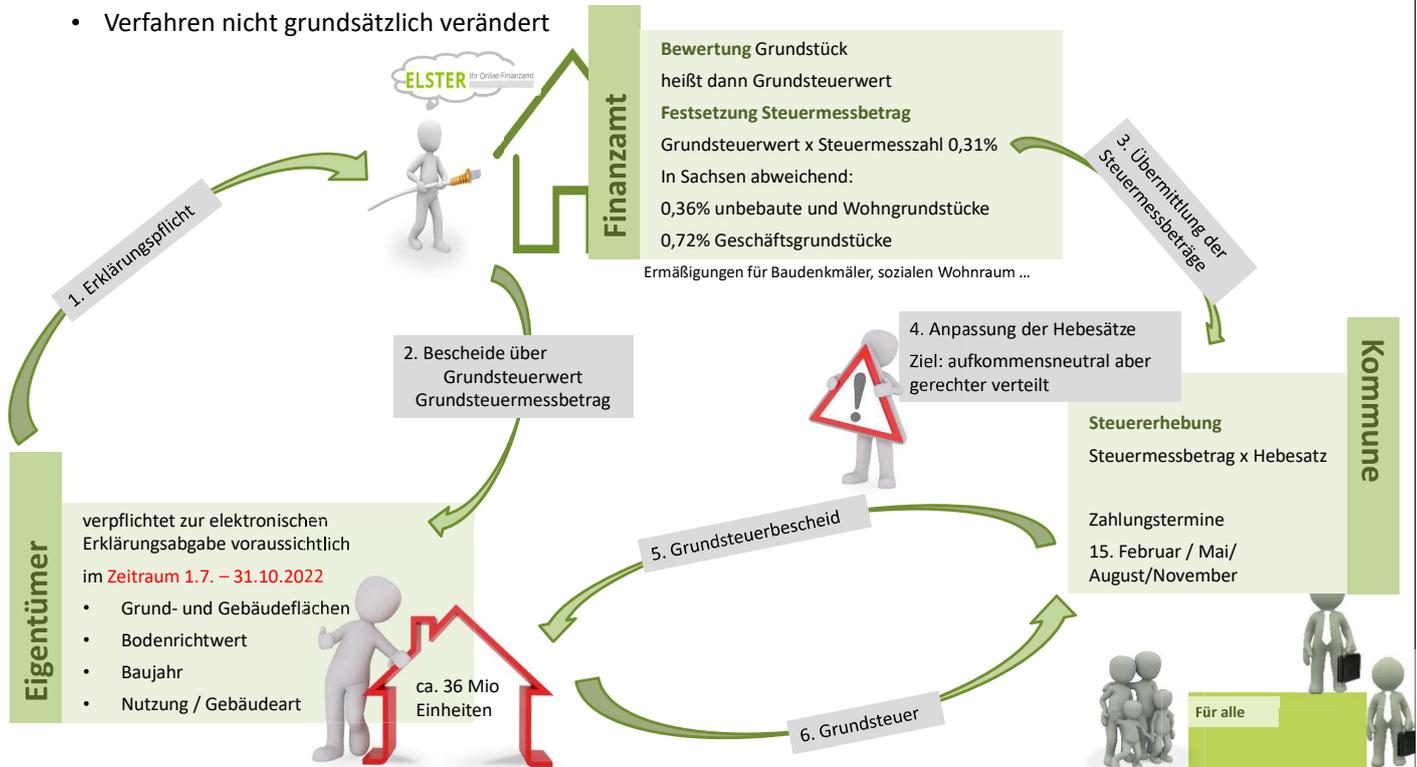


# Grundsteuerreform



- Laut Bundesverfassungsgericht 2018 aktuelle Erhebung auf Basis 1935 (Ost) bzw. 1964 (West) ist nicht mehr zulässig ab 2025
- neue Hauptfeststellung der aktuellen Grundbesitzwerte zum **01.01.2022**
- Verfahren nicht grundsätzlich verändert



# Grundsteuerreform

## Grundstücksarten



### Grundstücksarten § 249 BewG

#### Unbebaute Grundstücke

#### Bebaute Grundstücke

#### Wohnzwecke

#### Nicht Wohnzwecke

- unbebaut
- ohne nutzbare Gebäude, d.h. nicht bezugsfertige Gebäude



- Einfamilienhäuser inkl. andere Zwecke < 50%
- Zweifamilienhäuser inkl. andere Zwecke < 50%
- Mietwohngrundstücke (Wohnzwecke > 80%)
- Wohnungseigentum

