

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Grundsteuer – Sachstand und Informationen

Tagung Fachverband der Kämmerer 2021

Entscheidung für das „Bundesmodell“

Bundesmodell

Nach eingehenden politischen Diskussionen sowie fachlichen Prüfungen der Modelle der anderen Länder (BY, BW, HE, HH, NI, SN und SL) hat die Landesregierung entschieden, die bundesgesetzlichen Regelungen im BewG und GrStG (Bundesmodell) anzuwenden.

Bundesmodell

Beibehaltung des dreistufigen Aufbaus des grundsteuerlichen Besteuerungsverfahrens zur Wahrung der Hebesatzautonomie und Aufkommenssicherung



Beibehaltung der Vermögensarten

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)
- Grundvermögen (Grundsteuer B)

Einführung einer Grundsteuer C

Beibehaltung der regelmäßigen Hauptfeststellung:
Hauptfeststellung alle 7 Jahre

Beibehaltung der Bewertungsgrundsätze

- **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen:**
typisierter Ertragswert
- **Grundvermögen:**
typisierter Ertrags- oder Sachwert

Modernisierung der geltenden Bewertungsverfahren für Anwendung als Massenverfahren

- **Ertragswertverfahren** für EFH, ZFH, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum
- **Sachwertverfahren** für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke

Bewertung unbebauter Grundstücke: Beibehaltung des bisherigen Bewertungsverfahrens

Grundstücksfläche

x

Bodenrichtwert der
Richtwertzone

= Grundstückswert

Bundesmodell

Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke

$$\begin{aligned} & \text{Jährlicher Rohertrag (gesetzlich vorgegebene Listenmieten)} \\ ./ & \text{ nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (gesetzlich vorgegeben)} \\ = & \text{ jährlicher Reinertrag} \\ \times & \text{ Vervielfältiger (gesetzlich vorgegeben)} \\ = & \text{ Barwert des Reinertrags} \\ + & \text{ abgezinster Bodenwert (Abzinsungsfaktoren gesetzlich} \\ & \text{ vorgegeben)} \\ = & \text{ Grundstückswert} \end{aligned}$$

Bundesmodell

Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Schleswig-Holstein	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,16	6,92	6,87	8,47	9,24
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,28	6,45	6,49	7,35	7,37
		100 m ² und mehr	5,55	6,14	6,24	6,41	7,64
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,55	8,10	7,86	8,18	8,58
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,54	6,01	5,90	6,27	7,34
		100 m ² und mehr	5,03	5,34	5,26	5,92	7,06
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	7,85	8,39	8,10	8,89	11,09
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,19	6,47	6,52	6,89	7,99
		100 m ² und mehr	6,24	5,87	6,06	6,40	7,99

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

In SH existieren alle Mietniveaustufen.

Bundesmodell

Sachwertverfahren für bebaute Grundstücke



Bundesmodell

Grundsteuer A: Land- und Forstwirtschaft

Reinertrag

abhängig von der jeweiligen Nutzung (gesetzlich vorgegeben)

+

Zuschlag bei

- verstärkter Tierhaltung
- Flächen unter Glas bzw. Kunststoff
- Hofstellen (für Weinbau und Nebenbetriebe)
- gleichzeitiger Nutzung für Windenergieanlagen

x

18,6 (Kapitalisierungsfaktor)

=

Grundsteuerwert

Alle Länder wollen
insoweit – mit
geringfügigen
Abweichungen - das
Bundesmodell
umsetzen.

Die Wohngebäude werden nicht mehr berücksichtigt; sie unterfallen der Grundsteuer B

Bundesmodell

$$\begin{aligned} & \text{Grundsteuerwert} \\ & \times \\ & \text{Steuermesszahl} \\ & = \\ & \text{Grundsteuermessbetrag} \\ & \times \\ & \text{Hebesatz} \\ & = \\ & \text{Grundsteuer} \end{aligned}$$

← Grundsteuer A (LuF): 0,55 Promille

Grundsteuer B: 0,31 Promille für
Wohngrundstücke, für sonstige
Grundstücke 0,34 Promille

