
- Folgende Verfahren sind auf Grundstücke nach GrSt B anzuwenden:
 - Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG) bei Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken
 - Sachwertverfahren (§§ 258 – 260 BewG) bei gemischt genutzten, sonstig bebauten und Geschäftsgrundstücken

- Gesetzlich festgelegt
- Höhe bei der GrSt A (0,55 ‰)
- Höhe bei der GrSt B
 - Für das EWV (0,31 ‰)
 - Für das SWV (0,34 ‰)
- Höhe bei der GrSt C (0,34 ‰)

- Individuelle Festsetzung durch die Kommunen
- Der Hebesatz soll so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

IV. Berechnungsmodell Berlin

3. Grundsteuerwert - Grundsteuerkategorie

- Grundsätzlich wird am wertabhängigen Modell festgehalten
- Allerdings wird nun differenziert zwischen der Grundsteuerkategorie:
 - Grundsteuer A
für Land und forstwirtschaftliches Vermögen (Ertragswertverfahren)
 - Grundsteuer B
für Grundvermögen, Bebaute Grundstücke
(Ertragswertverfahren (§§ 252 – 257 BewG) bei Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken; Sachwertverfahren (§§ 258 – 260 BewG) bei gemischt genutzten, sonstige bebaute Grundstücke und Geschäftsgrundstücken)
 - Grundsteuer C
Für unbebaute Grundstücke
(Fläche x Bodenrichtwert)

IV. Berechnungsmodell Berlin

4. Grundsteuerwert - Grundstücksart

Bei bebauten Grundstücken (Grundsteuer B) wird zwischen den folgenden abschließend aufgezählten Grundstücksarten unterschieden:

Einfamilienhäuser: Wohngrundstücke mit einer Wohnung; Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke zu weniger als 50% - berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche - ist unschädlich, soweit dadurch die Eigenart als EFH nicht wesentlich beeinträchtigt wird;

Zweifamilienhäuser: Wohngrundstücke mit zwei Wohnungen; Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke wie EFH;

Mietwohngrundstücke: Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent - berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche - Wohnzwecken dienen; keine Ein- oder Zweifamilienhäuser und kein Wohnungseigentum;

Wohnungseigentum: Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).



Bewertung im Ertragswertverfahren

III. Berechnungsmodell Berlin

4. Grundsteuerwert - Grundstücksart

Weitere Grundstücksarten:

Teileigentum: Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG).

Geschäftsgrundstücke: Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent - berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche - eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen;

gemischt genutzte Grundstücke: Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen;

sonstige bebaute Grundstücke: Auffangtatbestand



Bewertung im Sachwertverfahren

Für das Bundesmodell, dem auch Berlin folgt, gibt es einen koordinierten Ländererlass vom 09.11.2021, der Auslegungshilfen zu dem Bewertungsverfahren gibt und Lösungen für mögliche Sonderfällen darstellt.

IV. Berechnungsmodell Berlin

5. Grundsteuerwert - Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren wird versucht, den Wert eines Grundstückes nach dem zukünftig erwarteten Ertrag eines Grundstückes zu bestimmen.

Der Ertragswert setzt sich dabei aus zwei Werten zusammen. Einerseits dem abgezinnten Bodenwert und andererseits dem kapitalisierten Reinertrag des Grundstücks. Beide werden separat voneinander berechnet und am Schluss der Bewertung wieder zusammengeführt.

Basis für die Bewertung des Reinertrags sind typisierte Werte, wie die Nettokaltmiete, (gemäß Anlage 39 zum BewG). Diese ist dann nach einem Zu- bzw. Abschlag (der abhängig von der Mietniveaustufe ist) auf das Jahr hochzurechnen. Von diesem Betrag sind wiederum Bewirtschaftungskosten, Bodenertragsanteile etc. abzuziehen. Der so ermittelte Wert ist dann wiederum mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren.