- Geschäftsgrundstücke (Wohnzwecke < 20%)
- Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnzwecke zwischen 20 und 80%)
- Teileigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke (u.a. privates Bootshaus)

Bodenrichtwert

Ertragswert

Substanzwert



Für alle

# Grundsteuerreform

## unbebaute Grundstücke



Frankonia  
Bilanz

### Bodenrichtwert § 247 BewG

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

[www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)



Bodenrichtwert 15524095

10 B (15524095)  
G

Wert [€/m²]:	10
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz:	
Beitrags- und abgaberechtl. Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
BRW-Zone:	15524095
Art:	gewerbliche Baufläche
Ergänzung:	
Bauweise:	
Geschosszahl:	
wertrelevante Geschossflächenzahl:	
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstücktiefe [m]:	
Grundstücksbreite [m]:	
Fläche [m²]:	
Bemerkungen:	
Stichtag:	31.12.2018

↳ Erläuterungen zu BRW von Flauflächen

+ Kartenlegende

Zuständiger Gutachterausschuss:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erzgebirgskreis  
Paulus-Jeninius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz

Telefon: +493733 831-4184  
Telefax: +493733 831-854184



# Grundsteuerreform

## Ertragswertverfahren



Frankonia  
Bilanz

### Ertragswertverfahren § 252 ff. BewG

abgezinster Bodenrichtwert + kapitalisierter Reinertrag Gebäude

§ 257 BewG

Bodenrichtwert mal

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
des Gebäudes

§ 256 BewG

2,5 % Ein- und Zweifamilienhäuser  
3,0 % Wohnungseigentum  
4,0 % Mietwohngrundst. bis zu 6 Wohnungen  
4,5 % Mietwohngrundst. > 6 Wohnungen

§ 253 BewG

Gesamtnutzungsdauer laut Gesetz 80 Jahre  
abzüglich tatsächlichem Alter  
mind. 24 Jahre (30% von 80 Jahren)

§ 253 BewG

Rohertrag abzüglich

Bewirtschaftungskosten

mal Liegenschaftszinssatz und  
Restnutzungsdauer des Gebäudes

§ 254 BewG

Wohnfläche mal  
Miete laut Anlage  
zum Gesetz

§ 255 BewG

Pauschalen  
laut Gesetz

Anlage 37 BewG

Tabelle Vervielfältiger

Was ist eine Wohnung? § 249 BewG

- ✓ ... ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume,
- ✓ die insgesamt die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglicht,
- ✓ von anderen Räumen baulich getrennt, in sich abgeschlossen mit einem selbständigen Zugang,
- ✓ notwendige Nebenräume sind: Küche, Bad oder Dusche, Toilette
- ✓ Wohnfläche mindestens 20 m²



# Grundsteuerreform

## Ertragswertverfahren Boden



### abgezinsten Bodenrichtwert

Bodenrichtwert § 247 BewG  
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

[www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)



Bodenrichtwert 13554995

10 B (18524995)

Wert [€] 10  
Entwicklungsstand: Baureifes Land  
Seitens- oder Entwicklungsstatus: erschließungsbeitrags- und last  
Eintrags- und abgaberechtlicher Zustand: 1523495  
BfW-Zone: gewöhnliche Baufäche  
Art: gewöhnliche Baufäche  
Ergänzung:  
Ebenfläche:  
Geschosszahl: 1  
verrechnete Geschossflächenzahl:  
Grundflächenzahl:  
Ebenenanzahl:  
Grundstückskategorie [m]:  
Grundstückskategorie [m]:  
Fläche [m²]:  
Bemerkungen:  
Stichtag: 31.12.2018  
→ Eintragungen zu BfW von Baufächen  
Kartenlegende

Zuständiger Gutachterausschuss:  
Gutachterausschuss für Grundbesitzwerte im Erzgebirge  
Parade-Adresse: Straße 24, 09556 Annaberg-Buchholz  
Telefon: +49 3731 831-4184  
Telefax: +49 3731 831-49434

