



Telefon: 09221 / 900 – 0  
Telefax: 09221 / 900 – 111  
E-Mail: [info@firtpartner.de](mailto:info@firtpartner.de)  
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 23  
D-95326 Kulmbach

## Mandanten-Rundschreiben 05/2021

# Aktuelles aus der Gesetzgebung und Rechtsprechung

05 | 2021

### Für Arbeitgeber

## Gutscheine und Geldkarten als begünstigter Sachbezug: Übergangsfrist der Finanzverwaltung

Seit der Neuregelung des § 8 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) mit Wirkung zum 1.1.2020 ist unklar, wann die **Überlassung von Gutscheinen und Geldkarten**, bei denen eine Barauszahlung ausgeschlossen ist, noch ein **Sachbezug** ist. Ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums ist längst angekündigt, aber noch nicht ergangen. Um zumindest vorerst Rechtssicherheit zu schaffen, hat die Finanzverwaltung nun für 2020 und 2021 eine **Nichtbeanstandungsregelung** verkündet.

### Gesetzliche Neuregelung ab 2020

Sachbezüge des Arbeitgebers können bis zu einer **monatlichen Freigrenze** von 44 EUR (ab 2022: 50 EUR-Freigrenze) steuer- und sozialversicherungsfrei bleiben. Ab 2020 ist das **Zusätzlichkeits-erfordernis** (zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn) bei Sachbezügen anzuwenden, die als Gutscheine und/oder Geldkarten gewährt werden. Diese gelten zudem nur noch dann als Sachbezug, wenn sie **ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen** berechtigen und die Kriterien des § 2 Abs. 1 Nr. 10 des Zahlungsdienstleistungsgesetzes (ZAG) erfüllen.

**Beachten Sie** | Die Auslegung der neuen gesetzlichen Definition unter Einbeziehung der Bestimmungen des ZAG ist derzeit Gegenstand von **Erörterungen**

auf **Bund-Länder-Ebene**. Im Anschluss soll ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums veröffentlicht werden.

### Nichtbeanstandungsregelung für 2020 und 2021

Für 2020 und 2021 wurde nun eine **Nichtbeanstandungsregelung** beschlossen. Danach wird es nicht beanstandet, wenn Gutscheine und Geldkarten, die ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen, jedoch die Kriterien des § 2 Abs. 1 Nr. 10 ZAG **nicht erfüllen**, noch bis zum 31.12.2021 als Sachbezug anerkannt werden.

Zudem hat die Finanzverwaltung klargestellt: Für Gutscheine und Geldkarten betreffende Anrufungsauskünfte für Lohnzahlungszeiträume bis Ende 2021 gelten **die vor der Gesetzesänderung**

### Daten für den Monat Juni 2021

#### STEUERTERMINE

##### Fälligkeit:

- USt, LSt = 10.6.2021
- ESt, KSt = 10.6.2021

##### Überweisungen (Zahlungsschonfrist):

- USt, LSt = 14.6.2021
- ESt, KSt = 14.6.2021

##### Scheckzahlungen:

Bei Scheckzahlung muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstag vorliegen!

#### BEITRÄGE SOZIALVERSICHERUNG

Fälligkeit Beiträge 6/2021 = 28.6.2021

#### VERBRAUCHERPREISINDEX

(Veränderung gegenüber Vorjahr)

| 3/20    | 8/20    | 11/20   | 3/21    |
|---------|---------|---------|---------|
| + 1,3 % | - 0,1 % | - 0,7 % | + 2,0 % |

maßgebenden Grundsätze. Danach sind Gutscheine oder Geldkarten u. a. dann **als Geldleistung** zu behandeln, wenn sie über eine **Bezahlungsfunktion** (es ist nicht zu beanstanden, wenn Restguthaben bis zu 1 EUR ausgezahlt werden können) oder über **eine eigene IBAN** verfügen.

**Quelle** | FinMin Sachsen-Anhalt, Erlass vom 26.2.2021, Az. 45 - S 2334-331/4/13848/2021, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221353

## Für Arbeitnehmer

# Neue Vereinfachungsregelungen bei der doppelten Haushaltsführung

| Das Bundesfinanzministerium hat in einem Schreiben vom 25.11.2020 neue Vereinfachungsregelungen zum **Werbungskostenabzug bei einer doppelten Haushaltsführung** beschlossen, die in allen noch offenen Fällen gelten. |

### Hintergrund

Eine doppelte Haushaltsführung liegt nur vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes seiner ersten Tätigkeitsstätte einen eigenen Haushalt unterhält (**Hauptwohnung**) und auch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte wohnt (**Zweitwohnung**).

### Lage der Hauptwohnung

Eine doppelte Haushaltsführung wird grundsätzlich verneint, wenn der Arbeitnehmer seine erste Tätigkeitsstätte von der Hauptwohnung aus **in zumutbarer Weise** täglich erreichen kann.

In Analogie zur Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kann **eine Fahrzeit von bis zu einer Stunde** je Wegstrecke unter Zugrundelegung individueller Verkehrsverbindungen und Wegezeiten in der Regel als zumutbar angesehen werden.

**Beachten Sie |** Aus Vereinfachungsgründen kann die Entfernung der kürzesten Straßenverbindung zwischen Hauptwohnung und erster Tätigkeitsstätte herangezogen werden. Beträgt **die Entfernung mehr als 50 km**, ist davon auszugehen, dass sich die Hauptwohnung außerhalb des Orts der ersten Tätigkeitsstätte befindet.

