

**Erfurter Praxisforum e.V.**

**Informationen zum Umgang  
mit der**

**„Neuen Grundsteuer“  
ab 1.1.2025**

# Inhaltsverzeichnis

1. Neubewertung des Grundvermögens.....	2
1.1 Problematik Neue Länder.....	2
1.1.1 Land- und Forstwirtschaft .....	2
1.1.2 Grundvermögen.....	3
2. Gesetz zur Ermittlung des Grundsteuerwertes.....	4
3. Grundstücksarten .....	19
3.1 Definition des unbebauten Grundstücks .....	19
3.2 Begriff der bebauten Grundstücke .....	20
3.3 Begriff der Wohnung (Rechtsprechung des BFH).....	21
3.4 Bewertung der bebauten Grundstücke .....	21
4. Angaben zur durchgreifenden Renovierung - Kernsanierung - und ihre Folgen.....	22
5. Berechnungsbeispiele zum Grundsteuerwert.....	24
6. Ablaufschema zur Festsetzung der neuen Grundsteuer.....	26

## 1. Neubewertung des Grundvermögens

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat u.a. wegen der Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung 1964 (alte Länder) eine Neuregelung gefordert. Der Gesetzgeber hat den Vorgaben des BVerfG Länder Rechnung getragen und ein Bundesgesetz zur Neubewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer geschaffen.

Das Gesetz sieht die Feststellung eines Grundsteuerwerts im Rahmen einer Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 vor und gilt in 11 von 16 Bundesländern. Zu diesen 11 Bundesländern gehört auch Thüringen. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben nach Inanspruchnahme der „Öffnungsklausel“ eigene Gesetze zur Neuregelung der Grundsteuer geschaffen.

Die neue Grundsteuer wird nun erstmals ab dem 01.01.2025, jedoch auf unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen, erhoben. Dieser Tatsache kommt, insbesondere im Hinblick auf die Sonderregelungen seit 1991 in den neuen Ländern, eine besondere Bedeutung zu.

### 1.1 Problematik Neue Länder

Die Wiedereinführung der allgemeinen Grundsteuerpflicht in der ehemaligen DDR (01.01.1991) führte dazu, dass für alle Grundstücke des land- u. forstwirtschaftlichen Vermögens und für ca. 75 % der Grundstücke des Grundvermögens erstmals eine Bemessungsgrundlage für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer geschaffen werden musste.

#### 1.1.1 Land- und Forstwirtschaft

Für den land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz konnte dies durch die Einführung einer Nutzerbesteuerung (grundsteuerpflichtig waren die von einem Betrieb genutzten Flächen) und der dazugehörigen EDV innerhalb eines Jahres (bis Anfang 1992) umgesetzt werden.

Statt diese positiven Erfahrungen auch für das neue Bundesgesetz zu nutzen, werden nun die neuen Länder zu einer Eigentümerbesteuerung gezwungen. Soll heißen: für jede land- u. forstwirtschaftliche Fläche ist für den jeweiligen Eigentümer ein Grundsteuerwert festzustellen.

Folge: Die Zahl der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erhöht sich um das 4-fache.  
Die Möglichkeiten einer vereinfachten Wertermittlung bleibt trotz Öffnungsklausel ungenutzt.

### **1.1.2 Grundvermögen**

Die Frage der Bewertung und der Grundsteuerpflicht stellte sich in der DDR lediglich systembezogen, d.h. die Ausgangsbasis für das Grundvermögen war eine völlig andere. Da Volksvermögen nicht grundsteuerpflichtig war, wurde für bestimmte bebaute Grundstücke die Vereinfachungsrichtlinie der DDR vom 03.10.1975 geschaffen. Von der Grundsteuer befreit waren Grundstücke, die mit Eigenheimen bebaut waren und die ab 1971 errichteten Mietwohngrundstücke. Deshalb musste der Gesetzgeber für die Bewertung des Grundvermögens wiedervereinigungsbedingte, praktikable Wege beschreiten, die als „**Einheitswerte 1935**“ bezeichnet werden. So wurden für alle Geschäftsgrundstücke die Raummeterpreise durch Ableitung aus der Vereinfachungsrichtlinie der DDR vom 03.10.1975 (Orientierung am Raummeterpreis für Einfamilienhäuser) ermittelt und gelten seit 01.01.1991 als „35er Werte“.

Ferner wurde der allgemeinen Grundsteuerpflicht ab 01.01.1991 Rechnung getragen und für alle Wohngrundstücke, die nach dem 31.12.1961 errichtet wurden und für die in der DDR keine Grundsteuer zu erheben war, eine sogenannte Ersatzbemessungsgrundlage Wohn-/Nutzfläche als Übergangsregelung geschaffen, die noch immer fort gilt (bis 31.12.2024).

Sodann wurden erstmals Vorschriften zum Wohnungs- und Teileigentum geschaffen (gab es in der DDR nicht) und die Wertermittlung dafür aus dem 1964er Recht (§ 93 BewG 1965, alte Länder) abgeleitet.

Für die unbebauten Grundstücke waren die niedrigen Grundstückspreise der Gemeinde zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1935 anzusetzen, d.h. die Bodenwerte mussten von Bau- und Gewerbegebieten, die zum 01.01.1935 vorhanden waren, abgeleitet werden.

Es bestehen noch heute alte, zum 01.01.1935 festgestellte Einheitswerte für Einfamilienhäuser, die auf Kaufpreisen bzw. auf Verkehrswerten beruhen und im Sachwert - bzw. im Ertragswertverfahren festgestellt wurden (Einheitswerte umgerechnet zwischen 1.800 bis 5.000 €).

Leider hat Thüringen bei der Neuregelung der Grundsteuer nicht mit einem eigenen Gesetz reagiert. Die Folgen werden in der Broschüre noch ausführlich dargelegt.

Nun aber zum Gesetzestext der in Thüringen und weiteren 10 Ländern gilt:

## **2. Gesetz zur Ermittlung des Grundsteuerwertes** -auszugsweise-

### **§ 219 Feststellung von Grundsteuerwerten**

- (1) Grundsteuerwerte werden für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 bis 234, § 240) und für Grundstücke (§§ 243 und 244) gesondert festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).
- (2) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 der Abgabenordnung) sind auch Feststellungen zu treffen über die Vermögensart und beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart (§ 249) sowie die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.
- (3) Die Feststellungen nach den Absätzen 1 und 2 erfolgen nur, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

### **Erläuterungen**

Grundsteuerwerte sind für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke, gesondert festzustellen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. Im Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts sind neben der Feststellung des Wertes Feststellungen über die Vermögensart, beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart und die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen.

### **§ 221 Hauptfeststellung**

Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrundegelegt.

### **Erläuterungen**

#### **I. Hauptfeststellungen der Einheitswerte des Grundbesitzes**

Die erste Hauptfeststellung für den Grundbesitz fand auf den 01.01.1935, die nächste Hauptfeststellung für den Grundbesitz fand auf den 01.01.1964 (alte Bundesländer) statt. Die Einheitswerte, festgestellt nach Wertverhältnissen 1935 (neue Bundesländer) gelten ab 01.01.1991 bis 31.12.2024.

#### **II. Nächste Hauptfeststellung für den Grundbesitz: 01.01.2022**

Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise wertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Einheitsbewertung einer regelmäßigen neuen Hauptfeststellung. Mit der Festlegung eines siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus wird das ursprüngliche Konzept einer regelmäßig mitschreitenden Bewertung wieder aufgenommen und damit die in diesem Zusammenhang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat der Untätigkeit des Gesetzgebers ein Ende gesetzt und mit Beschluss vom 10.04.2018 die Neubewertung des

Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer erzwungen. Die entsprechenden bundesgesetzlichen Bestimmungen ergingen, wie vom BVerfG gefordert, in 2019. Danach wird der gesamte Grundbesitz für Zwecke der Grundsteuer zum 01.01.2022 neu bewertet (Hauptfeststellung).

Im Rahmen dieser Hauptfeststellung sind fast 36 Millionen Grundstücke erstmals zu erfassen, sowie einer Vermögensart und einer wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ist für alle wirtschaftlichen Einheiten in der jeweiligen Vermögensart (Land- u. Forstwirtschaft oder Grundvermögen) ein Grundsteuerwert festzustellen. Diese Grundsteuerwerte werden zum 01.01.2025 steuerwirksam. Konnte der Grundsteuerwert bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden (keine Bekanntgabe des Feststellungsbescheids bis 31.12.2024), kann bis zum Ergehen des Bescheides für das Jahr 2025 keine Grundsteuer erhoben werden.