IV. Berechnungsmodell Berlin

5. Ertragswertverfahren

Für das Ertragswertverfahren sind folgende Faktoren relevant:

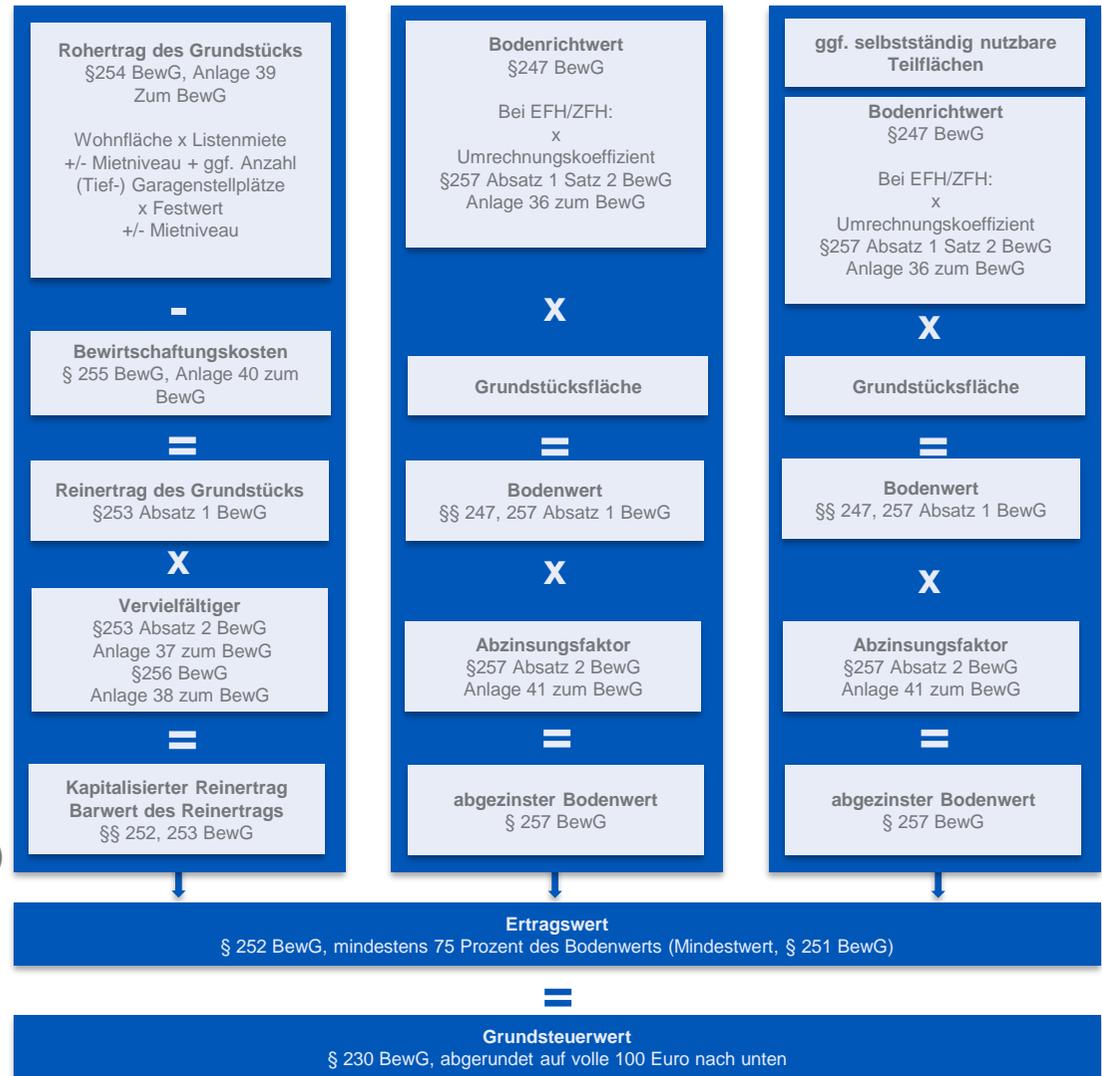
Grundstücksfläche lt. Grundbuch
 Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (Boris Berlin)

- Alter des Gebäudes / Restnutzungsdauer:
- entscheidend ist Bezugsfertigkeit, bei Baujahr vor 1949 kein genaues Jahr / Alter erforderlich;
 - Kernsanierung kann Gesamtnutzungsdauer verlängern;
 - Restnutzungsdauer mind. 30% der Gesamtnutzungsdauer (Ausnahme: Abbruchverpflichtung)

Wohnfläche (z.B. aus Teilungserklärung, Kaufvertrag)

Mietniveaustufe gemäß Bundesgesetzblatt (08/21)

monatliche typisierte Nettokaltmiete



IV. Berechnungsmodell Berlin

5. Grundsteuerwert - Ertragswertverfahren

Beispiel Bundesmodell (Einfamilienhaus)

Ein Einfamilienhaus wurde im Jahr 1990 erbaut, hat eine Wohnfläche von 160 qm. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.000 €. Es gilt die Mietniveaustufe 4. Die Grundstücksfläche beträgt 650 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 380 €/qm. Die Gemeinde hat einen Hebesatz von 420% festgelegt.