### Lage der Zweitwohnung

In der Praxis kommt es vor, dass sich **die Zweitwohnung nicht am Ort der ersten Tätigkeitsstätte**, sondern weiter entfernt vom Beschäftigungsort befindet.

Neu ist in allen noch offenen Fällen: Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zweitwohnung noch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte belegen ist, wenn die Entfernung der kürzesten Straßenverbindung zwischen Zweitwohnung und erster Tätigkeitsstätte **nicht mehr als 50 km** beträgt.

Sollte diese Voraussetzung nicht erfüllt sein, bedeutet das noch nicht das end-

gültige Aus. **In einem zweiten Schritt** wird nun geprüft, ob die erste Tätigkeitsstätte von der Zweitwohnung **in zumutbarer Weise** (Fahrzeit für die einfache Strecke von bis zu einer Stunde) täglich erreicht werden kann.

### Berufliche Veranlassung

Das **Beziehen der Zweitwohnung** am Beschäftigungsort muss **aus beruflichen Gründen** erforderlich sein. Das ist vor allem der Fall, wenn sich dadurch die Fahrtstrecke oder Fahrzeit zur ersten Tätigkeitsstätte **wesentlich verkürzt**.

Von einer beruflichen Veranlassung kann ausgegangen werden, wenn die kürzeste Straßenverbindung von der Zweitwohnung zur ersten Tätigkeitsstätte **weniger als die Hälfte** der kürzesten Straßenverbindung zwischen der Hauptwohnung und der ersten Tätigkeitsstätte beträgt **oder** die Fahrzeit zur ersten Tätigkeitsstätte für eine Wegstrecke halbiert wird.

**MERKE |** Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist eine berufliche Veranlassung auf andere Weise anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls darzulegen.

### Ausstattung und Einrichtung

Unterkunftskosten sind nur **bis maximal 1.000 EUR im Monat** als Werbungskosten abziehbar. Nach neuer Verwaltungssicht zählen hierzu aber nicht: notwendige Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände und Hausrat.

Übersteigen die **Einrichtungs- und Ausstattungskosten** der Zweitwohnung (ohne Arbeitsmittel) insgesamt nicht den **Betrag von 5.000 EUR** (einschließlich Umsatzsteuer), ist davon auszugehen, dass es sich um notwendige Mehraufwendungen handelt.

**Quelle |** BMF-Schreiben vom 25.11.2020, Az. IV C 5 - S 2353/19/10011 :006, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 219235

## Für Unternehmer

# Coronapandemie: Keine Umsatzsteuer auf Kleiderspenden

| **Sachspenden** unterliegen als **unentgeltliche Wertabgabe** der Umsatzsteuer. Somit ist es z. B. für Einzelhändler oftmals teurer, unverkaufte Textilien zu spenden, als sie zu vernichten. Wegen der Corona-Beschränkungen hat sich aber nun eine Sondersituation ergeben. Vor allem Saisonware hat sich in großen Mengen in den Lagern der Einzelhändler angestaut, die jetzt nur noch schwerlich abzusetzen ist. Hierauf hat das Bundesfinanzministerium mit einer **Billigkeits- bzw. Ausnahmeregelung** reagiert. |

Die Finanzverwaltung **verzichtet auf die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe** bei Waren, die von Einzelhändlern, die durch die Coronakrise unmittelbar und nicht unerheblich negativ wirtschaftlich betroffen sind, an **steuerbegünstigte Organisationen** gespendet werden bzw. gespendet worden sind.

**Beachten Sie |** Diese Regelung gilt nur für Spenden, die **zwischen dem 1.3.2020 und dem 31.12.2021** erfolgt sind.

**Quelle |** BMF-Schreiben vom 18.3.2021, Az. III C 2 - S 7109/19/10002 :001, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 221337

## Für Unternehmer

# Brexit-Chatbot ist in Betrieb

| Welche Auswirkungen hat der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU (Brexit) auf den **umsatzsteuerrechtlichen Waren- und Dienstleistungsverkehr**? Was ist bei der **Abgabe der Zusammenfassenden Meldungen** bezüglich Umsätzen mit Unternehmern aus dem Vereinigten Königreich zu beachten? Antworten auf diese Fragen kann vielleicht **ein neues Informationstool des Bundeszentralamts für Steuern** liefern. |

**Beachten Sie |** Der **mehrsprachig gestaltete Brexit-Chatbot** steht unter [www.bzst.de](http://www.bzst.de) zur Verfügung und beantwortet die Fragen in Dialogform selbstständig.

**Quelle |** BZSt, Meldung vom 19.3.2021 „Das BZSt nimmt Brexit-Chatbot in Betrieb“

### Für Arbeitnehmer

## Keine Werbungskosten: FAZ-Abo beim Vorstandsmitglied einer Bank

| Aufwendungen für den Bezug der Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) sind selbst dann **keine Werbungskosten**, wenn es sich um Einkünfte aus nicht-selbstständiger Arbeit eines Bankvorstandsmitglieds handelt. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Düsseldorf liegen **nicht abziehbare Aufwendungen der Lebensführung** vor. |

Aufwendungen für den **Bezug einer Tageszeitung** können grundsätzlich nicht als Erwerbsaufwendungen abgezogen werden. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn eine **nahezu ausschließliche betriebliche oder berufliche Verwendung** als sicher erscheint. Letzteres ist bei der FAZ aber nicht der Fall.

Die FAZ enthält in großem Umfang auch Informationen über Politik, Kultur und Sport. Ihre Lektüre befriedigt daher (zumindest in nicht unerheblichem Umfang) **auch private Interessen**.