Soweit Befreiungen von der Grundsteuer begehrt werden, können die Grundstückseigentümer entsprechende Anträge stellen und die Nachweise führen.

### **III. Hauptfeststellungszeitraum**

Als Hauptfeststellungszeitraum bezeichnet § 221 Abs. 1 BewG den zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten liegenden Zeitraum.

Die durch eine Hauptfeststellung festgestellten Grundsteuerwerte gelten grundsätzlich bis zum Wirksamwerden der bei der nächsten Hauptfeststellung ermittelten Grundsteuerwerte. Sie können durch neue Feststellungen (Fortschreibungen) ersetzt werden, wenn in diesem Zeitraum Änderungen eintreten (siehe § 222 BewG).

### **IV. Maßgebende Verhältnisse**

Die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte erfolgt stets auf einen bestimmten Feststellungszeitpunkt. Das ist regelmäßig der Beginn des für die jeweilige Hauptfeststellung maßgebenden Kalenderjahres (hier: 01.01.2022). Diesen Zeitpunkt bezeichnet das Gesetz mit Hauptfeststellungszeitpunkt.

Alle Umstände, die bis zum Beginn des 01.01.2022 eingetreten sind, müssen bei der Feststellung des Grundsteuerwertes berücksichtigt werden. Beim Grundbesitz kommt es auf die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2022) an; dazu gehören auch die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Bewertung im Ertrags- oder Sachwertverfahren (BFH, Urt. v. 21.10.1987, BStBl. II S. 841).

Das für die Grundbesitzbewertung maßgebende Stichtagsprinzip lässt nicht zu, Tatsachen, die erst nach dem Stichtag bekannt wurden, auf den maßgebenden Stichtag zurück zu beziehen.

## Wichtig für die Jahre ab 01.01.2025

Sie haben den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts und den Bescheid mit der Festsetzung des Grundsteuermessbetrags erhalten und keinen Einspruch eingelegt. In Kürze erhalten sie ihren neuen Grundsteuerbescheid zum 01.01.2025 und müssen eine höhere Grundsteuer bezahlen. Nachstehend einige Erläuterungen zu ihren Möglichkeiten.

### 1. Antrag auf Fortschreibung zum 01.01.2025:

#### § 222 Fortschreibungen

- (1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15.000 Euro abweicht.
- (2) Über die Art oder Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 219 Abs. 2) wird eine neue Feststellung getroffen (Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.
- (3) Eine Fortschreibung nach Abs. 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung über den Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der Abgabenordnung genannten Gerichte liegen.
- (4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:
  1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
  2. in den Fällen des Abs. 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

#### Erläuterungen

##### I. Zweck der Vorschrift

Die Vorschrift des § 222 BewG über die Fortschreibungen von Grundsteuerwerten dient der **Fortführung der einzelnen Grundsteuerwerte** entsprechend der Entwicklung der Verhältnisse der wirtschaftlichen Einheit in der Zeit zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten. Da der Feststellungsbescheid über einen Grundsteuerwert drei Feststellungen enthält, nämlich über den Wert, die Art und die Zurechnung des Gegenstands, muss eine Fortschreibung vorgenommen werden, wenn sich in einem dieser Punkte etwas ändert.

Dementsprechend werden unterschieden: **Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung**, § 222 BewG regelt in den Absätzen 1 bis 2 die materiellen Voraussetzungen der Fortschreibung eines Grundsteuerwerts.

Absatz 1 enthält die Voraussetzungen für eine **Wertfortschreibung**. Eine Wertfortschreibung kommt nur in Betracht, wenn der aufgrund baulicher Maßnahmen neu festzustellende Grundsteuerwert vom zuletzt festgestellten Grundsteuerwert um mehr als 15.000 (nach oben oder nach unten) abweicht. Abweichungen im Wert begründen nur dann eine Wertfortschreibung, wenn diese **Wertgrenze** überschritten ist. Diese Wertfortschreibungsgrenzen wirken sich zugunsten wie zuungunsten der Steuerpflichtigen gleichermaßen aus.

Absatz 2 enthält die materiellrechtlichen Vorschriften über die **Artfortschreibung** und die **Zurechnungsfortschreibung**. Änderungen in der Art oder in der Zurechnung führen stets zu einer Fortschreibung, vorausgesetzt, dass die neue Feststellung für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Der Fortführung von Grundsteuerwerten dient auch Absatz 3 des § 222 BewG, der eine **Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers** zum Inhalt hat. Ein Fehler kann sich auf den Wert, die Art oder (und) die Zurechnung beziehen.

Jede Fortschreibung bildet einen selbständigen Bescheid. Ergeht ein Bescheid über eine Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwerts, so ist jeder Bescheid selbständig mit einem Rechtsbehelf anfechtbar.

## II. Erstmalige Anwendung

Fortschreibungen der auf den 01.01.2022 im Rahmen der Hauptfeststellung festgestellten Grundsteuerwerte werden erstmals auf den Feststellungszeitpunkt 01.01.2023 vorgenommen.

Beispiel:

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt befindet sich auf dem Grundstück (der wirtschaftlichen Einheit) ein entkerntes Gebäude. Damit ist die Hauptfeststellung 01.01.2022 als unbebautes Grundstück vorzunehmen. Wird das Gebäude dann im Jahr 2023 fertiggestellt, ist eine Art- und Wertfortschreibung auf den 01.01.2024 durchzuführen. Diese Feststellung wäre dann (**im Idealfall**) bereits zum 01.01.2025 erstmals der Besteuerung zugrunde zu legen.

## III. Begriff der Fortschreibung

Die Fortschreibung dient der **Fortführung der Grundsteuerwerte** während eines **Hauptfeststellungszeitraumes**; sie ändert einen bereits vorhandenen Feststellungsbescheid auf einen späteren Feststellungszeitpunkt. Der ursprüngliche Feststellungsbescheid behält seine Wirkung bis zu dem Zeitpunkt, von dem an der Fortschreibungsbescheid sich steuerlich auswirkt; der Fortschreibungsbescheid löst somit den vorausgegangenen Feststellungsbescheid zeitlich ab.

Von der Fortschreibung eines Feststellungsbescheids ist die **Berichtigung und Änderung** eines Feststellungsbescheids zu unterscheiden. Im Fall der Berichtigung und Änderung wird im Gegensatz zur Fortschreibung ein bisher unrichtiger Feststellungsbescheid durch einen neuen Bescheid zum gleichen Feststellungszeitpunkt, also mit Wirkung ex tunc („von damals an“), ersetzt.

Von der **Nachfeststellung** unterscheidet sich die Fortschreibung dadurch, dass der Nachfeststellung noch keine Grundsteuerwertfeststellung vorausgegangen ist, sondern durch sie erstmals im Hauptfeststellungszeitraum für eine wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit ein Grundsteuerwert festgestellt wird (vgl. § 23 BewG).

#### IV. Arten der Fortschreibung

##### 1. Allgemeines

Jeder Feststellungsbescheid über einen Grundsteuerwert enthält die folgenden Feststellungen: Höhe des Grundsteuerwertes, Art der bewerteten wirtschaftlichen Einheit oder Untereinheit und Zurechnung der Einheit. Dementsprechend muss auch eine Fortschreibung vorgenommen werden, wenn sich in einem dieser Punkte etwas ändert. Man unterscheidet deshalb die **Wert-**, die **Art-** und die **Zurechnungsfortschreibung**.

##### 2. Wertfortschreibung

Die materiellrechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Wertfortschreibung stattfindet, sind in § 222 Abs. 1 BewG enthalten. Danach hängt die Wertfortschreibung eines Grundsteuerwerts davon ab, ob der **Wert**, der sich für den Beginn des Kalenderjahres ergibt, **in einem bestimmten Ausmaß** von dem Grundsteuerwert des letzten Feststellungszeitpunktes nach oben oder unten **abweicht**. Die Feststellung von Wertgrenzen als Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung ist darin begründet, dass nicht jede, auch geringfügige, Wertabweichung zu einer Wertfortschreibung führen soll, sondern nur solche von einigem Gewicht. Ohne Bedeutung ist, auf welcher Ursache die Wertabweichung beruht.