Grundsteuerwert

Abgezinster Bodenwert	x	Reinertrag des Grundstücks	=	GrSt-Wert (abgerundet)
70.977,43 €	x	289.585,56 €	=	360.500 €

Grundsteuer

GrSt-Wert	x	Steuermesszahl	x	Hebesatz	=	GrSt
360.500 €	x	0,31 ‰	x	420%	=	469,37 €

Berechnungsschema (Stichtag 01.01.2022)

monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	1.000 €
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	+ 10 %
x 12	x 12
= jährlicher Rohertrag	13.200 €
- Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	-21%
= jährlicher Reinertrag	10.428 €
x Vervielfältiger (Anl 37 und 38 zum BewG)	x 27,77
= Barwert des Reinertrags	289.585,56 €
Grundstücksfläche	650 qm
x Bodenrichtwert	380 €/qm
x Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	0,94
= Bodenwert	232.180 €
x Abzinsungsfaktor	0,3057
= abgezinster Bodenwert	70.977,43 €

IV. Berechnungsmodell Berlin

6. Sachwertverfahren

Hintergrund des Sachwertverfahrens ist die Tatsache, dass sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten (Sachwert) bemisst. Dabei wird betrachtet, was es zum Wertermittlungsstichtag kosten würde, einen vergleichbaren Neubau des Gebäudes zu erstellen.

Die Berechnung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren ergibt sich aus der Wertzahl und dem vorläufigen Sachwert. Die Wertzahl passt dabei den kostenorientierten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an. Sie findet sich in Anlage 43 zum Bewertungsgesetz (BewG).

Der vorläufige Sachwert wiederum ergibt sich aus dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert.

IV. Berechnungsmodell Berlin

6. Sachwertverfahren

Für das Sachwertverfahren sind folgende Faktoren relevant:

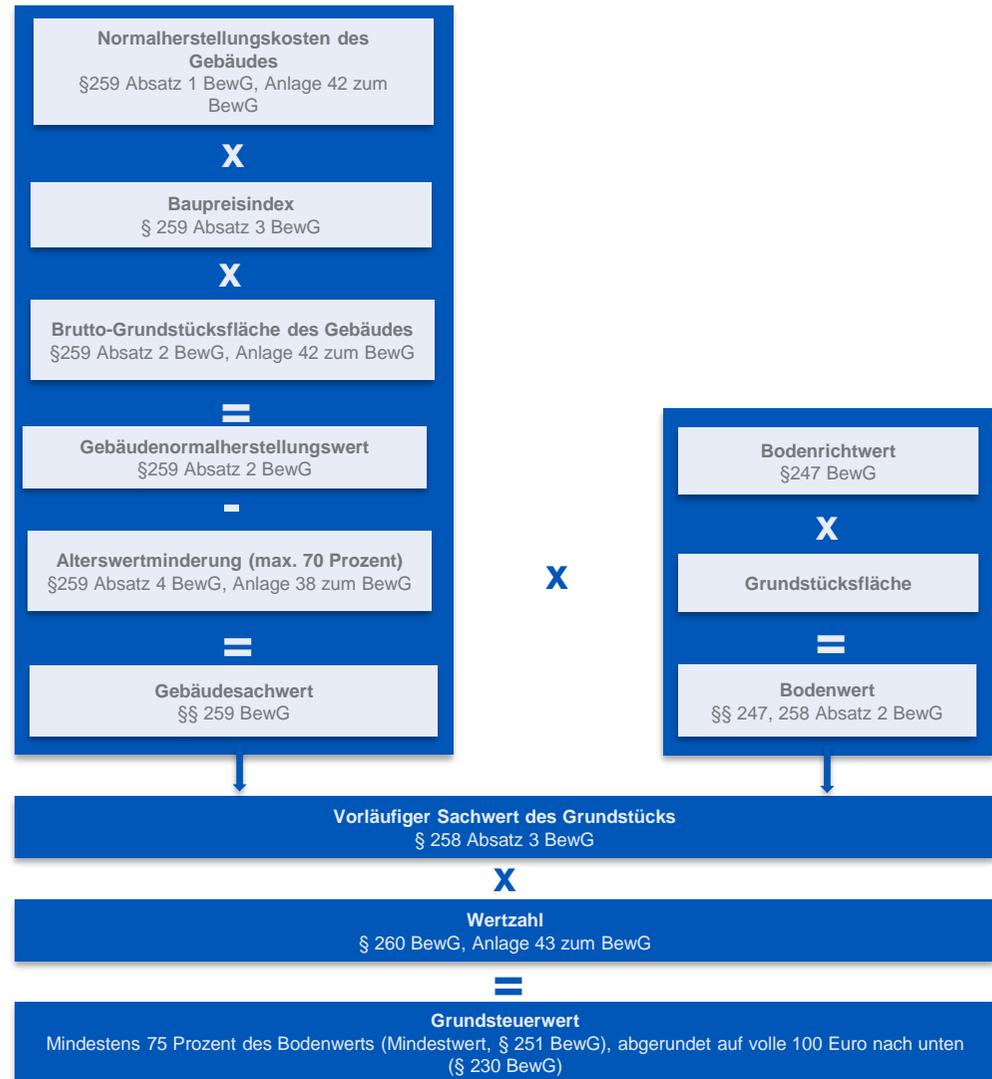
Grundstücksfläche

Bodenrichtwert

Alter des Gebäudes / Restnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche des Gebäudes

Normalherstellungskosten des Gebäudes auf Grundlage von NHK 2010



IV. Berechnungsmodell Berlin

6. Sachwertverfahren

Beispiel Bundesmodell (Geschäftsgrundstück)

Ein Geschäftsgrundstück (Bürogebäude), erbaut 01.01.2018, hat eine Bruttogrundfläche von 1.200 qm. Das Grundstück ist 4.000 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 150 €/qm. Den Hebesatz hat die Gemeinde auf 550 % festgelegt.



1. Vorläufiger Sachwert

Gebäudesachwert	+	Bodenwert	=	Vorl. Sachwert
1.070.755 €	+	600.000 €	=	1.670.755 €

2. GrSt-Wert

Vorl. Sachwert	x	Wertzahl	=	GrSt-Wert
1.670.755 €	x	0,70	=	1.169.500 €

3. GrSt

GrSt-Wert	x	Steuermesszahl	x	Hebesatz	=	GrSt
1.169.500 €	x	0,34 ‰	x	550%	=	<u>2.186,97 €</u>

Berechnungsschema (Stichtag 01.01.2022)

Normalherstellungskosten in €/qm gemäß Anlage 42 BewG	896 €/qm
x Baupreisindex gemäß Statistischem Bundesamt (IV/2017 für Bürogebäude)	x 106,7 %
x Bruttogrundfläche des Gebäudes	x 1.200 qm
= Gebäudenormalherstellungswert	1.147.238,40 €
- Alterswertminderung (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre/ Alter zum Stichtag 4 Jahre) 1.147.238,40 € x 4/60	- 76.482,56 €
= Gebäudesachwert	1.070.755,90 €
Grundstücksfläche	4.000 qm
x Bodenrichtwert	x 150 €/qm
= Bodenwert	600.000 €

IV. Berechnungsmodell Berlin

7. Steuermesszahl

Die Steuermesszahl ist eine gesetzlich festgelegte Zahl, die im 2. Schritt der Grundsteuerberechnung verwendet wird. Sie hängt von der jeweiligen Art des Grundstücks ab, etwa Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungen.

Da die Immobilienwerte seit 1935 bzw. 1964 stark gestiegen sind, wird die bisherige fiktive Steuermesszahl (0,35%) angepasst.

Das Bundesmodell sieht dabei folgende feste Werte vor:

für Land und forstwirtschaftliches Vermögen (Ertragswertverfahren, GrSt-Kategorie A) 0,55 Promille

Wohngrundstück, etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser (Ertragswertverfahren, GrSt-Kategorie B): 0,31 Promille

andere bebaute Grundstücke, etwa Geschäftsgrundstücke (Sachwertverfahren, GrSt-Kategorie B): 0,34 Promille

unbebautes Grundstück (GrSt-Kategorie C): 0,34 Promille

IV. Berechnungsmodell Berlin

8. Hebesatz

Der aktuelle Berliner Hebesatz von 810 % verliert mit Ablauf des Jahres 2024 seine Gültigkeit.