**Beachten Sie** | Die Aufwendungen können **auch nicht** – etwa infolge einer Schätzung – **teilweise** zum Abzug als Werbungskosten zugelassen werden. Denn es lässt sich nicht nach objektiven Kriterien bestimmen, in welchem Umfang die Zeitung zur Erlangung beruflicher und außerberuflicher Informationen genutzt wird.

**Quelle** | FG Düsseldorf, Urteil vom 2.2.2021, Az. 10 K 3253/17 E, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220882

### Für Unternehmer

## Broschüre zur steuerlichen Behandlung von Fotovoltaikanlagen

| Auch private Hausbesitzer werden **steuerlich zum Unternehmer**, wenn sie eine Fotovoltaikanlage errichten und den erzeugten Strom in das öffentliche Netz einspeisen. Das Bayerische Landesamt für Steuern hat **seine Broschüre „Hilfe zu Fotovoltaikanlagen“** (Stand: Januar 2021; unter [www.iww.de/s4766](http://www.iww.de/s4766)) neu aufgelegt und beantwortet insbesondere **einkommen- und umsatzsteuerliche Fragen**. |

### Für alle Steuerpflichtigen

## Schlechte BFH-Nachrichten zum Kindergeld bei Ausbildungsplatzsuche und Erkrankung

| Kann ein volljähriges Kind **wegen einer Erkrankung keine Berufsausbildung** beginnen, besteht nur dann ein Anspruch auf Kindergeld, wenn **das Ende der Erkrankung absehbar** ist. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden. |

### Zum Hintergrund

Nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 32 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG)) werden volljährige Kinder, die **das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben und

- **eine Ausbildung absolvieren**,
- **sich in einer Übergangszeit** von max. vier Monaten zwischen zwei Ausbildungsabschnitten befinden,
- **mangels Ausbildungsplatz** eine Ausbildung nicht beginnen oder fortsetzen können oder
- ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr oder einen anderen **Freiwilligendienst** leisten

**bis zum Abschluss einer erstmaligen Berufsausbildung oder eines Erststudiums** beim Kindergeld berücksichtigt. Danach nur dann, wenn sie keiner Erwerbstätigkeit nachgehen.

**Beachten Sie** | Eine Erwerbstätigkeit **mit bis zu 20 Stunden** regelmäßiger wöchentlicher Arbeitszeit, ein Ausbildungsdienstverhältnis oder ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis sind **unschädlich**.

### Die aktuelle Entscheidung

Der Bundesfinanzhof musste über folgenden Fall entscheiden:

### ■ Sachverhalt

Der Sohn des Steuerpflichtigen befand sich wegen langjährigen Drogenkonsums in Therapie. Er hatte die Schule abgebrochen. Im Juli 2017 beantragte der Vater rückwirkend (Streitzeitraum: September 2016 bis Mai 2017) Kindergeld, weil sein Sohn einen Ausbildungsplatzsuche und seine Ausbildungswilligkeit auch bekundet habe.

Aus ärztlichen Bescheinigungen ging allerdings hervor, dass das Ende der Erkrankung in den Monaten Juni und Juli 2017 noch nicht absehbar war.

Die Familienkasse lehnte die Gewährung von Kindergeld für die Zeit bis Mai 2017 ab. Demgegenüber sprach das Finanzgericht Hamburg dem Vater das Kindergeld für den strittigen Zeitraum zu, weil es die allgemeine Ausbildungswilligkeit des Sohnes genügen ließ. Der Bundesfinanzhof sah das aber anders.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs kommt bei einem erkrankten Kind eine Berücksichtigung als Kind, das einen Ausbildungsplatz sucht, nur dann in Betracht, wenn **das Ende der Erkrankung absehbar** ist. Infolge der ärztlichen Bescheinigungen war dies in dem strittigen Zeitraum aber nicht der Fall.

Entgegen der Meinung des Finanzgerichts reicht **die allgemein gehaltene Aussage des Kindes**, nach dem Ende der Erkrankung eine Ausbildung aufnehmen zu wollen, nicht aus.

**Beachten Sie** | Das Kindergeld ist für den strittigen Zeitraum damit allerdings noch nicht endgültig verloren. Denn der Bundesfinanzhof hat die Streitsache an das Finanzgericht zurückverwiesen, damit dieses prüft, ob der Sohn **als behindertes Kind** (§ 32 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 EStG) berücksichtigt werden kann.

**MERKE** | Ferner ist zu beachten, dass die Entscheidung zu einer „alten“ Rechtslage ergangen ist. Denn rückwirkende Kindergeldzahlungen wurden durch das Steuerumgehungsbekämpfungsgesetz eingeschränkt. Das heißt: Kindergeld wird rückwirkend nur für die letzten sechs Monate vor Beginn des Monats gezahlt, in dem der Antrag auf Kindergeld eingegangen ist. Dies gilt erstmals für Anträge, die nach dem 31.12.2017 eingehen.