##### 3. Wertfortschreibungsgrenzen bei Grundbesitz

Beim Grundbesitz ist eine **Erhöhung** oder **Ermäßigung** des Grundsteuerwerts durch Wertfortschreibung vorzunehmen, wenn der neue Wert vom zuletzt festgestellten Grundsteuerwert um mehr als 15.000 abweicht.

Beispiel:

Letzter Grundsteuerwert 150.000 €, neuer Wert 170.000 €. Die Wertabweichung von 20.000 übersteigt die Fortschreibungsgrenze. Die Wertfortschreibung ist zulässig.

**Mehrere** bis zu einem Fortschreibungszeitpunkt eingetretene Wertabweichungen sind zusammenzufassen. Wertabweichungen nach oben sind mit Wertabweichungen nach unten zu saldieren. Das gleiche gilt grundsätzlich für Wertabweichungen, die auf **Fehlern** der vorangegangenen Feststellung beruhen. Auch sie sind bei der Prüfung, ob die Wertgrenzen für eine Fortschreibung erreicht sind, einzubeziehen und zu saldieren. Da für die fehlerbeseitigende Wertfortschreibung indes besondere Fortschreibungszeitpunkte gelten, sind Wertabweichungen, die auf Fehlern der vorangegangenen Feststellungen beruhen, nur zu diesen besonderen Feststellungszeitpunkten zu berücksichtigen.

##### 4. Artfortschreibung

Jeder Feststellungsbescheid über einen Grundsteuerwert muss auch eine Feststellung über die Art der bewerteten wirtschaftlichen Einheit oder Untereinheit enthalten. Die Artfortschreibung dient dazu, Änderungen (Abweichungen) in der Art der Einheit während eines Hauptfeststellungszeitraumes zu berücksichtigen. Die sachlichen Voraussetzungen für eine Artfortschreibung sind in § 222 Abs. 2 BewG enthalten. Danach



ist eine Artfortschreibung vorzunehmen, wenn die Art des Gegenstands im Fortschreibungszeitpunkt von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es **für die Besteuerung von Bedeutung** ist. Die Art eines Grundstücks ändert sich z.B., wenn innerhalb des Grundvermögens ein Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus oder ein Mietwohngrundstück zu einem gemischt genutzten Grundstück wird.

Bei der Artfortschreibung gibt es keine Wertgrenzen. Wird nur eine Artfortschreibung (ohne gleichzeitige Wertfortschreibung) vorgenommen, so ist der bisherige Grundsteuerwert zu übernehmen. Die Artfortschreibung kann auch **zur Beseitigung von unrichtigen Feststellungen über die Art des Gegenstands** dienen.

## 5. Zurechnungsfortschreibung

Jeder Feststellungsbescheid über einen Grundsteuerwert muss auch eine Feststellung darüber treffen, wem die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) zuzurechnen ist. Änderungen (Abweichungen) in der Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit werden durch eine Zurechnungsfortschreibung berücksichtigt. Die sachlichen Voraussetzungen für eine Zurechnungsfortschreibung sind in § 222 Abs. 2 BewG enthalten. Danach ist eine Zurechnungsfortschreibung vorzunehmen, wenn die Eigentumsverhältnisse der zu bewertenden wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und für die Besteuerung von Bedeutung sind. Der **Hauptfall** der Zurechnungsfortschreibung ist der **Eigentumswechsel** nach dem Feststellungszeitpunkt. Das ist z.B. der Fall, wenn die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) veräußert wird, im Erbgang auf eine andere Person übergeht, wenn sich Alleineigentum in Miteigentum verwandelt oder wenn sich die Miteigentumsverhältnisse ändern. Eine Zurechnungsfortschreibung ist auch dann vorzunehmen, wenn das wirtschaftliche Eigentum auf einen anderen als den bürgerlichen Eigentümer übergeht.

Eine Zurechnungsfortschreibung, die einen Wechsel der Steuerschuldnerschaft zur Folge hat, ist **regelmäßig für die Besteuerung von Bedeutung**. Beim Grundbesitz gilt dies wegen der Auswirkung auf die Grundsteuer ohne Einschränkung. Die Zurechnungsfortschreibung ist – ebenso wie die Artfortschreibung – von **keinen** Wertgrenzen abhängig. Sie ist auch nicht davon abhängig, dass in der Zurechnung des Gegenstands nach dem Feststellungszeitpunkt eine Änderung eingetreten ist.

Der Zurechnungsfortschreibungsbescheid trifft bindende Feststellungen in zwei Richtungen: Einmal wird festgestellt, dass die wirtschaftliche Einheit dem **bisherigen Zurechnungsträger** zum Fortschreibungszeitpunkt **nicht mehr zuzurechnen** ist, zum andern, dass die wirtschaftliche Einheit **dem neuen Zurechnungsträger** vom gleichen Zeitpunkt an **zuzurechnen** ist. Beide Feststellungen können notwendigerweise nur einheitlich erfolgen.

## 6. Bekanntgabe des Zurechnungsfortschreibungsbescheides

Weil der Zurechnungsfortschreibungsbescheid sowohl dem früheren als auch dem neuen Zurechnungsträger gegenüber eine bindende Feststellung über die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit trifft, ist **jedem der Zurechnungsträger eine Ausfertigung** des Bescheides bekanntzugeben (§ 122 Abs. 1 Satz 1 AO). Die Praxis der Finanzverwaltung, den Zurechnungsfortschreibungsbescheid regelmäßig nur dem neuen Zurechnungsträger bekanntzugeben und dem bisherigen Zurechnungsträger nur dann eine Ausfertigung zu erteilen, wenn er es beantragt, wenn Streit über die Zurechnung besteht oder wenn das wirtschaftliche Eigentum übergeht, ist mit § 122 Abs. 1 Satz 2 AO nicht vereinbar. Die Finanzverwaltung hält jedoch daran fest.

Bei **mehreren Zurechnungsträgern** auf der Seite der Erwerber oder Veräußerer ist jedem eine Ausfertigung zu übersenden. Das gilt grundsätzlich auch bei Ehegatten und deren Kindern. Hat das Finanzamt den Fortschreibungsbescheid oder den Ablehnungsbescheid **zunächst nur einem der Zurechnungsträger bekanntgegeben**, so ist der Bescheid (nur) ihm gegenüber wirksam. Die anderen Zurechnungsträger haben Anspruch darauf, dass ihnen gegenüber die Bekanntgabe des Bescheides mit unverändertem Inhalt nachgeholt wird. Mit der Nachholung ist der Mangel der Bekanntgabe geheilt.

## 7. Herrenlose Grundstücke und Fiskalgrundstücke

Hat der Eigentümer eines Grundstücks gem. § 928 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Eigentums dadurch aufgegeben, dass er dem Grundbuch gegenüber den Verzicht erklärt hat und der Verzicht im Grundbuch eingetragen wurde, so steht das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks gem. § 928 Abs. 2 BGB dem Fiskus des Landes zu, in dessen Gebiet das Grundstück liegt.

Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt. Verzichtet der Fiskus auf sein Aneignungsrecht, bleibt das Grundstück „herrenlos“.

Eine gesetzliche Regelung, wie bei der Bewertung (Feststellung des Grundsteuerwerts) und der Grundsteuermessbetragsveranlagung mit solchen herrenlosen Grundstücken zu verfahren ist, existiert nicht. Aus diesem Grund ist meines Erachtens wie folgt zu verfahren: Mit Eigentumsverzicht ist das Grundstück dem bisherigen Eigentümer nicht mehr zuzurechnen. Das hat zur Folge, dass er nicht mehr Schuldner der Grundsteuer gem. § 10 Abs. 1 Grundsteuergesetz (GrStG) ist. Die Zurechnungsfortschreibung und die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrages sind vorzunehmen auf: „Ohne Eigentümer (Eigentumsverzicht nach § 928 BGB)“, wobei die Grundstücksart, die Höhe des Grundsteuerwertes und des Grundsteuermessbetrages unverändert bleiben.

Fiskalerbschaft - Beispiel: Auszug aus dem Staatsanzeiger von Thüringen

Nachlasssachen

A1Amtsgericht Erfurt, den

Öffentliche Aufforderung VI 1022/19

In der Nachlasssache

Täuber, Johann geboren am: 24.11.1935

Sterbedatum: 11. 04. 2019

Sterbeort: Erfurt Letzter Wohnsitz: Erfurt

konnten Erben nicht ermittelt werden. Alle Personen, denen Erbrechte am Nachlass zustehen, werden aufgefordert, diese Rechte binnen 6 Wochen ab Veröffentlichung bei dem Amtsgericht Erfurt anzumelden.