Das Berliner Abgeordnetenhaus wird daher im Jahr 2024 den Hebesatz festlegen, der ab dem Jahr 2025 anzuwenden ist. Sobald dies erfolgt ist, werden die Messbetragsbescheide und die Grundsteuerbescheide verschickt.

Die Grundsteuerreform soll insgesamt kostenneutral ausfallen. Diese würde für Berlin eine erhebliche Senkung des Hebesatzes erfordern. Ob dies tatsächlich in dem Maß vorgenommen wird, dass eine Kostenneutralität erreicht wird, ist ungewiss. Eine diesbezügliche gesetzliche Verpflichtung besteht nicht.

Für die Städte und Kommunen ist die Grundsteuer eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen.

IV. Berechnungsmodell Berlin

9. Alte und neue Grundsteuerschuld im Vergleich



346,47 €

Bisherige Grundsteuerschuld
(Sachwertverfahren) bei einem
Hebesatz von **810%**

Bodenwert 7 DM/m² (Realistische
Schätzung)



1010,95 €

Neue Grundsteuerschuld ohne
Korrektur (Hebesatz – **810%**)

356,38 €

Neue Grundsteuerschuld
nach erforderlicher Korrektur
(Hebesatz – **280%**)

Einfamilienhaus – Berlin Kaulsdorf

Sachverhalt:

- Wohnfläche von 170 m²;
- Grundstücksfläche von 700 m²
- Baujahr 1990
- Bodenrichtwert 420 €/m²
- Steuermesszahl 0,31 ‰
- Miete beträgt 7,29 €/m²
(Miete nach BewG 6,63 €/m² + 10 % aufgrund
Mietniveaustufe – 4)

Ergebnis:

Es ergibt sich eine Erhöhung der Grundsteuer nach dem Scholz-Modell und dem gleichen Hebesatz von 810 Prozent von 346,47 Euro auf 1.010,95 Euro. Das entspricht einer Steigerung um 192 Prozent. Man müsste den Hebesatz in Berlin auf 280 Prozent senken, um eine gleiche Steuerschuld zu erreichen.

V. Erklärungs- und Anzeigepflichten

- Eigentümer müssen für jedes Haus, jede Eigentumswohnung – ob selbstgenutzt oder vermietet – auf den Stichtag 01.01.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben (Hauptfeststellungszeitpunkt). Die Abgabe erfolgt in Berlin beim Lagefinanzamt, d.h. bei dem Finanzamt, wo das Grundstück liegt.
- Ende März 2022: Öffentliche Aufforderung durch das Bundesministerium der Finanzen zur Abgabe der Feststellungserklärungen. Die Berliner Finanzämter werden **keine Einzelaufforderung** versenden.
- Ab dem 01.07.2022: Beginn der elektronischen Annahme der Feststellungserklärung über ELSTER (www.elster.de). **Die Erklärungen dürfen nur elektronisch übermittelt werden.** Die Abgabe in Papierform ist nicht möglich. Steuerberater und auch Hausverwaltungen dürfen unterstützend tätig werden.
- 31.10.2022: Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung. Diese Frist gilt grundsätzlich auch bei Beauftragung eines Steuerberaters.
- 1.1.2025: Entstehungszeitpunkt der reformierten Grundsteuer.
- Nach jeweils 7 Jahren erfolgt dann die nächste Feststellung des Grundsteuerwertes.