**Quelle** | BFH-Urteil vom 12.11.2020, Az. III R 49/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220740; BFH, PM Nr. 5/21 vom 25.2.2021; Steuerumgehungsbekämpfungsgesetz vom 23.6.2017, BGBl I 2017, S. 1682

## Für alle Steuerpflichtigen

### Unterhaltsleistungen: Zum Sonderausgabenabzug bei unentgeltlicher Wohnungsgestellung

| Haben **dauernd getrennt lebende Ehegatten** einen Barunterhalt vereinbart, auf den eine **unentgeltliche Wohnungsgestellung** angerechnet wird, kommt ein Sonderausgabenabzug im Wege des Realsplittings nur in Höhe dieser Anrechnung in Betracht – **nicht aber in Höhe des Mietwerts** der Wohnung. Dies hat jüngst das Finanzgericht Niedersachsen entschieden. |

#### Hintergrund zum Abzug von Unterhaltsleistungen

Unterhaltsleistungen an den geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten sind beim **begrenzten Realsplitting** bis zu 13.805 EUR pro Jahr als **Sonderausgaben** abziehbar (§ 10 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz [EStG]). Hinzu kommen übernommene Beiträge zur Basiskranken- und Pflegeversicherung. Dies bedarf allerdings der **Zustimmung des Unterhaltsberechtigten**, der die Unterhaltszahlungen seinerseits als sonstige Einkünfte versteuern muss.

Wird der Sonderausgabenabzug nicht beantragt oder fehlt hierzu die Zustimmung des Empfängers der Unterhaltsleistungen, können diese Unterhaltsaufwendungen **ggf. als außergewöhnliche Belastungen** berücksichtigt werden.

**Beachten Sie |** Die Unterhaltsleistungen können nur insgesamt **entweder** als Sonderausgaben **oder** als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt werden.

#### ■ Verkürzter Sachverhalt

Der Steuerpflichtige schuldete seiner Ehefrau laut Trennungs- und Scheidungsfolgenvereinbarung einen Barunterhalt von monatlich 600 EUR. Solange die Ehefrau noch im gemeinsamen Haus lebte, wurden 400 EUR als Wohnvorteil der Ehefrau gegengerechnet, sodass der Steuerpflichtige nur 200 EUR monatlich zahlte.

In seiner Einkommensteuererklärung begehrte der Steuerpflichtige dann aber nicht nur einen Sonderausgabenabzug in Höhe von 7.200 EUR (12 x 600 EUR). Er argumentierte, dass der tatsächliche Mietwert deutlich höher und beim Sonderausgabenabzug zu berücksichtigen sei. Diese Ansicht teilten aber weder das Finanzamt noch das Finanzgericht Niedersachsen.

Der Steuerpflichtige will sich mit der Entscheidung des Finanzgerichts Niedersachsen aber nicht zufriedengeben und hat die **Revision beim Bundesfinanzhof** erkämpft. Dieser wird sich nun insbesondere **mit zwei Fragen** beschäftigen müssen:

- Kann ein unterhaltsverpflichteter Steuerpflichtiger **die ortsübliche Miete** für eine an seinen von ihm dauerhaft getrennt lebenden Ehegatten überlassene Wohnung als Unterhaltsleistung gemäß § 10 Abs. 1a S. 1 Nr. 1 EStG abziehen?
- Falls diese Frage bejaht wird: Ist dies auch dann der Fall, wenn der hierfür unterhaltsrechtlich maßgebliche oder in diesem Zusammenhang **vereinbarte Wohnvorteil geringer ist als die ortsübliche Miete**?

**Quelle |** FG Niedersachsen, Urteil vom 11.6.2020, Az. 1 K 99/19, Rev. BFH Az. X R 33/20, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 220492

## Für Unternehmer

### Einkommensteuererklärung 2020: Neues Formular „Anlage Corona-Hilfen“

| Bei der Einkommensteuererklärung 2020 ist zusammen mit der Anlage G (Einkünfte aus Gewerbebetrieb), S (Einkünfte aus selbstständiger Arbeit) und/oder L (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft) die **neue Anlage Corona-Hilfen** einzureichen. In dem Formular wird u. a. abgefragt, ob Corona-Soforthilfen, Überbrückungshilfen und vergleichbare Zuschüsse bezogen wurden, die grundsätzlich **als Betriebseinnahmen zu versteuern** sind. |

## Für Arbeitgeber

### Steuerfreie Corona-Prämie für geleistete Überstunden

| Vom 1.3.2020 bis zum 30.6.2021 können Arbeitgeber eine **steuerfreie Corona-Prämie** nach § 3 Nr. 11a Einkommensteuergesetz bis zu 1.500 EUR an ihre Mitarbeiter zahlen. Eine Voraussetzung für die Steuerfreiheit ist, dass die Prämie **zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn** geleistet wird. Hier stellte sich nun die Frage, ob diese Bedingung erfüllt ist, wenn durch den Arbeitnehmer in der Vergangenheit **geleistete Überstunden** gekürzt werden? Die Antwort lautet: Es kommt darauf an. |

Das Bundesfinanzministerium vertritt hier folgende Ansicht: Die Steuerfreiheit ist zu bejahen, wenn **vor dem 1.3.2020** kein Anspruch auf eine Vergütung von Überstunden bestand, also **lediglich die Möglichkeit des Freizeitausgleichs** gegeben war. Verzichtet der Arbeitnehmer zugunsten einer Corona-Prämie auf einen Freizeitausgleich von Überstunden bzw. werden die Überstunden gekürzt, ist das Kriterium „zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn“ erfüllt.

#### Weiterführender Hinweis

Durch das Jahressteuergesetz 2020 wurde kürzlich die ursprünglich bis Ende 2020 befristete Steuerbefreiung **bis zum 30.6.2021 verlängert**. Der Höchstbetrag je Arbeitnehmer beträgt aber unverändert 1.500 EUR. Die Anpassung führt also nicht dazu, dass im ersten Halbjahr 2021 **nochmals 1.500 EUR** steuerfrei zusätzlich zu einem in 2020 steuerfrei gewährten Betrag von 1.500 EUR ausgezahlt werden können. Da es sich um **einen Freibetrag** handelt, muss jeder EUR, der den Freibetrag übersteigt, versteuert werden.