Andernfalls wird gem. § 1964 BGB festgestellt, dass ein anderer Erbe als der thüringische Fiskus nicht vorhanden ist.

Erfurt, den

Amtsgericht

Nach Ablauf der 6 Wochen ergeht folgender Beschluss:

V1 1022/16

Beschluss

In der Nachlasssache

Täuber, Johann, geboren am 24.11.1935, verstorben am 11.04.2019, Sterbeort Erfurt, letzter Wohnsitz Altenwohn- u. Pflegeheim X in Erfurt, Y- Straße 1 wird festgestellt, dass ein anderer Erbe als der thüringische Fiskus nicht vorhanden ist.

**Gründe:** Es konnten keine gesetzlichen Erben festgestellt werden. Eine öffentliche Aufforderung blieb ohne Erfolg.

## 8. Rechtsbehelfsverfahren

**Sowohl der frühere ab auch der neue Zurechnungsträger** können den Fortschreibungsbescheid **anfechten**. Der neue Zurechnungsträger kann mit Widerspruch und Anfechtungsklage geltend machen, ihm sei die wirtschaftliche Einheit zum Fortschreibungszeitpunkt (noch) nicht zuzurechnen, der frühere Zurechnungsträger, ihm sei die wirtschaftliche Einheit weiter zuzurechnen. Legt nur einer von ihnen einen Rechtsbehelf ein, so ist der andere zum Verfahren hinzuzuziehen (§ 360 Abs. 3 AO) und beizuladen (§ 60 Abs. 3 FGO). weil die Entscheidung beiden gegenüber nur einheitlich ergehen kann. Haben mehrere oder alle Zurechnungsträger Klage erhoben, sind die Verfahren nach § 73 Abs. 1 FGO zu verbinden. Hat das Finanzamt den Fortschreibungsbescheid unzutreffenderweise **nur einem der Zurechnungsträger bekanntgegeben** und hat dieser Klage erhoben, ist das Verfahren entsprechend § 74 FGO auszusetzen, bis das Finanzamt den Bescheid und die Einspruchsentscheidung den anderen bekanntgegeben hat.

Die **Nachholung der Bekanntgabe des Fortschreibungsbescheids und der Einspruchsentscheidung** ist nach dem BFH, Urteil vom 25.11.1987 (BFH/NV 1989 S. 208) trotz Beiladung der anderen Zurechnungsträger erforderlich.

Die Bekanntgabe nur der Einspruchsentscheidung kann nach dem BFH-Urt. v. 18.03.1986, BStBl. II, 778 ausnahmsweise genügen, wenn das Finanzamt die anderen Beteiligten zum Einspruchsverfahren nach § 360 Abs. 3 AO zugezogen hat und die Einspruchsentscheidung den Inhalt des Fortschreibungsbescheides wiederholt.

## V. Verhältnis der drei Fortschreibungsarten zueinander

Ein Fortschreibungsbescheid über den Wert, die Art und die Zurechnung einer wirtschaftlichen Einheit ist eine Zusammenfassung von mehreren Verwaltungsakten, die selbständig anfechtbar sind und selbständig bestandskräftig werden können.

Das Finanzamt muss **für jede Fortschreibungsart gesondert prüfen und entscheiden**, ob die Voraussetzungen für sie vorliegen, und vor allem auf welchen Zeitpunkt sie vorzunehmen sind. Tatsächliche Änderungen, die zu einer Wertfortschreibung führen, rechtfertigen für sich allein nicht auch eine Artfortschreibung (BFH, Urteil v. 5.02.1986, BStBl. II, 447).

Der Steuerpflichtige muss die **einzelnen Fortschreibungsarten gesondert anfechten**, wenn er ihre Bestandskraft verhindern will. Wendet er sich nur gegen eine der Fortschreibungsarten, werden die anderen unanfechtbar. Hat er sich z.B. zunächst nur gegen die Artfeststellung gewandt, kann er nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist nicht mehr die Wertfeststellung angreifen.

Hat das Finanzamt nur eine Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, kann der Steuerpflichtige die Wertfeststellung, die im Bescheid unverändert geblieben ist und

lediglich nachrichtlich aus einem Bescheid für einen vorangegangenen Stichtag übernommen ist, nicht anfechten.

Inwieweit er den Fortschreibungsbescheid bei mehreren Fortschreibungsarten angefochten hat, ist durch Auslegung des Rechtsbehelfs zu ermitteln. Auf die **Erforderlichkeit der Anfechtung jeder selbständigen Feststellung** sollte in der Rechtsbehelfsbelehrung des Bescheides (§ 356 Abs. 1 AO) hingewiesen werden.

## VI. Sperrwirkung der Fortschreibung

Hat das Finanzamt auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt eine Art-, Wert- oder Zurechnungsfortschreibung vorgenommen, ist damit regelmäßig zugleich festgestellt, dass eine Fortschreibung der gleichen Art auf einen vorangegangenen Stichtag nicht durchgeführt wird (FG Baden-Württemberg, Urt. vom 28.06.1994, EFG 1995 S. 301). Das gilt ohne Einschränkung für die Zurechnungsfortschreibung für einen bestimmten neuen Zurechnungsträger.

## VII. Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers

### 1. Begriff des Fehlers

Fehler im Sinne von § 222 Abs. 3 Satz 1 BewG ist jede objektive -materielle- Unrichtigkeit. Es kommt nicht darauf an, ob diese klarliegend, leicht feststellbar oder unmittelbar einsichtig ist. Entscheidend ist allein, dass die getroffene Regelung geltendem Recht widerspricht (BFH, Urt. vom 21.02.2002, BStBl II 2002, 456). Die Frage der Bewertung oder Nichtbewertung eines Gebäudes/Gebäudeteils wegen der Befreiung von der Grundsteuer ist nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes zu entscheiden (Antragstatbestand - §§ 3, 4 GrStG).

### 2. Einschränkungen des Fehlerbegriffs

Wird der Fehler in der letzten Feststellung innerhalb der Rechtsbehelfsfrist erkannt, ist er nach § 172 Abs. 1 AO abänderbar. Bestandskräftige Bescheide sind regelmäßig nur noch im Rahmen der Berichtigungsvorschriften der Abgabenordnung korrigierbar. Das Bewertungsgesetz hat jedoch mit der Vorschrift des § 222 Abs. 3 eine Korrekturvorschrift geschaffen, nach der auch Feststellungsbescheide (Grundsteuer-Wertbescheide) die bereits Bestandskraft erlangt haben, zur Beseitigung eines Fehlers korrigiert werden können.

Eine Fortschreibung zur Fehlerbeseitigung setzt voraus, dass die vorangegangene Feststellung einen oder mehrere Fehler enthält, die sich auf das Ergebnis dieser Feststellung ausgewirkt haben und eine Änderung dieser Feststellung nach § 172 Abs. 1 AO nicht mehr möglich ist.

Die fehlerbeseitigende Wertfortschreibung kommt auch dann in Betracht, wenn dem Finanzamt die **tatsächlichen Verhältnisse** bekannt waren, es diese Verhältnisse jedoch rechtlich **unzutreffend beurteilt** hat.

Dazu nachstehendes Beispiel:

Ein Discounter verlängert seinen Pachtvertrag nicht. Das Gebäude steht 2021 und 2022 teilweise leer und wird ab 01.10.2022 an eine Firma zu Lagerzwecken vermietet. Das Gebäude ist nunmehr (ab 01.01.2023) aufgrund der geänderten Nutzung im Rahmen einer fehlerbeseitigenden Fortschreibung als Lagergebäude zu bewerten. Fehlerbeseitigende Fortschreibungen sind ohne Rücksicht auf die Zahl der betroffenen Fälle zulässig. Allerdings darf die Fortschreibung nicht so weit gehen, dass sie der

Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse gleichkommt und dann gegen § 227 BewG verstoßen würde.