Für alle

### Abzinsungsfaktoren

Anlage 41 zum BewG

Restnutzungsdauer Beispiele	Liegenschaftszinssatz je nach Grundstücksart § 256 BewG			
	Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5%	Wohnungseigentum 3,0%	Mietwohngrundstück	
			bis zu 6 Wohnungen 4,0%	> 6 Wohnungen 4,5%
75 Jahre	0,1569	0,1089	0,0508	0,0368
53 Jahre	0,2702	0,2088	0,1251	0,0970
35 Jahre	0,4214	0,3554	0,2534	0,2143
24 Jahre	0,5529	0,4919	0,3901	0,3477



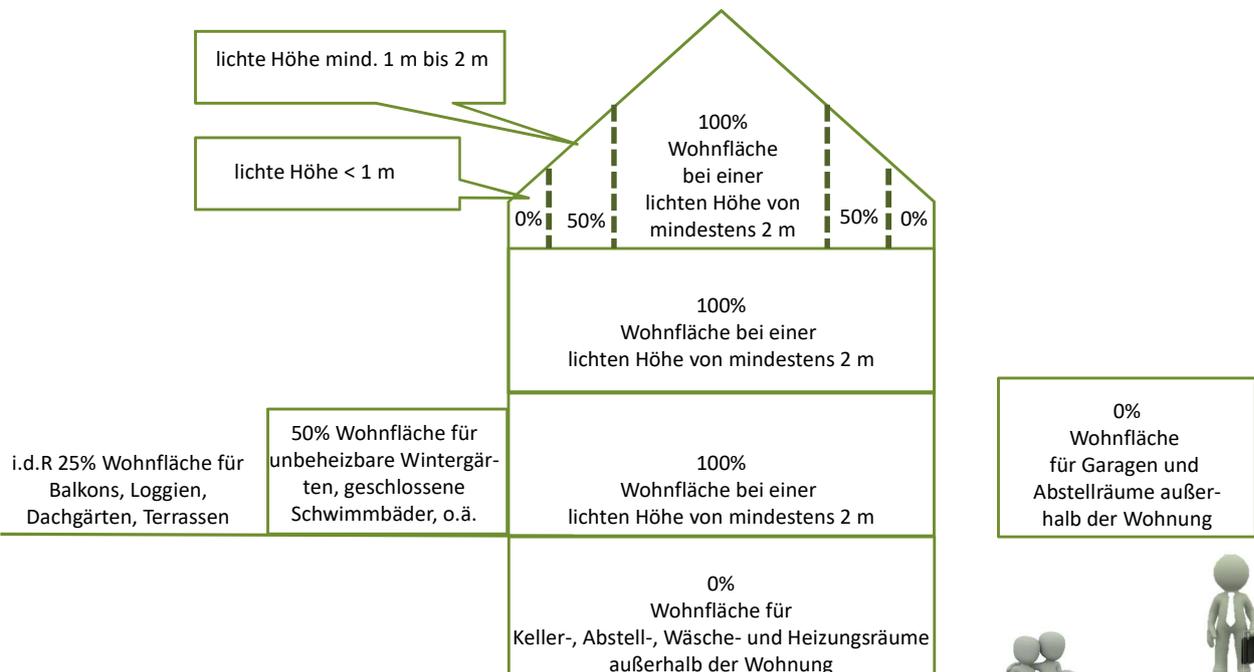
# Grundsteuerreform

## Ertragswertverfahren Gebäude I



Roherttrag = Wohnfläche mal Miete laut Gesetz

Wohnfläche laut Wohnflächenverordnung WoFlV



# Grundsteuerreform

## Ertragswertverfahren Gebäude II



Rohertrag = Wohnfläche mal **Miete laut Gesetz**

Anlage 39 BewG

Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche\*\*  
(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	6,70	6,21	5,71	8,23	8,97
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,87	5,79	5,39	7,15	7,17
		100 m <sup>2</sup> und mehr	5,19	5,52	5,19	6,23	7,43
	Zweifamilienhaus	unter 60 m <sup>2</sup>	5,92	6,09	5,47	6,67	7,00
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	4,34	4,51	4,11	5,11	5,99
		100 m <sup>2</sup> und mehr	3,94	4,01	3,67	4,83	5,75
	Mietwohngrundstück	unter 60 m <sup>2</sup>	7,57	7,77	6,95	8,93	11,12
		von 60 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	5,98	6,01	5,60	6,92	8,02
		100 m <sup>2</sup> und mehr	6,02	5,44	5,20	6,42	8,02

Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.  
Nettokaltmiete – Festwert – für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) 35 € p.M.



angepasst auf gemeindebezogene Mietniveaustufe lt. Rechtsverordnung BGBl. 21 I S. 58

- Stufe 1 – 20 %
- Stufe 2 – 10 %
- Stufe 3 +/- 0 %
- Stufe 4 + 10 %
- Stufe 5 + 20 %
- Stufe 6 + 30 %
- Stufe 7 + 40 %

Beispiele:

- Stufe 2 Stollberg, Hohenstein-Ernstthal, Limbach-Oberfrohna, Chemnitz
- Stufe 3 Dresden



# Grundsteuerreform

## Ertragswertverfahren Gebäude III



### Restnutzungsdauer

= 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Alter  
d.h. Feststellungszeitpunkt 2022 minus Baujahr  
mind. 24 Jahre (30% von 80 Jahren)

Beispiel: Baujahr 1995  
Tatsächliches Alter = 2022 – 1995 = 27 Jahre  
Restnutzungsdauer = 80 – 27 = 53 Jahre

### Bewirtschaftungskosten

Anlage 40 zum BewG  
in % des Rohertrages

Restnutzungsdauer	Grundstücksart		
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungseigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

### Vervielfältiger

Anlage 37 zum BewG

Restnutzungsdauer Beispiele	Grundstücksart			
	Ein- und Zweifamilienhäuser 2,5%	Wohnungseigentum 3,0%	Mietwohngrundstück	
			bis zu 6 Wohnungen 4,0%	> 6 Wohnungen 4,5%
75 Jahre	33,72	29,70	23,68	21,40
53 Jahre	29,19	26,37	21,87	20,07
35 Jahre	23,15	21,49	18,66	17,46
24 Jahre	17,88	16,94	15,25	14,50