**Quelle |** BMF, FAQ „Corona“ (Steuern), Stand: 18.3.2021; Jahressteuergesetz 2020, BGBl I 2020, S. 3096

#### ➤ HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.

# Sonderausgabe zur Reform der Grundsteuer

01 | 2021

Für alle Steuerpflichtigen

## Die neue und alte Grundsteuer im Überblick

Die Reform der Grundsteuer betrifft jeden Bürger – egal ob es sich um Eigentümer oder Mieter handelt. Und Fakt ist auch, dass die **Neubewertung der über 35 Millionen Grundstücke** zu einer echten Herkulesaufgabe werden wird. Grund genug, das alte und neue Prozedere **bei der Berechnung der Grundsteuer** vorzustellen. |

### 1. Derzeitige Berechnung

Nach der aktuellen Rechtslage sind **Einheitswerte** neben den **Steuermesszahlen** und den von den Gemeinden festgelegten **Hebesätzen** Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Dabei ist folgende Formel relevant:

#### ■ Berechnungsformel

$$\text{Einheitswert} \times \text{Grundsteuermesszahl} \times \text{Grundsteuerhebesatz}$$

#### 1.1 Einheitswert

Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind in den „alten“ **Bundesländern und West-Berlin** die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964. In den „neuen“ **Bundesländern** gilt sogar der 1.1.1935. Die Einheitswerte werden von den Finanzämtern festgesetzt.

**Beachten Sie** | Die Vorgabe, **alle sechs Jahre** eine erneute Hauptfeststellung durchzuführen, wurde nicht bzw. nie umgesetzt.

Einheitswerte werden unter gewissen Voraussetzungen **neu festgestellt**. Zu unterscheiden sind insbesondere:

- **Wertfortschreibung**,
- **Artfortschreibung** (Beispiel: aus einem Einfamilienhaus entsteht durch Umbau ein Zweifamilienhaus),
- **Zurechnungsfortschreibung** (Beispiel: Eigentümerwechsel),
- **Nachfeststellung**.

### 1.2 Grundsteuermesszahl

Wird der Einheitswert mit der Steuermesszahl multipliziert, erhält man den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahlen sind **Tausendsätze**. Sie hängen u. a. davon ab, ob es sich um ein **Ein- oder ein Zweifamilienhaus** handelt.

### 1.3 Grundsteuerhebesatz

Auf den Grundsteuermessbetrag wird dann **der von der Gemeinde festgelegte Grundsteuerhebesatz** angewandt.

Es werden zwei Arten unterschieden:

- **Grundsteuer A** (agrarisch – für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) sowie
- **Grundsteuer B** (baulich – für bebaute oder bebaubare Grundstücke).

#### ■ Berechnungsbeispiel

Der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert für ein Einfamilienhaus beträgt 30.000 EUR. In der Variante 1 befindet sich die Immobilie in Selm (Hebesatz = 825 %). In der Variante 2 in Mettmann (Hebesatz = 480 %).

Die Grundsteuermesszahl beträgt 2,6 Promille, sodass sich ein Grundsteuermessbetrag von 78 EUR ergibt.

In der Variante 1 (Selm) müssen Eigentümer somit Grundsteuer in Höhe von 643,50 EUR im Jahr bezahlen.

In der Variante 2 (Mettmann) sind es hingegen nur 374,40 EUR.

### Inhaltsübersicht

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| 1. Derzeitige Berechnung                       | Seite 1 |
| 1.1 Einheitswert                               | Seite 1 |
| 1.2 Grundsteuermesszahl                        | Seite 1 |
| 1.3 Grundsteuerhebesatz                        | Seite 1 |
| 2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts  | Seite 1 |
| 3. Gesetzliche Neuregelung im Überblick        | Seite 2 |
| 4. Öffnungsklausel für die Bundesländer        | Seite 2 |
| 5. Das zählt zum Grundvermögen                 | Seite 2 |
| 5.1 Unbebaute Grundstücke                      | Seite 2 |
| 5.2 Bebaute Grundstücke                        | Seite 2 |
| 6. Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren | Seite 2 |
| 6.1 Ermittlung Rohertrag                       | Seite 3 |
| 6.2 Bewirtschaftungskosten                     | Seite 3 |
| 6.3 Vervielfältiger                            | Seite 3 |
| 7. Steuermesszahlen                            | Seite 3 |
| 8. Musterfall (Einfamilienhaus)                | Seite 3 |
| 8.1 Grundsteuer (alt)                          | Seite 4 |
| 8.2 Grundsteuer (neu)                          | Seite 4 |
| 9. Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren    | Seite 4 |
| 10. Die neue Grundsteuer C                     | Seite 4 |

**MERKE** | Das Beispiel zeigt, dass der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde enorme Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer hat.

### 2. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern sind nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 jedenfalls seit Beginn 2002 mit dem **allgemeinen Gleichheits-**

**satz unvereinbar.** Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, die nicht ausreichend gerechtfertigt sind.

**Beachten Sie |** Das Bundesverfassungsgericht musste nur zur Bewertung in den „alten“ Bundesländern entscheiden. Die Urteilsgründe gelten aber erst Recht für **das Beitrittsgebiet**, da hier auf den 1.1.1935 abgestellt wird.

Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung spätestens **bis zum 31.12.2019** gesetzt. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen aber noch für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewandt werden.

**Beachten Sie |** Die lange Übergangsregelung ist dem **enormen administrativen Aufwand** geschuldet. Denn es müssen bundesweit **mehr als 35 Millionen Grundstücke** neu bewertet werden.