## VIII. Fortschreibungszeitpunkt (§ 222 Abs. 4 BewG)

### 1. Allgemeines

Die Fortschreibung der Grundsteuerwerte findet stets auf einen bestimmten Zeitpunkt, den sog. Fortschreibungszeitpunkt, statt. Fortschreibungszeitpunkt ist **stets der Beginn eines Kalenderjahres** (vgl. § 221 BewG). Im Gegensatz zu einer Hauptfeststellung, bei welcher der Hauptfeststellungszeitpunkt für alle wirtschaftlichen Einheiten einheitlich derselbe Stichtag ist, liegen bei der Fortschreibung die Verhältnisse anders. Hier richtet sich der Fortschreibungszeitpunkt **nach den besonderen Verhältnissen der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit**; bei der einen Einheit kann eine Fortschreibung vorzunehmen sein, bei einer anderen nicht. Im Übrigen sind Fortschreibungen nicht nur bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, sondern auch zur Beseitigung von Fehlern durchzuführen. Dementsprechend ist auch der Fortschreibungszeitpunkt in Abhängigkeit von dem Grund der jeweiligen Fortschreibung geregelt.

### 2. Fortschreibungszeitpunkt bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse

Bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ist Fortschreibungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt (§ 222 Abs. 4 BewG). Dem Wortlaut nach umfasst diese Vorschrift nur die Fälle, in denen die **Änderung im Laufe eines Jahres** eintritt. Es gibt jedoch auch Fälle, in denen eine **Änderung zeitlich mit dem Beginn eines Kalenderjahres zusammenfällt**, die Änderung also am Beginn eines Fortschreibungszeitpunktes eintritt.

### 3. Fortschreibungszeitpunkt bei Beseitigung eines Fehlers

**Grundgedanke** der Vorschrift des § 222 Abs. 4 BewG über die Bestimmung des Fortschreibungszeitpunktes in den Fällen einer Fortschreibung zum Zweck einer Fehlerbeseitigung ist, dass auf einem fehlerhaften Grundlagenbescheid beruhende **unrichtige Steuerfestsetzungen** grundsätzlich nur **für die Zukunft ausgeschaltet** werden sollen, soweit nicht die Voraussetzungen einer Änderung nach den Vorschriften der §§ 179, 172 ff. AO gegeben sind.

Deshalb bestimmt § 222 Abs. 4 BewG, dass bei einer Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers der **Fortschreibungszeitpunkt** grundsätzlich der **Beginn des Kalenderjahres** ist, in dem **der Fehler dem Finanzamt bekannt wird**.

Eine **Ausnahme** von diesem Grundsatz gilt nur für Fortschreibungsfälle, in denen die **fehlerbeseitigende Fortschreibung zu einer Erhöhung des Einheitswertes führt**. In diesen Fällen ist Fortschreibungszeitpunkt frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird. Diese weitergehende zeitliche Begrenzung soll den Steuerpflichtigen davor schützen, dass fehlerbeseitigende Fortschreibungen, die zu einer Erhöhung des Einheitswertes führen, auf einen zurückliegenden Feststellungszeitpunkt erlassen werden.

## IX. Durchführung von Fortschreibungen vor dem Fortschreibungszeitpunkt

Bescheide über Fortschreibungen von Grundsteuerwerten, die schon vor dem maßgebenden Fortschreibungszeitpunkt erteilt werden, sind zu ändern oder aufzuheben,

wenn sich bis zum Fortschreibungszeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

## **§ 223 Nachfeststellung**

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

## **Erläuterungen**

Eine Nachfeststellung ist durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (§ 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll (§ 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG).

Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht z. B., wenn

1. Wohnungs- oder Teileigentum neu begründet wird, von einem Grundstück eine Teilfläche veräußert oder abgetrennt und nicht mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit verbunden wird oder
2. eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche aus dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ausscheidet und eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet.

Nachfeststellungen sind auch vorzunehmen, wenn ein Baugelände parzelliert wird. Die einzelnen Bauparzellen bilden grundsätzlich jeweils für sich eine neue wirtschaftliche Einheit, für die eine Nachfeststellung vorzunehmen ist. Sind sie nicht veräußert, sind sie dem bisherigen Eigentümer zuzurechnen. Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben, wenn sie wegfällt.

Nachfeststellungszeitpunkt ist bei der Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit (WE) der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der WE folgt, und in den Fällen des Wegfalls eines Befreiungsgrundes der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung unterliegt. In den Fällen der Neuentstehung einer WE ist Nachfeststellungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Tag des Übergangs des Besitzes, der Gefahr, der Nutzungen und der Lasten (Erwerbszeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentums) folgt.

Beispiel 1:

Im Jahr 2023 wird ein bisher unbebautes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Der Grundsteuerwert für die bisherige wirtschaftliche Einheit ist aufzuheben.

Für die neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten sind gemäß § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG Nachfeststellungen des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2024 durchzuführen.

Beispiel 2:

Teilung eines Grundstücks im Jahr 2023 durch Herausmessung einer Teilfläche (neues Flurstück). Für den verbleibenden Teil der bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ist eine Wertfortschreibung (regelmäßig nach unten) auf den 01.01.2024 durchzuführen, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen (§ 222 Abs. 1 BewG) überschritten werden. Für die neu entstandene wirtschaftliche Einheit ist gemäß § 223 Abs. 1 Nr. 1 BewG eine Nachfeststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2024 durchzuführen.

Eine Nachfeststellung des Grundsteuerwerts ist weiter nach § 223 Abs. 1 Nr. 2 BewG vorzunehmen, wenn eine bereits bestehende Einheit (Untereinheit) erstmals zu einer Steuer herangezogen werden soll. Bestand eine wirtschaftliche Einheit bereits im Hauptfeststellungszeitpunkt, war aber damals diese ganze Einheit von jeder Steuer befreit, so bestand kein Anlass, für sie einen Einheitswert festzustellen. Wenn nun die wirtschaftliche Einheit erstmals zu einer Steuer heranzuziehen ist, muss für diese Einheit nachträglich ein Grundsteuerwert festgestellt werden. Hauptfall ist der **Wegfall der Grundsteuerbefreiung** nach §§ 3,4 GrStG. Dazu folgende Beispiele:

Beispiel 1:

Die Bundeswehr betreibt in R-Burg eine Kaserne. Im Zuge der Umstrukturierung wird dieser Standort im März 2020 endgültig aufgegeben und die Bundesanstalt (BlmA) wird im April 2020 mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt. Mit der Beendigung der militärischen und damit der begünstigten Nutzung entfällt auch die Grundsteuerbefreiung nach § 3 GrStG, d.h. die wirtschaftliche Einheit ist nach § 23 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 Nr.2 GrStG erstmals ab 01.01.2021 zur Grundsteuer heranzuziehen.

Gelingt es nicht im Laufe des Jahres 2021, einen oder mehrere Investor(en) oder Mieter/Pächter zu finden, ist die BlmA zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zur Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 verpflichtet.

Hat die BlmA ihrer Verpflichtung zur Anzeige des Fortfalls des Befreiungsgrundes nicht genügt (vgl. § 19 GrStG), ist eine Anzeige wegen leichtfertiger Steuerverkürzung zu erstatten.

Beispiel 2:

Die Gemeinde A ist Eigentümer eines Grundstücks mit einer Grundschule. Das Grundstück ist seit 01.01.1998 gem. § 3 GrStG von der Grundsteuer befreit. Im Herbst 2020 wurde die Schule geschlossen, da die geringe Zahl der Schulkinder einer Fortführung des Schulbetriebs entgegenstand. Die Gemeinde prüft eine weitere Nutzung des Grundstücks zu begünstigten Zwecken. Im April 2021 beschließt die Gemeinde: Wir bieten das Grundstück zur Vermietung bzw. zum Verkauf an! Damit ist die begünstigte Nutzung weggefallen und zum 01.01.2022 ist ein Grundsteuerwert festzustellen.

### **Nachfeststellung zur Beseitigung von Fehlern**

Im Gegensatz zu der Vorschrift des § 222 Abs. 3 BewG über die Fortschreibung zur Beseitigung eines Fehlers enthält § 223 BewG keine entsprechende Regelung für die Nachfeststellung. Das hat seinen Grund darin, dass eine Nachfeststellung zum Zweck einer Fehlerbeseitigung begrifflich nicht möglich ist; denn der Begriff

„Nachfeststellung“ setzt voraus, dass noch keine Feststellung eines Grundsteuerwerts vorliegt. Die **Nachfeststellung** ist also stets eine **Feststellung eines Grundsteuerwerts nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt**. Eine Feststellung des Grundsteuerwerts zur Fehlerbeseitigung ist aber die Änderung eines bereits bestehenden Grundsteuerwerts; bei einer Nachfeststellung liegt jedoch noch kein Grundsteuerwert vor.