VI. Angaben für die Steuererklärung von Wohngrundstücken

Bei den Grundstücksarten (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum), die im Ertragswertverfahren bewertet werden, müssen folgende Angaben gemacht werden:

- **Grundsteuernummer/Aktenzeichen:** Hier ändert sich nichts. Diese finden Sie auf ihren bisherigen Einheitswertbescheiden.
- **Adresse/Lage des Grundstücks:** Straße und Hausnummer
- **Art des Grundstücks:** Ein- oder Zweifamilienhaus, Wohneigentum oder Mietwohngrundstück
- **Grundbuchauszugsangaben:** Grundstücksfläche, Gemarkung, Grundbuchblatt etc.
- **Fläche des Grundstücks**
- **Angaben zu Wohn- und Nutzfläche Miteigentumsanteile (bei Wohneigentum):** Dies ist der Teilungserklärung zu entnehmen.
- **Bodenrichtwert zum 01.01.2022:** Dieser ist dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Berlin zu entnehmen.
- **Baujahr**

VI. Angaben für die Steuererklärung von Wohngrundstücken

- **Wohn- und ggf. Nutzfläche:** (insgesamt, aber bei MFH unterteilt nach Wohnungsgrößen <60m², 60-100m², >100m², sonstige Nutzfläche, wie Büros und Lager gelten wie Wohnungen <60m²),
- Die Flächenangaben können z.B. den Kauf- oder Mietverträgen, Teilungserklärungen, Bauunterlagen oder Betriebskostenabrechnungen entnommen werden. Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, können auch diese Angaben verwendet werden.
- Wenn keine Angaben vorliegen, dann muss die Wohnfläche neu ermittelt werden. Hier sind aber Besonderheiten zu beachten. Für private Eigentümer kann es daher einfacher sein, die zu ermittelnde Bruttogrundfläche (Außenmaße des Hauses) anzugeben. Dies ist etwas nachteiliger. **Auf grobe Schätzungen, insbesondere zu geringe, sollte verzichtet werden.**
- **Garagen- und Tiefgaragenstellplätze:** Anzugeben sind die Anzahl der Stellplätze, Stellplätze im Freien (ohne Gebäude) sind nicht einzutragen. Werden pauschal mit 35 EUR angesetzt).
- Informationen zu Erbbaurechten.

VII. Angaben für die Steuererklärung von Geschäftsgrundstücken

Allgemeine Angaben

- Grundsteuernummer/Aktenzeichen
- Adresse/Lage des Grundstücks
- Grundbuchauszugsangaben (Grundstücksfläche, Gemarkung, Grundbuchblatt etc.)
- Bodenrichtwert zum Stichtag (dieser ist dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS zu entnehmen)
- Eigentumsverhältnisse
- Erbbaurechte