### 3. Gesetzliche Neuregelung im Überblick

**Ab 2025** wird die Grundsteuer durch die Kommunen nach neuen Regeln erhoben. **Die erste Hauptfeststellung** (Feststellung der neuen Grundstückswerte nach neuem Recht) erfolgt bereits **auf den Stichtag 1.1.2022**.

**Beachten Sie |** Die nächste darauffolgende Hauptfeststellung wird dann auf den 1.1.2029 erfolgen. Es ist somit **von einem siebenjährigen Hauptfeststellungszeitraum** auszugehen.

Die Neuregelungen basieren **auf drei Gesetzen**, denen der Bundestag und Bundesrat in 2019 zugestimmt haben:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts,
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung,
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes.

Das **dreistufige Verfahren** (Bewertung, Steuermessbetrag, Hebesatz der Gemeinde) bleibt erhalten. Der bisherige Begriff „Einheitswert“ wird durch den Begriff „**Grundsteuerwert**“ ersetzt.

Neu ist insbesondere, dass die Grundstücke nach einem **wertabhängigen Modell** bewertet werden, wobei es vor allem auf folgende Faktoren ankommt:

- Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete,
- Grundstücksfläche,
- Immobilienart und
- Alter des Gebäudes.

**Beachten Sie |** Nach der Grundgesetzänderung haben die Bundesländer die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen (**sogenannte Öffnungsklausel**).

### 4. Öffnungsklausel für die Bundesländer

**Bayern** hat schon früh im Gesetzgebungsverfahren angekündigt, die Grundsteuer **wertunabhängig** nach den Flächen von Grundstücken und Gebäuden erheben zu wollen.

Als erstes Bundesland hat **Baden-Württemberg** ein eigenständiges Landesgesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Dabei handelt es sich um ein **modifiziertes Bodenwertmodell**, das im Kern auf zwei Kriterien basiert: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Eine Modifizierung erfolgt anschließend bei Anwendung der Steuermesszahl: Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfolgt ein Abschlag in Höhe von 30 %.

Auch **Hamburg** strebt einen eigenen Weg an und will dabei sowohl die Fläche als auch die Lage des Grundstücks berücksichtigen. **Niedersachsen** erwägt ein Modell, das auf dem Flächenmodell aufbaut und kommunale Lagefaktoren bei der Berechnung mit einfließen lässt.

Das **Saarland** will das Bundesmodell zwar weitgehend übernehmen. Die Öffnungsklausel soll aber dennoch genutzt werden. Auch **Sachsen und Hessen** planen dem Vernehmen nach mit einer Öffnungsklausel.

Demgegenüber gibt es in Schleswig-Holstein, Berlin, Thüringen, Rheinland-Pfalz, Bremen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg Bestrebungen, **das wertabhängige Konzept des Bundes** zu übernehmen.

Zu den Plänen in **Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern** gibt es noch keine belastbaren Informationen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das **wertabhängige Modell (Bundesmodell)**.

### 5. Das zählt zum Grundvermögen

Zum Grundvermögen gehören nach § 243 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG):

- **der Grund und Boden, das Gebäude, sonstige Bestandteile und das Zubehör,**
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
- das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

#### 5.1 Unbebaute Grundstücke

Nach § 247 Abs. 1 S. 1 BewG bestimmt sich der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke regelmäßig **nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten** (Fläche x Bodenrichtwert).

Hiermit wurde also eine **fortschreitend wertabhängige Komponente** eingeführt, denn die Bodenrichtwerte sind auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.2022, 1.1.2029 etc.) aktualisiert zu ermitteln.

#### 5.2 Bebaute Grundstücke

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind nach § 249 BewG **folgende Grundstücksarten** zu unterscheiden:

- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke,
- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Geschäftsgrundstücke,
- gemischt genutzte Grundstücke und
- sonstige bebaute Grundstücke.

**MERKE |** Es hängt von der Grundstücksart ab, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren gilt. Zudem hängt die Zuordnung der jeweiligen Steuermesszahl von der Grundstücksart ab.

### 6. Bebaute Grundstücke im Ertragswertverfahren

Nach § 250 Abs. 2 BewG werden folgende bebaute Grundstücke **im Ertragswertverfahren** bewertet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

**Beachten Sie** | Nach § 251 Abs. 1 BewG darf der für das bebaute Grundstück anzusetzende Wert **nicht geringer sein als 75 % des Werts**, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Das **typisierte Ertragswertverfahren** stellt sich nach den §§ 252 bis 257 BewG schematisch wie folgt dar:

### Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)                          |
| ./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG) |
| = <b>jährlicher Reinertrag</b> (§ 253 Abs. 1 BewG)                             |
| × Vervielfältiger/Barwertfaktor (§ 253 Abs. 2, § 256 BewG, Anlage 37 zum BewG) |
| = <b>Barwert des Reinertrags</b> (§§ 252, 253 BewG)                            |
| + abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)                       |
| = <b>Grundsteuerwert</b> (§ 252 BewG)                                          |

#### 6.1 Ermittlung Rohertrag

Nach § 254 BewG ergibt sich der Rohertrag des Grundstücks aus den **in Anlage 39 zum BewG** in Abhängigkeit von

- Bundesland,
- Gebäudeart,
- Wohnungsgröße und
- Baujahr des Gebäudes

angegebenen **monatlichen Nettokaltmieten** je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der nach Mietniveaustufen differenzierten Zu- und Abschläge.