## § 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

(2) Aufhebungszeitpunkt ist: in den Fällen

1. des Abs. 1 Nr. 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und in den Fällen
2. des Abs. 1 Nr. 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

### Erläuterungen

Der Grundsteuerwert ist aufzuheben, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (§ 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG) oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird (§ 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG). Eine wirtschaftliche Einheit kann z. B. dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten i. S. d. § 2 BewG zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen sind. In diesen Fällen ist der Grundsteuerwert der einen wirtschaftlichen Einheit nach § 224 Abs. 1 Nr. 1 BewG aufzuheben und der Grundsteuerwert der anderen wirtschaftlichen Einheit i.d.R. gemäß § 222 Abs. 1 BewG fortzuschreiben, wenn die Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden. Eine Wertfortschreibung des Grundsteuerwerts der neuen wirtschaftlichen Einheit ist keine Voraussetzung für die Aufhebung des Grundsteuerwerts der weggefallenen wirtschaftlichen Einheit. Welche wirtschaftliche Einheit aufzuheben und welche fortzuschreiben ist, bestimmt sich nach Zweckmäßigkeitserwägungen und den Umständen des Einzelfalls.

### Beispiel:

Ein bebautes Wohngrundstück wird mit einem danebenliegenden Gartengrundstück (Eckgrundstücke) vereinigt und bildet nach der Verkehrsanschauung nun eine zusammengehörende wirtschaftliche Einheit. Der Grundsteuerwert für das Gartengrundstück ist aufzuheben und der Grundsteuerwert für das Wohngrundstück ist unter Berücksichtigung der Wertfortschreibungsgrenzen fortzuschreiben.

## § 225 Änderung von Feststellungsbescheiden

Bescheide über Fortschreibungen oder über Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.



## **Erläuterungen**

Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen. Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide durch Änderung oder Aufhebung an die geänderten Verhältnisse anzupassen. Die Wertgrenzen nach § 222 Abs. 1 BewG sind dabei nicht zu berücksichtigen.

### **Beispiel 1:**

A erbt im Februar 2022 ein Grundstück von V. Das Finanzamt führt im Juni 2022 eine Zurechnungsfortschreibung von V auf A auf den 01.01.2023 durch (Bescheiddatum 24.06.2022). A verkauft im November 2022 (Übergang Nutzen und Lasten zum 01.12.2022) dieses Grundstück an B.

Der Grundstücksverkauf (Eigentümerwechsel) wird dem Finanzamt erst im Januar 2023 bekannt. Die Zurechnungsfortschreibung auf den 01.01.2023 von V auf A ist nach § 225 BewG aufzuheben. B erhält einen neu zu erlassenden Zurechnungsbescheid von V auf B auf den 01.01.2023 (der Zeitpunkt des Bekanntwerdens des Eigentumswechsels beim Finanzamt ist unbeachtlich).

### **Beispiel 2:**

A ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks. Im Februar 2022 wird auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Das Finanzamt führt im Mai 2022 eine Art- und Wertfortschreibung auf den 01.01.2023 als bebautes Grundstück - Einfamilienhaus - basierend auf 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch (Bescheiddatum 24.05.2022). Im Oktober 2022 wird ein Anbau mit 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertiggestellt. A reicht im Januar 2023 die Anzeige (Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> inklusive Anbau) gemäß § 228 Abs. 2 BewG ein. Die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2022 führen insgesamt zu einer Art- und Wertfortschreibung vom unbebauten Grundstück zum bebauten Grundstück – Einfamilienhaus - basierend auf 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse (Errichtung des Anbaus im Oktober 2022) trat erst nach der abschließenden Zeichnung (Mai 2022), aber vor dem maßgebenden Feststellungszeitpunkt (01.01.2023) ein. Mangels einschlägiger Änderungsvorschriften nach der Abgabenordnung ist eine Änderung der Art- und Wertfortschreibung vom 24.05.2022 auf den 01.01.2023 nach § 225 BewG durchzuführen und ein bebautes Grundstück - Einfamilienhaus - basierend auf 150 m<sup>2</sup> festzustellen.

## **§ 226 Nachholung einer Feststellung**

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 222) oder Nachfeststellung (§ 223) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der Abgabenordnung bleibt hiervon unberührt.

(2) Abs. 1 ist bei der Aufhebung des **Grundsteuerwerts** (§ 224) entsprechend anzuwenden

## **§ 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen**

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte sind die

Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

## **§ 228 Erklärungs- und Anzeigepflicht**

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung). Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

(3) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind abzugeben von dem Steuerpflichtigen, dem das Grundstück zuzurechnen ist,

1. bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, vom Erbbauberechtigten unter Mitwirkung des Erbbaupflichteten oder
2. bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden vom Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers oder des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes.

(4) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(5) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind Steuererklärungen i. S. der AO, die eigenhändig zu unterschreiben sind.

(6) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

(7) Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Abs. 8 der Abgabenordnung.

## **Erläuterungen**

### **1. Allgemeines**

Durch diese Vorschrift werden alle Grundstückseigentümer (Steuerpflichtigen) zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 (§ 221 BewG) oder einen anderen (späteren) Feststellungszeitpunkt (§ 222 BewG - Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung, § 223

BewG -Nachfeststellung) abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Abs. 1 Satz 2 der Abgabenordnung).

## 2. Umfang der Erklärungspflicht

### 2.1 Hauptfeststellung

Die Vorschrift des § 221 BewG sieht eine Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) vor. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt sieben Jahre, d.h. die nächste Hauptfeststellung ist auf den 01.01.2029 vorgesehen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob und inwieweit unterschiedliche Länderregelungen im Rahmen der Öffnungsklausel nicht bereits - wie bei der Erbschaftssteuer (ErbStG)- zu einem früheren Zeitpunkt ein Eingreifen des Bundesverfassungsgerichts erzwingen.

Wenn die Finanzbehörde die Grundstückseigentümer zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auffordert, ist eine Frist für die Abgabe dieser Erklärung einzuräumen. Diese Abgabefrist soll mindestens einen Monat betragen. Der Grundstückseigentümer (Steuerpflichtiger) oder sein Bevollmächtigter kann auf Antrag die Abgabefrist verlängern.

Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

Sie sind zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts aufgefordert worden und bemüht, diese per ELSTER (online) einzugeben.

### Welche Fehler sollte ich bei der Feststellungserklärung vermeiden?

Schauen sie bei allen nach 1991 errichteten Gebäuden auf ihren Einheitswertbescheid (Angaben zur Wohnfläche, Nutzfläche, Baujahr, Grundstücksart). Prüfen sie, ob die Voraussetzungen für eine Kernsanierung vorliegen.

Wichtig: In der Praxis liegen Kernsanierungen fast nie vor. Haben Sie irrtümlicherweise eine Kernsanierung angegeben oder hat das Finanzamt eine Kernsanierung unterstellt, obwohl keine durchgeführt wurde, sollten Sie das in jedem Fall korrigieren! Wer einen Fehler in seinem Bescheid entdeckt, nachdem die Einspruchsfrist abgelaufen ist, kann diesen übrigens auch mit einer **fehlerbeseitigenden Fortschreibung** korrigieren lassen.

## 3. Grundstücksarten

Das Bewertungsgesetz unterscheidet in **unbebaute** und **bebaute** Grundstücke.

Bei den unbebauten Grundstücken sind

- a) sofort bebaubare Grundstücke und
  - b) Grundstücke mit aufstehenden, jedoch nicht bestimmungsgemäß nutzbaren Gebäuden
- zu unterscheiden.

### 3.1 Definition des unbebauten Grundstücks

Das Bewertungsgesetz enthält die Legaldefinitionen für „unbebaute und bebaute Grundstücke“ für das Steuerrecht.

**Nach dem Willen des Gesetzgebers ist ein Grundstück stets als unbebaut anzusehen, wenn sich auf dem Grundstück kein benutzbares Gebäude befindet.**

Allerdings lässt er zwei Ausnahmen zu: Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung und Grundstücke, auf denen ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet wird.

Grundstücke mit einem aufstehenden Gebäude sind als unbebaute Grundstücke anzusehen, wenn der Wert des Gebäudes gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grundstücks von untergeordneter Bedeutung ist.

