

Grundsteuerreform 2022

Auf den 1.1.2022 findet die neue Hauptfeststellung für alle Immobilien in Deutschland statt. Für rund 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten müssen neue Bemessungsgrundlagen ermittelt werden. In NRW gilt das Bundesmodell. Einige Länder machen von der Öffnungsklausel Gebrauch und realisieren abweichende Grundsteuermodelle.

Schwerpunkt des Seminars ist das verabschiedete wertabhängige Bundesmodell. Das Seminar erläutert anschaulich die Berechnungsschritte im Ertragswert- und Sachwertverfahren einschließlich der Bewertung von unbebauten Grundstücken. Dabei wird auch auf den Umfang der Erklärungsangaben eingegangen.

Zusätzlich wird kurz auf die neu geschaffene Länderöffnungsklausel eingegangen und erläutert, welche Modelle in den abweichenden Ländern realisiert wurden.

1. Konzept des Bundes-Reformmodells
 - a. Wertabhängige Bemessungsgrundlage
 - b. Öffentliche Bekanntmachung der Abgabefrist 1.7. – 31.10.2022
 - c. Koordinierte Länderliste vom 9.11.2021
 - d. Erklärungsvordrucke - Ausfüllanleitung
2. Unbebaute Grundstücke
3. Bebaute Grundstücke im vereinfachten Ertragswertverfahren
 - a. Ermittlung der Gebäudeflächen
 - b. Bestimmung der „Listenmiete“
 - c. Zu- und Abschläge nach Mietniveaustufen
 - d. Korrekturen in Sonderfällen
 - e. Ansatz des Mindestwerts
4. Bebaute Grundstücke im Sachwertverfahren
 - a. Regelherstellungskosten
 - b. Unterscheidung der anzusetzenden Gebäudearten
 - c. BMF vom 11.2.2022: Bauindex 1.1.2022
 - d. Alterswertminderung
 - e. Wertzahlen
5. Grundzüge der abweichenden Modelle
 - a. Modell Bayern
 - b. Modell Baden-Württemberg
 - c. Modell Hessen
 - d. Modell Niedersachsen
 - e. Modell Hamburg
6. Änderungen des Grundsteuergesetzes
 - a. Grundsteuer C zur Baulandmobilisierung
 - b. Abschlag für Denkmäler
 - c. Abschlag bei öffentlicher Förderung
7. Berechnung des Grundsteuerwerts