# Grundsteuerreform

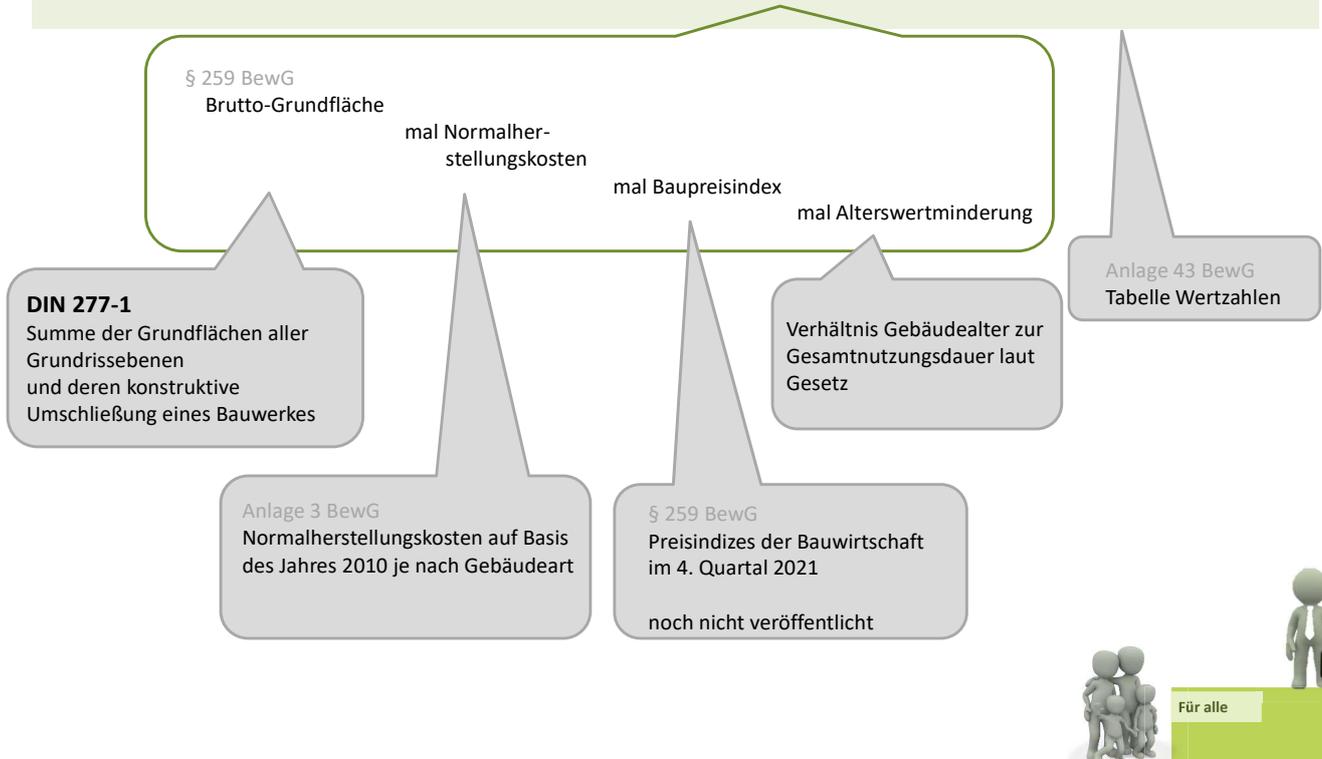
## Sachwertverfahren



Frankonia  
Bilanz

Sachwertverfahren § 258 ff. BewG

$$= ( \text{Bodenrichtwert} + \text{Gebäudesachwert} ) \times \text{Wertzahl}$$



# Grundsteuerreform

## Sachwertverfahren Gebäude I



Frankonia  
Bilanz

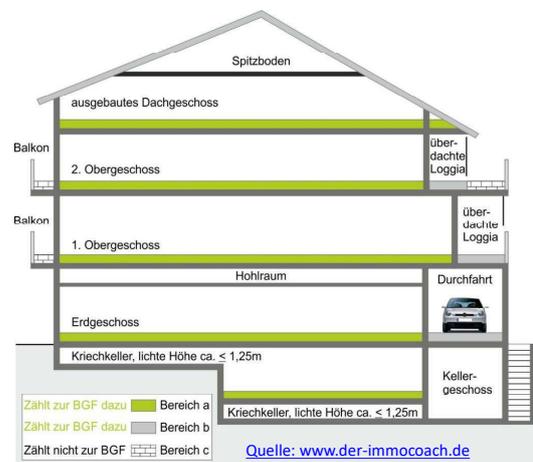
Gebäudesachwert = Brutto-Grundfläche x angepasste Normalherstellungskosten x Altersabschlag

**Brutto-Grundfläche** nach DIN 277-1:2005-02

aus der Anlage 42 BewG:

### Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

- Die BGF ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:  
**Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,  
**Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,  
**Bereich c:** nicht überdeckt.  
 Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.  
**Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.**
- Nicht zur BGF gehören** z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



# Grundsteuerreform

## Sachwertverfahren Gebäude II



Frankonia  
Bilanz

Gebäudesachwert = Brutto-Grundfläche x angepasste Normalherstellungskosten x Altersabschlag

### Normalherstellungskosten Anlage 42 BewG

Gebäudeart	Baujahrgruppe		
	vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1 Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1 118
2 Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1 494
3 Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1 071	1 736
4 Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1 004	1 282	1 555
5 Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1 164	1 488	1 710
6 Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1 118	1 370
7 Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1 334	1 705	2 075
8 Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1 118	1 427	1 859
9.1 Sporthallen	1 133	1 447	1 777
9.2 Tennishallen	814	1 040	1 226
9.3 Freibäder, Kur- und Heilbäder	1 978	2 524	3 075
10.1 Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2 Kauf- und Warenhäuser	1 066	1 360	1 633
10.3 Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1 277
11.1 Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1 200
11.2 Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942

Gebäudeart	Baujahrgruppe		
	vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
12.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2 Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3 Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1 128
13 Museen, Theater, Sakralbauten	1 514	1 875	2 395
14 Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	
15 Stallbauten		422	
16 Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18 Carports und Ähnliches		196	



# Grundsteuerreform

## Sachwertverfahren Gebäude III



Frankonia  
Bilanz

Gebäudesachwert = Brutto-Grundfläche x angepasste Normalherstellungskosten x Altersabschlag

### Anpassung an Baupreisindices 4. Quartal 2021

kann erst Anfang 2022 veröffentlicht werden

### Altersabschlag

= Verhältnis aus dem tatsächlichen Alter  
d.h. Feststellungszeitpunkt 2022 minus Baujahr

und der Gesamtnutzungsdauer je nach Gebäudetyp

Anlage 38 BewG

maximal 70%

Beispiel: Hotel Baujahr 1992

Tatsächliches Alter = 2022 – 1992 = 30 Jahre  
Altersabschlag = 30 Jahre / 40 Jahre = 75%  
Maximaler Altersabschlag 70%

Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70 Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60 Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60 Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40 Jahre

nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus vergleichbaren Gebäudearten abzuleiten

Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freibäder, Kur- und Heilbäder	40 Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30 Jahre



# Grundsteuerreform

## Sachwertverfahren Gebäude IV



Frankonia  
Bilanz

$$\text{Sachwert} = (\text{Bodenrichtwert} + \text{Gebäudesachwert}) \times \text{Wertzahl}$$

### Wertzahl Anlage 43 BewG

Vorläufiger Sachwert		Bodenrichtwert		
		bis 100 EUR/m <sup>2</sup>	bis 300 EUR/m <sup>2</sup>	über 300 EUR/m <sup>2</sup>
bis	500 000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750 000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1 000 000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1 500 000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2 000 000 EUR	0,60	0,70	0,80
über	3 000 000 EUR	0,55	0,65	0,75
	3 000 000 EUR	0,50	0,60	0,70



# Grundsteuerreform

## Länderöffnungsklausel

Frankonia  
Bilanz

### Länderöffnungsklausel

wertabhängiges Bundesmodell  
(\* mit abweichenden Messzahlen)

Baden-Württemberg	Bodenwertmodell
Bayern	Äquivalenzmodell
Hamburg	Wohnlagenmodell
Hessen	Flächen-Faktor-Verfahren
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell



#### Beispiel Bayerns

Äquivalenzmodell für kommunale Infrastruktur :

4 Cent / Grundstücksfläche  
+  
50 Cent / Gebäudefläche

Ansatz bei Wohngrundstücken 70%



# Grundsteuerreform

## Umsetzung in der Frankoniabilanz

Frankonia  
Bilanz

- ✓ Eigentümer kann selbst die Erklärung über Elster einreichen

oder

- ✓ Feststellungserklärungen für den Grundsteuerwert und
  - ✓ Prüfung der Folgebescheide
  - ✓ Kommunikation und Diskussion mit dem Finanzamt als zusätzliche Dienstleistung der Frankoniabilanz
- 
- ✓ Wir kommen im Januar 2022 auf Sie zu und geben eine Erfassungshilfe für die benötigten Daten an die Hand
    - ✓ per Mail mit komfortabler Checkliste/Erfassungshilfe
    - ✓ einfache, schnelle und übersichtliche Erledigung der zeitlich eng gesetzten Aufgabe über ein Mandantenportal



Frankonia  
Bilanz

### Willkommen, Herr Tauscher!

In diesem Portal können Sie Ihre Grundstücke für die Feststellungserklärungen verwalten, mit Ihrem Steuerberater zusammenarbeiten und den Status von jedem Grundstück nachvollziehen.

Benachrichtigungen	Grundstücke	Suchen
<b>2 neue Benachrichtigungen</b>	<b>Muster</b>	Suchen...
<b>Bescheid geprüft &amp; erledigt</b> 09.10.2022 - Schulstraße 1, 23142 Appen	<b>Einfamilienhaus</b> Schulstraße 1 23142 Appen <b>Bitte Daten übermitteln</b>	<b>Zweifamilienhaus</b> Bettendorferstraße 1 13245 Berlin <b>Bitte Freigabe ist erforderlich</b>
<b>Ihre Feststellungserklärung wurde an das Finanzamt übermittelt</b> 24.09.2022 - Schulstraße 1, 23142 Appen	<b>Eigentumsübertragung</b> Igelweg 11 30938 Burgwedel <b>Senden Sie Steuerdaten über unser Mandantenportal</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b> Händelstraße 9 21256 Handebehk <b>An das Finanzamt übermitteln, Warten auf Bescheid</b>
<b>Ihre Freigabe ist erforderlich</b> 19.09.2022 - Schulstraße 1, 23142 Appen	<b>Unbebautes Grundstück</b> Hauptstraße 14 23795 Bad Segeberg	<b>Gewerblich genutzt</b> an der Lungenstraße 19 23552 Lübeck
<b>Bitte prüfen Sie die Grundstücksdaten</b> 01.08.2022 - Schulstraße 1, 23142 Appen		
<b>Bitte prüfen Sie die Grundstücksdaten</b> 01.07.2022 - An der Lungenstraße 19, 23552 Lübeck		



Für alle