Grundstücke mit im Bau befindlichen Gebäuden sind gesondert zu bewerten. Sie sind als bebaute Grundstücke anzusehen, wenn das Gebäude in Bauabschnitten errichtet wird und ein Bauabschnitt fertig gestellt ist. Der Gesetzgeber hat auch den Rückfall vom bebauten zum unbebauten Grundstück geregelt (siehe § 72 Abs. 3 BewG).

Die fortschreitende Entwicklung im Bauwesen und in der Steuergesetzgebung (Bewertungs-, Eigenheimzulage-, Investitionszulagen- und Einkommensteuergesetz) führte dazu, dass sich die jeweils zuständigen Senate des BFH mit den Fragen, unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück als unbebaut oder bebaut bzw. ein Gebäude als alt oder neu anzusehen ist, auseinandergesetzt haben.

Ein bebautes Grundstück ist ab dem Zeitpunkt, ab dem eine **Gebäudenutzung nicht mehr zumutbar** ist (BFH-Urteil vom 18.12.2002, BHF/NV 2003, 540), als unbebautes Grundstück zu bewerten. Entscheidend für die Zumutbarkeit der Benutzung ist allein, ob zur dauernden bestimmungsgemäßen Nutzung geeigneter Raum noch vorhanden ist. Hierbei handelt es sich um bebaute Grundstücke, deren weitere Nutzung aufgrund des baulichen Zustands des Gebäudes nicht möglich (nicht zumutbar) ist und die Wiederherstellung der baufälligen Substanz den Kosten eines Neubaus gleichkäme.

### **3.2 Begriff der bebauten Grundstücke**

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

Wohngrundstücke

1. Einfamilienhäuser, 2. Zweifamilienhäuser, 3. Mietwohngrundstücke, 4. Wohnungseigentum

Nichtwohngrundstücke

5. Teileigentum, 6. Geschäftsgrundstücke, 7. gemischt genutzte Grundstücke und 8. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(4) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

(5) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(6) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(7) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

(8) Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

(9) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 8 fallen.

### **3.3 Begriff der Wohnung (Rechtsprechung des BFH)**

Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.

### **3.4 Bewertung der bebauten Grundstücke**

(1) Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist nach dem Ertragswertverfahren (Absatz 2) oder dem Sachwertverfahren (Absatz 3) zu ermitteln.

(2) Im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 sind zu bewerten:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum.

(3) Im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 sind zu bewerten:

1. Geschäftsgrundstücke,

2. gemischt genutzte Grundstücke
3. Teileigentum,
4. sonstige bebaute Grundstücke.

#### 4. Angaben zur durchgreifenden Renovierung - Kernsanierung - und ihre Folgen

In der Feststellungserklärung wird gefragt, ob und wenn ja in welchem Jahr eine Kernsanierung an Ihrem Haus durchgeführt wurde. Weil eine Kernsanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – quasi die Haltbarkeit – und damit auch den Wert eines Hauses erhöht, wird bei kernsanierten Häusern in der Regel auch mehr Grundsteuer fällig. Deshalb sollten Sie zunächst genau prüfen, ob Sie für eventuell durchgeführte Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Haus wirklich eine Kernsanierung angeben müssen. Denn anders als im alltäglichen Sprachgebrauch liegt für den Gesetzgeber eine Kernsanierung nur dann vor, wenn eine **sehr tiefgreifende Sanierung** durchgeführt wurde. Selbst wenn umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, müssen Sie nicht automatisch eine Kernsanierung angeben. Fehlt nur eine der im Folgenden genannten Maßnahmen, müssen Sie regelmäßig keine Kernsanierung angeben: Neues Dach (Dachstuhl, Dacheindeckung, inkl. Dämmung), Fassade (inkl. Dämmung), tragende und nichttragende Wände, neue Fenster und Türen, neuer Innenausbau (inkl. Bäder, Fußböden, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen).

Die Maßnahmen sollten zudem in einem gewissen zeitlichen Zusammenhang stehen. Denn das Hauptkriterium ist, dass durch eine Kernsanierung ein Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. **In der Praxis liegen Kernsanierungen fast nie vor – das sagt selbst die Finanzverwaltung.** Haben Sie eine Kernsanierung angegeben, obwohl nur einzelne Maßnahmen durchgeführt wurden oder sich die Sanierungen über viele Jahre oder Jahrzehnte erstreckt haben, sollten Sie Ihre Angabe in jedem Fall korrigieren. Eine Kernsanierung liegt vor, wenn das Gebäude durch die Baumaßnahmen einen Zustand erhält, der dem eines neuen Gebäudes nahezu entspricht. Das bedeutet, dass alles außer der tragenden Substanz entfernt wird. Zu den tragenden Substanzen gehören Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl.

Beispiel 1:

Wohnungseigentum in Erfurt, bestehend aus 8 Wohnungen mit insgesamt 976 m<sup>2</sup> Wohnfläche (alle Wohnungen mit jeweils >100 m<sup>2</sup> Wohnfläche), hier: Wohnung 119/1000 = 113 m<sup>2</sup>. Baujahr 1925, das Gebäude wurde von einem Bauträger umgestaltet (2004). Von der Altbausubstanz blieben unverändert: Außenwände, Fassade (Außenputz gereinigt und ausgebessert), tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände teilweise, Treppenhaus (Treppe und Geländer), Dachstuhl (Dacheindeckung neu) Fenster 1991. Der Steuerbürger kommt zum Ergebnis: es liegt **keine Kernsanierung** vor.

Danach ergibt sich folgende Wertermittlung:

- Gebäude, Baujahr vor 1949 (1925),
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Restnutzungsdauer 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer = 24 Jahre.
- Wertermittlung:

$$113 \text{ m}^2 * 6,12 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 691,56 \text{ €}$$

$$691,56 \text{ €} * 12 = 8.298,72 \text{ €}$$

$$8.298,72 \text{ €} - 29 \%(\text{Bewirtschaftungskosten}) = 5.892,09 \text{ €} (\text{Reinertrag})$$

$$5.892,09 \text{ €} * 16,94 (\text{Vervielfältiger}) = 99.812,00 \text{ €} (\text{kapitalisierter Reinertrag})$$

- Ermittlung des abgezinster Bodenwerts von dem auf das Wohnungseigentum entfallenden Anteil (119/1000 von der Gesamtgrundstücksfläche):

$$104 \text{ m}^2 * 550 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 57.200,00 \text{ €}$$

$$57.200,00 \text{ €} * 0,4919 (\text{Abzinsungsfaktor}) = 28.137,00 \text{ €}$$

- Grundsteuerwert: Reinertrag des Grundstücks + abgezinster Bodenwert

$$99.812,00 \text{ €} + 28.137,00 \text{ €} = 127.949,00 \text{ €}, \text{ abgerundet } 127.900,00 \text{ €}$$

$$127.900,00 \text{ €} * \frac{0,31}{1.000} (\text{Grundsteuermesszahl}) = 39,64 \text{ €}$$

$$39,64 \text{ €} * 565 \% (\text{Hebesatz der Stadt Erfurt für 2025}) \\ = \mathbf{223,97 \text{ €} (\text{Jahresgrundsteuer})}$$

Beispiel 2:

Wohnungseigentum in Erfurt, Thüringen (wie Bsp 1 identischer Sachverhalt), **aber der Steuerbürger erklärt: Kernsanierung** 2004. Danach nimmt das Finanzamt folgende Wertermittlung vor:

- Gebäude, Baujahr vor 1949 (1925),
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Jahr der Kernsanierung: 2004 (abzüglich 10% der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer → 8 Jahre)
- Fiktives Baujahr demnach 1996
- im Hauptfeststellungszeitpunkt 26 Jahre = Restnutzungsdauer 54 Jahre
- Wertermittlung:

$$113 \text{ m}^2 * 6,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 678,00 \text{ €}$$

$$678,00 \text{ €} * 12 = 8.136,00 \text{ €}$$

$$8.136,00 \text{ €} - 25 \%(\text{Bewirtschaftungskosten}) = 6.102,00 \text{ €} (\text{Reinertrag})$$

$$6.102,00 \text{ €} * 26,58 (\text{Vervielfältiger}) = 162.191,16 \text{ €} (\text{kapitalisierter Reinertrag})$$

- Ermittlung des abgezinster Bodenwerts von dem auf das Wohnungseigentum entfallenden Anteil (119/1000 von der Gesamtgrundstücksfläche):

$$104 \text{ m}^2 * 550 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 57.200,00 \text{ €}$$

$$57.200,00 \text{ €} * 0,2027 \text{ (Abzinsungsfaktor)} = 11.594,44 \text{ €}$$