**MERKE** | Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete mit einem Festwert von 35 EUR/Monat angesetzt.

Zur Berücksichtigung von **Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden** eines Landes werden die vorbezeichneten Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge (nach Teil II der Anlage 39 zum BewG) angepasst.

Es werden **sechs Mietniveaustufen** unterschieden:

- Mietniveaustufe 1: - 22,5 %
- Mietniveaustufe 2: - 10,0 %
- Mietniveaustufe 3: +/- 0 %
- Mietniveaustufe 4: + 10,0 %
- Mietniveaustufe 5: + 20,0 %
- Mietniveaustufe 6 und höher: + 32,5 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich **aus der Rechtsverordnung** zur Durchführung des § 254 BewG in der aktuellen Fassung.

#### ■ Beispiele

- Dortmund (NRW): 3
- Düsseldorf (NRW): 6
- Dresden (Sachsen): 3

Derzeit befindet sich ein „**Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz**“ in der Pipeline (Regierungsentwurf vom 31.3.2021). Vorgesehen sind u. a. eine Anpassung/Erhöhung der sich aus Anlage 39 zum BewG ergebenden **durchschnittlichen Nettokaltmieten** und die **Einführung einer neuen Mietniveaustufe 7** auf der Grundlage aktueller Daten des Statistischen Bundesamtes aus dem Mikrozensus 2018. Im Vergleich zu den oben aufgeführten Mietniveaustufen ergeben sich **folgende Änderungen**: Stufe 1: - 20 %, Stufe 6: + 30 %, Stufe 7: + 40 %.

#### 6.2 Bewirtschaftungskosten

Für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis werden **pauschalisierte Bewirtschaftungskosten** in % des Rohertrags des Grundstücks nach § 254 BewG abgezogen. Die Prozentsätze ergeben sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksart und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die für die Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigende **Restnutzungsdauer** ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich **aus der Anlage 38 zum BewG** ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag (§ 253 Abs. 2 S. 3 BewG).

Nach dem Regierungsentwurf soll sich die **Alterswertberechnung bzw. Restnutzungsdauer** nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt richten und nicht nach dem Bewertungsstichtag.

#### 6.3 Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden **Vervielfältiger** zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind **der Lie-**

**genchaftszinssatz** nach § 256 BewG sowie die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes (§ 253 Abs. 2 S. 2 BewG). Bei der Bewertung gelten nach § 256 Abs. 1 S. 2 BewG folgende Zinssätze:

- 2,5 % für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 3 % für Wohnungseigentum
- 4 % für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen
- 4,5 % für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen

**MERKE** | Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie beim Wohnungseigentum sind beim Zinssatz nach § 256 Abs. 2 und Abs. 3 BewG ggf. Abschläge vorzunehmen.

### 7. Steuermesszahlen

Zur Ermittlung des Steuermessbetrags wird **der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert**. Diese wird als Promillesatz angegeben und beträgt für bebaute Grundstücke grundsätzlich **0,34 ‰** (§ 15 Abs. 1 GrStG). Wegen der erhöhten Nettokaltmieten soll der Promillesatz nach dem Regierungsentwurf auf **0,31 ‰** gesenkt werden.

Für bestimmte Wohngebäude ist nach § 15 GrStG eine **Ermäßigung um 25 %** vorgesehen. Dies gilt z. B. für Grundstücke, für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz eine **Förderzusage** erteilt wurde. Weitere Ermäßigungstatbestände sind in § 15 GrStG aufgeführt.

### 8. Musterfall (Einfamilienhaus)

Folgende Parameter sollen gelten:

- Einfamilienhaus mit Garage in Werne, NRW, Stichtag der Bewertung: 1.1.2022
- Grundstück: 506 qm
- Bodenrichtwert: 190 EUR/qm
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung: 134 qm
- Baujahr: 2014
- Jahresrohmiete Wohnfläche - Wertverhältnisse 1.1.1964: 4,10 DM/qm pro Monat
- Jahresrohmiete Garage - Wertverhältnisse 1.1.1964: 25 DM pro Monat
- Grundsteuerhebesatz der Stadt Werne: 665 %

Zunächst wird **die Grundsteuer** nach den alten Vorgaben ermittelt. Im Anschluss wird die neue Grundsteuer berechnet:

## 8.1 Grundsteuer (alt)

### Ermittlung des Einheitswerts (1.1.1964)

|                                                                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Jahresrohmiete Wohnung (134 qm × 4,10 DM × 12)                                                                                                          | 6.592 DM          |
| Jahresrohmiete Garage (Festwert 25 DM × 12)                                                                                                             | 300 DM            |
| <b>Gesamtjahresrohmiete</b>                                                                                                                             | <b>6.892 DM</b>   |
| Grundstückswert (Gesamtjahresrohmiete 6.892 DM × Vervielfältiger 11,8) Vervielfältiger gemäß Anlage 7 zum BewG, Gemeindegrößenklasse 4, Bauausführung A | 81.325 DM         |
| Einheitswert (gerundet auf volle 100 DM nach unten)                                                                                                     | 81.300 DM         |
| <b>Einheitswert in EUR lt. Einheitswertbescheid</b>                                                                                                     | <b>41.568 EUR</b> |

### Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Einheitswert                               | 41.568,00 EUR     |
| davon 38.346,89 EUR × Steuermesszahl 2,6 ‰ | 99,70 EUR         |
| davon 3.221,11 EUR × Steuermesszahl 3,5 ‰  | 11,27 EUR         |
| <b>Summe Steuermessbetrag</b>              | <b>110,97 EUR</b> |