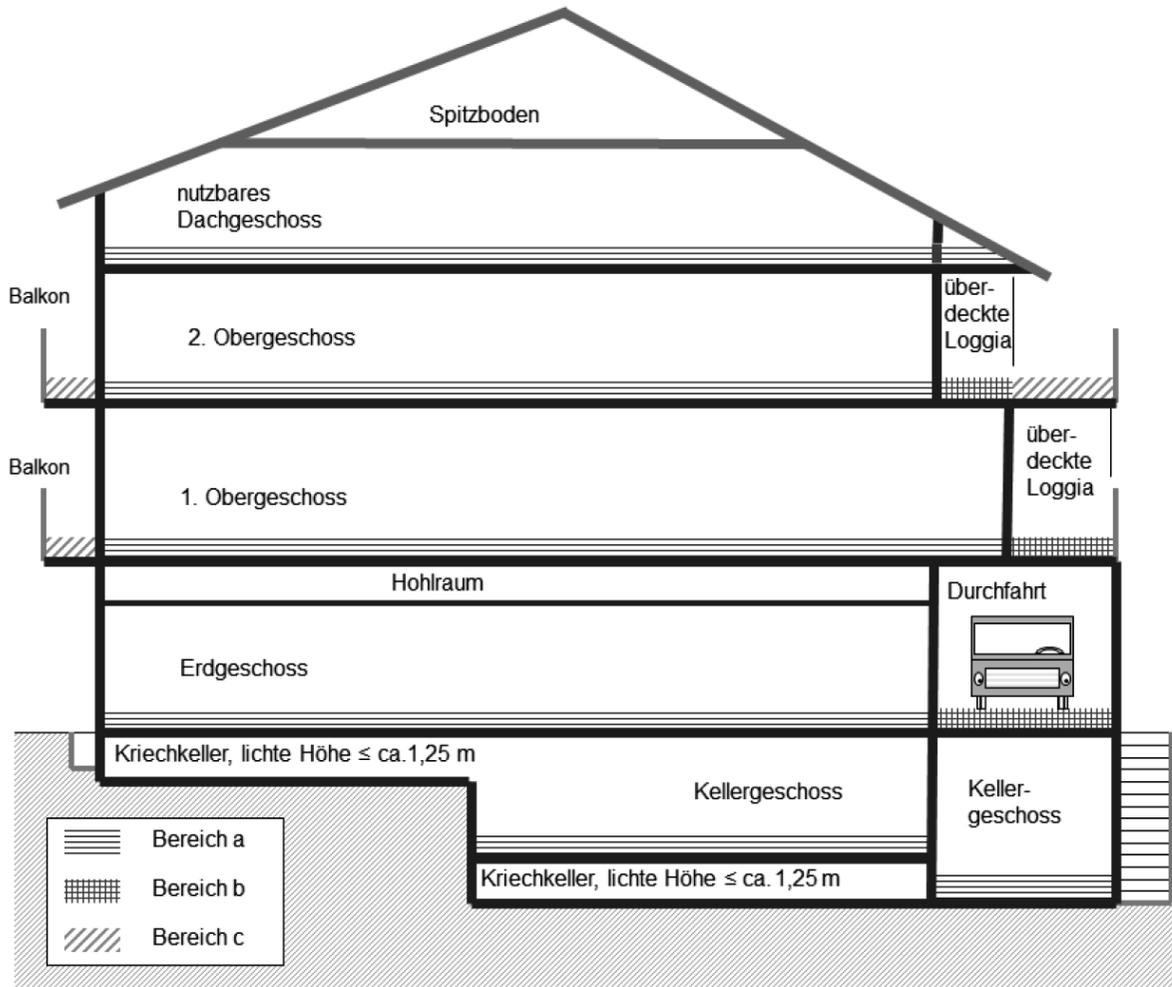
Sachwertspezifische Angaben

- (Lageplan-)Nr.
- Gebäudeart (gemischt genutztes Grundstück, Banken, Bürogebäude etc.)
- Baujahr
- Kernsanierung
- Abbruchverpflichtung
- Bruttogrundfläche
 - Die Bruttogrundfläche in Quadratmetern ist für jede Gebäudeart gesondert einzutragen.

Die Bruttogrundfläche kann sich aus den Bauunterlagen (z.B. Kaufvertrag oder Bauplan) ergeben. Falls diese Daten nicht vorhanden sein sollten, können Vermessungsingenieure oder Architekten die Bruttogrundfläche berechnen.

Nach Ansicht der FinVerw besteht allerdings keine Vereinfachung im Sachwertverfahren (Bundesmodell) zur Ermittlung der Bruttofläche.

VIII. Berechnung der Bruttogrundfläche



VIII. Berechnung der Bruttogrundfläche

- Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile (einschl. Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen).
- Bei den Grundflächen werden die folgenden Bereiche unterschieden:
 - Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 - Bereich c: nicht überdeckt.
- Als Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b maßgebend. Zur Bruttogrundfläche gehören damit nicht:
 - Flächen von Balkonen, Spitzböden, Kriechkellern
 - Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen,
 - Flächen unter konstruktiven Hohlräumen (z. B. über abgehängten Decken).

IX. Sonstiges

Was passiert bei Änderungen?

- Eine Art-, Zurechnungs- oder Wertfortschreibung ist vorzunehmen, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen Abweichungen ergeben, die für die Besteuerung von Bedeutung sind.
- Eine Wertfortschreibung kann auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgen, sofern der Fehler klarliegend, einwandfrei und feststellbar ist.
- Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist eine Fortschreibung auf den Beginn des Jahres, das auf die Änderung erfolgt, vorzunehmen.

Was passiert, wenn ich nichts unternehme?

- Bleibt man bei der nunmehr vorzunehmenden Hauptfeststellung untätig, kann das Finanzamt schätzen und Verspätungszuschläge erheben.
- Wurden wesentliche Änderungen nicht angezeigt, dann ist innerhalb der Festsetzungsfristen eine Nacherhebung auf den Zeitpunkt der Änderung möglich, ansonsten erfolgt eine Nacherhebung auf den noch nicht festsetzungsverjährten Zeitpunkt.
- Steuerstrafrechtliche Konsequenzen sind nicht auszuschließen.

H/P/T/P/



Ihr Ansprechpartner:

Robert Oshlies

Rechtsanwalt, Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht
Partner bei der HPTP GmbH