- Grundsteuerwert: Reinertrag des Grundstücks + abgezinster Bodenwert

$$162.191,16 \text{ €} + 11.594,44 \text{ €} = 173.785,60 \text{ €, abgerundet } 173.700,00 \text{ €}$$

$$173.700,00 \text{ €} * \frac{0,31}{1.000} \text{ (Grundsteuermesszahl)} = 53,84 \text{ €}$$

$$53,84 \text{ €} * 565 \% \text{ (Hebesatz der Stadt Erfurt für 2025)} \\ = \mathbf{304,20 \text{ € (Jahresgrundsteuer)}}$$

## 5. Berechnungsbeispiele zum Grundsteuerwert

Beispiel 1:

Mietwohnungen in Erfurt; 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1963 BRW 600 €/m<sup>2</sup>, Grundstück 800 m<sup>2</sup>

Für das Mietwohngrundstück wurde ab 1.1.1991 die Grundsteuer in der Ersatzbemessungsgrundlage (§ 42 GrStG) Wohn-/Nutzfläche ermittelt:

$$500 \text{ m}^2 * 3,67 \frac{\text{DM}}{\text{m}^2} = 1.835,00 \text{ DM (938,00 € Jahresgrundsteuer 2024)}$$

Aufgrund von Modernisierungen in den 1990 er Jahren wurde anstelle der Ersatzbemessungsgrundlage ein Einheitswert festgestellt (bis 31.12.2024):

$$500 \text{ m}^2 * 12 = 6.000,00 \text{ DM}$$

$$6.000,00 \text{ DM} * 1 \frac{\text{DM}}{\text{m}^2} = 6.000,00 \text{ DM}$$

$$6.000,00 \text{ DM} * 9 \frac{\text{DM}}{\text{m}^2} = 54.000,00 \text{ DM (27.609,00 €)}$$

- derzeitiger Grundsteuermessbetrag 6 v.T. = 165,65 €

$$165,65 \text{ €} * 550 \% \text{ (Hebesatz)} = \mathbf{911,08 \text{ € (Jahresgrundsteuer)}}$$

### Neuberechnung Grundsteuerwert 01.01.2025:

- Mietwert nach Anlage 39: 5,71 €/m<sup>2</sup>
- Mietniveaustufe (lt. Tabelle) 4 + 0 % = 5,71 €/ m<sup>2</sup>
- Miete/ m<sup>2</sup>: 5,71 €/ m<sup>2</sup>

$$500 \text{ m}^2 * 12 * 5,71 \text{ €} = 34.260,00 \text{ € (Rohertrag)}$$

- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: Anl. 38 zu § 253 BewG: 80 Jahre



- Restnutzungsdauer 01.01.2022: 24 Jahre (30%)
- Bewirtschaftungskosten: 27 % Anl. 40 zu § 255 BewG = 9.250,00 €

$$34.260,00 \text{ €} - 9.250,00 \text{ €} = 25.010,00 \text{ € (Reinertrag)}$$

- Vervielfältiger: bei 4,5 % Anl. 37 zu § 253 BewG RND 24 Jahre 14,50

$$25.010,00 \text{ €} * 14,50 = 362,645,00 \text{ € (Barwert des Reinertrags)}$$

- abgezinster Bodenwert RND 24 J. 4,5 % = 0,3477 Anl. 41 zu § 257 BewG

$$800 \text{ m}^2 * 600,00 \text{ €} = 480.000,00 \text{ €}$$

$$480.000,00 \text{ €} * 0,3477 = 166.896,00 \text{ € (abgezinster Bodenwert)}$$

- Grundsteuerwert: Barwert des Reinertrags + abgezinster Bodenwert

$$362,645,00 \text{ €} + 166.896,00 \text{ €} = 529.500,00 \text{ €}$$

- Grundsteuermessbetrag 01.01.2025:

$$529.500,00 \text{ €} * \frac{0,31}{1.000} = \mathbf{164,15 \text{ €}}$$

$$164,15 \text{ €} * 565 \% (\text{Hebesatz}) = \mathbf{927,45 \text{ € (Jahresgrundsteuer 2025)}}$$

Beispiel 2: Einfamilienhaus im Eichsfeld

- Einheitswert 15.000 DM, Grundsteuermessbetrag 53,68 €

$$53,68 \text{ €} * 330 \% (\text{Hebesatz}) = \mathbf{177,14 \text{ € (Jahresgrundsteuer bis Ende 2024)}}$$

Grundsteuerwert neu:

### **Bodenwert:**

- Grundstück: 336 m<sup>2</sup>;
- Bodenrichtwert 01.01.2022: 10 €/ m<sup>2</sup>
- Gesamtwert:

$$336 \text{ m}^2 * 10 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 3.360,00 \text{ €}$$

### **Gebäudewert:**

- Baujahr 1997
- Nutzungsdauer - s. Anlage 38: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer am 01.01.2022: 55 Jahre
- Berechnungen zur Wertermittlung des Gebäudewerts:

- Ermittlung des Rohertrags (§ 254 BewG, Anlage 39)

$$132 \text{ m}^2 * 12 \text{ Monate} * 4,60 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 7.286,00 \text{ €}$$

- abzüglich 21 % (Bewirtschaftungskosten) § 255 BewG, Anlage 40

$$7.286,00 \text{ €} - 1.530,00 \text{ €} = 5.756,00 \text{ € (Reinertrag)}$$

- Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags § 253 BewG, Anlage 37 (Information: Zinssatz 2,5 % gem. § 256 BewG, Vervielfältiger 29,71)

$$5.756,00 \text{ €} * 29,71 = 171.011,00 \text{ € (Barwert des Reinertrags)}$$

- zuzüglich abgezinster Bodenwert § 257 BewG, Anlage 41

$$3.570,00 \text{ €} * 0,2572 = 918,00 \text{ €}$$

$$171.011,00 \text{ €} + 918,00 \text{ €} = 171.900,00 \text{ € (abgerundet auf volle 100 €)}$$

- Grundsteuermessbetrag:

$$171.900,00 \text{ €} * \frac{0,31}{1.000} = 53,29 \text{ €}$$

- Jahresgrundsteuer:

$$53,29 \text{ €} * 400 \% \text{ (Hebesatz)} = \mathbf{213,15 \text{ € (Jahresgrundsteuer)}}$$

## 6. Ablaufschema zur Festsetzung der neuen Grundsteuer

1. Abgabe der Erklärung zur Feststellung des neuen Grundsteuerwerts zum 01.01. 2022
2. Zusendung des Bescheids über die Feststellung des Grundsteuerwerts und des Bescheids über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags (sogenannte Grundlagenbescheide)
3. Rechtsbehelfsfrist 1 Monat, danach grundsätzlich nicht mehr anfechtbar, d.h. diese Bescheide bilden dann die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer (Grundsteuerbescheid der Gemeinde / Stadt).
4. Die Gemeinde legt den Hebesatz für 2025 fest (z.B. 400 v.H.).
5. Aus der Multiplikation Grundsteuermessbetrag (z.B. 50,20 €) und dem Hebesatz (z.B. 400 v.H.) ergibt sich die Jahresgrundsteuer 2025.

$$\text{für das Beispiel } 50,20 \text{ €} \times 400 \text{ v.H.} = 200,80 \text{ €}$$

Gegen den so ermittelten Grundsteuerbescheid (die Höhe der Grundsteuer) ist grundsätzlich kein Rechtsbehelf möglich. Der Rechtsbehelf hätte in diesem Fall bereits gegen die Grundlagenbescheide erfolgen müssen.

Fazit:

**Diese Broschüre dient lediglich zur Erläuterung und zum Verständnis der Feststellung der neuen Grundsteuerwerte. Sie erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**



Auf Bitten des Erfurter Praxisforums e.V. hat Herr Reinhard Stöckel, Dipl.-Finanzwirt, Sachverständiger für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken und bis 31.07.2013 im Thüringer Finanzministerium für die Bereiche Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer und für die Einheits- und Bedarfsbewertung des Grundbesitzes zuständiger Referent, diese Broschüre erstellt.

Herr Stöckel ist zudem Autor je eines Kommentars zum Bewertungs- und zum Grundsteuergesetz (Kohlhammerverlag) und zahlreicher Aufsätze in Fachzeitschriften (z.B. NWB).