### Ermittlung Grundsteuer

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Messbetrag 110,97 EUR × Hebesatz (665 ‰) | 737,95 EUR |
|------------------------------------------|------------|

## 8.2 Grundsteuer (neu)

linke Spalte (1): Zahlen nach derzeitigem Rechtsstand

rechte Spalte (2): Zahlen nach den Maßgaben des Regierungsentwurfs

### Ermittlung des Grundsteuerwerts

|                                                                                                                                                                 | EUR/qm (1)         | EUR/qm (2)         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| gesetzlich normierte durchschnittliche Nettokaltmiete für NRW (Anlage 39 zum BewG, Teil I)                                                                      | 6,03 EUR           | 6,88 EUR           |
| Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 3 (0 ‰)                                                                                                         | 0,00 EUR           |                    |
| Zu-/Abschlag für Werne nach der Mietniveaustufe 2 (- 10 ‰) (Anlage 39 zum BewG, Teil II)                                                                        |                    | -0,69 EUR          |
| <b>monatliche Nettokaltmiete</b>                                                                                                                                | <b>6,03 EUR</b>    | <b>6,19 EUR</b>    |
| jährlicher Rohertrag EFH (6,03/6,19 EUR × 134 qm × 12)                                                                                                          | 9.696 EUR          | 9.954 EUR          |
| jährlicher Rohertrag Garage (35 EUR × 12)                                                                                                                       | 420 EUR            | 420 EUR            |
| <b>Summe jährlicher Rohertrag</b>                                                                                                                               | <b>10.116 EUR</b>  | <b>10.374 EUR</b>  |
| Bewirtschaftungskosten (10.116/10.374 EUR × 18 ‰)<br>Restnutzungsdauer 72 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren lt. Anlage 38 zum BewG              | -1.820 EUR         | -1.867 EUR         |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                    | <b>8.296 EUR</b>   | <b>8.507 EUR</b>   |
| Vervielfältiger = 33,24 (Anlage 37 BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 ‰, keine Zinssatzanpassung, da der Bodenrichtwert 500 EUR nicht übersteigt) |                    |                    |
| <b>Barwert des Reinertrags</b> (8.296/8.507 EUR × 33,24)                                                                                                        | <b>275.759 EUR</b> | <b>282.773 EUR</b> |
| Bodenwert (506 qm × 190 EUR × 1,00);<br>Umrechnungskoeffizient 1,00                                                                                             | 96.140 EUR         | 96.140 EUR         |
| <b>Abgezinster Bodenwert</b> (96.140 EUR × 0,1690) Abzinsungsfaktor nach Anlage 41 zum BewG, RND 72 Jahre und Liegenschaftszinssatz 2,5 ‰                       | <b>16.247 EUR</b>  | <b>16.247 EUR</b>  |
| <b>Grundsteuerwert</b> (abgezinster Bodenwert + Barwert des Reinertrags)                                                                                        | <b>292.006 EUR</b> | <b>299.020 EUR</b> |
| Mindestwert (§ 251 BewG): Bodenwert 96.140 EUR × 75 ‰ = 72.105 EUR; kein Ansatz, da niedriger als Grundsteuerwert                                               |                    |                    |
| <b>Grundsteuerwert</b> (Abrundung auf volle 100 EUR)                                                                                                            | <b>292.000 EUR</b> | <b>299.000 EUR</b> |

### Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Grundsteuerwert 292.000 EUR × Steuermesszahl 0,34 ‰ | 99,28 EUR |           |
| Grundsteuerwert 299.000 EUR × Steuermesszahl 0,31 ‰ |           | 92,69 EUR |

### Ermittlung Grundsteuer

|                                               |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Messbetrag 99,28/92,69 EUR × Hebesatz (665 ‰) | 660,21 EUR | 616,39 EUR |
|-----------------------------------------------|------------|------------|

**FAZIT** | Der Vergleich (alt: 737,95 EUR; neu: 660,21 bzw. 616,39 EUR) zeigt, dass sich wegen der herabgesetzten Steuermesszahlen nicht zwingend eine höhere Grundsteuer ergibt.

## 9. Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren

Das **Sachwertverfahren** ist für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke maßgeblich. Im Sachwertverfahren ist **der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert** zu ermitteln (§ 258 Abs. 1 BewG). Eine **schematische Übersicht** zum typisierten (vereinfachten) Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG enthält die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/11085 vom 25.6.2019).

## 10. Die neue Grundsteuer C

Nach § 25 Abs. 5 GrStG können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen für baureife, aber unbebaute Grundstücke **einen höheren Hebesatz** festlegen, wenn auf diesen **keine Bebauung** erfolgt (Grundsteuer C). Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets **trotz Baureife** nicht baulich genutzt werden. Dabei sollen Hinderungsgründe zivilrechtlicher Art, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, bei der Beurteilung der Baureife außer Betracht bleiben.

**Beachten Sie** | Die Gemeinde soll nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob eine **besondere Nachfrage nach Bauland** besteht und welche steuerliche Belastung den Grundstückseigentümern auferlegt werden soll.

**FAZIT** | Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer soll sich nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht verändern. Fest steht aber, dass einige Bürger mehr und andere weniger zahlen müssen. Verlierer und Gewinner stehen aber noch nicht fest. Denn dies hängt zum einen davon ab, ob das jeweilige Bundesland von der Öffnungsklausel Gebrauch machen wird. Zudem bleibt abzuwarten, ob bzw. welche Kommunen ihre Hebesätze anpassen werden.

**Rechtsstand** | 6.4.2021

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.