Ermäßigung für geförderten
Wohnraum um 25%: 0,255 Promille

Absenkung auf ca. 1/10

Bundesmodell

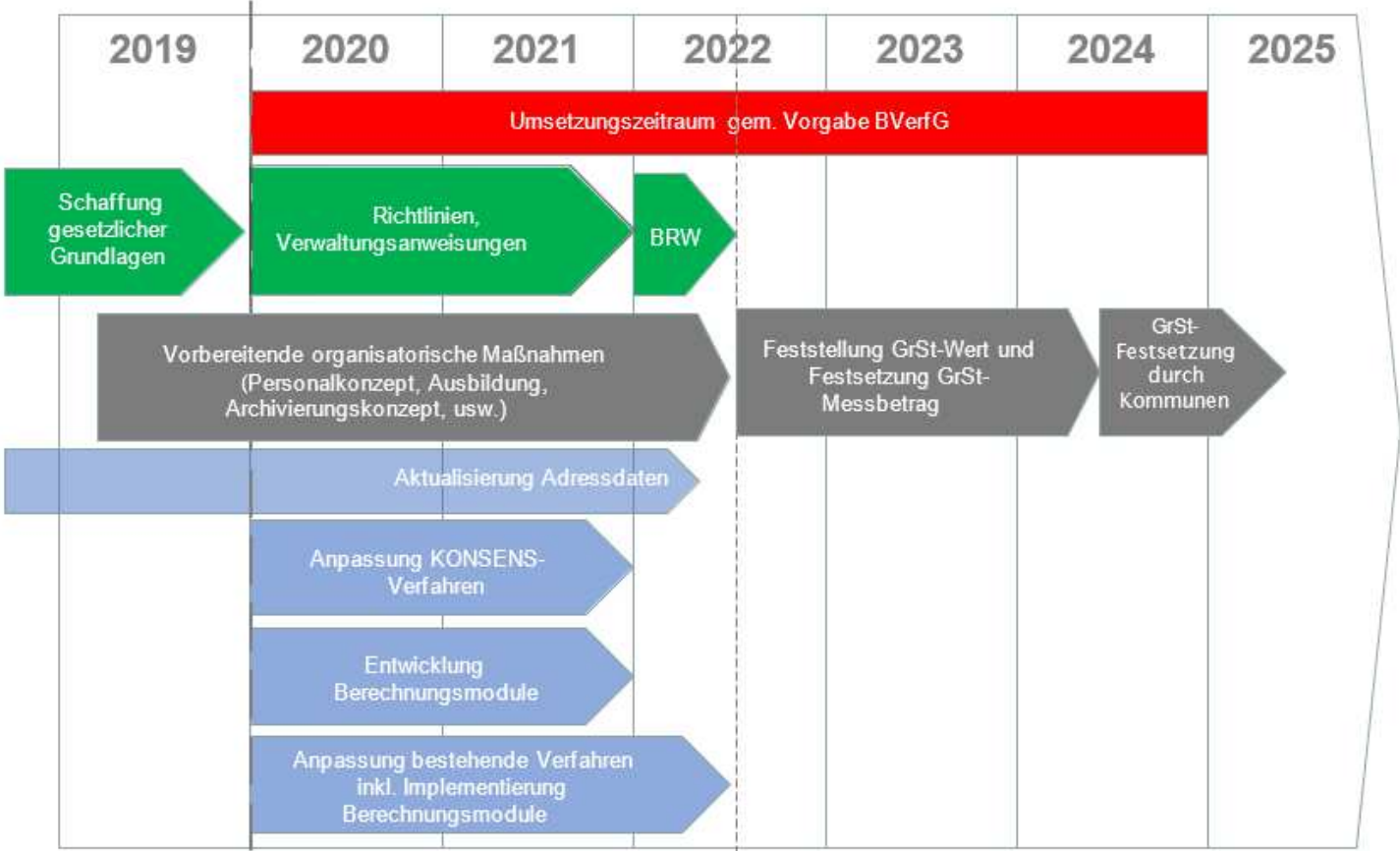
Einführung einer Grundsteuer C:

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe der unbebauten Grundstücke festlegen.

Für diese Grundstücke muss die Gemeinde einen gesonderten Hebesatz festlegen, der höher sein muss als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Zeitplan Bundesmodell

↓ Stichtag Hauptfeststellung 01.01.2022



Mitwirkung der Grundstückseigentümer

Erklärung

- **Erklärungsvordrucke und Ausfüllanleitungen**
 - Allgemeine Angaben
 - Grundvermögen
 - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
 - Grundsteuerbefreiung
- **Grundsätzlich elektronische Abgabe über ELSTER**
- **Ausnahme in Härtefällen:**
Papiererklärungen und Scanverfahren
- **Ziel: Erzeugung von automatisiert verarbeiteten Fällen, die nur unter bestimmten Voraussetzungen von Bearbeitern überprüft werden.**

Bundesmodell

Vom Eigentümer für das Grundvermögen zu erklärende Daten

- **Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses** müssen in der Erklärung folgende Daten angeben:
 - Wohnfläche
 - Grundstücksgröße
 - Gebäudeart (z.B. Mietwohngrundstück, Einfamilienhaus usw.)
 - Baujahr (inkl. Besonderheiten)
 - Bodenrichtwert

- **Eigentümer gewerblich oder gemischt genutzter Immobilien** müssen in der Erklärung folgende Daten angeben:
 - Bruttogrundfläche
 - Grundstücksgröße
 - Gebäudeart (z.B. Bürogebäude, Lagergebäude usw.)
 - Baujahr (inkl. Besonderheiten)
 - Bodenrichtwert

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuerermessbescheide

Hebesätze

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuermessbescheide

Gesetzliche Grundlage: § 184 Absatz 3 AO in der Fassung aufgrund des Jahressteuergesetzes 2020 vom 21.12.2020, in Kraft getreten am 29.12.2020:

Die Finanzbehörden teilen den Inhalt des Steuermessbescheids [...] den Gemeinden mit, denen die Steuerfestsetzung (der Erlass des Realsteuerbescheids) obliegt. Die Mitteilungen an die Gemeinden erfolgen durch Bereitstellung zum Abruf; § 87a Absatz 8 und § 87b Absatz 1 gelten dabei entsprechend.

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuermessbescheide

§ 87a Absatz 8 AO:

Wird ein elektronisch erlassener Verwaltungsakt durch Bereitstellung zum Abruf nach § 122a bekannt gegeben, ist ein sicheres Verfahren zu verwenden, das die für die Datenbereitstellung verantwortliche Stelle oder Einrichtung der Finanzverwaltung authentifiziert und die Vertraulichkeit und Integrität des Datensatzes gewährleistet. Die abrufberechtigte Person hat sich zu authentisieren. [...]

§ 87b Absatz 1 AO:

Das Bundesministerium der Finanzen kann in Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der Länder die Datensätze und weitere technische Einzelheiten der elektronischen Übermittlung [...] mittels amtlich vorgeschriebener Datensätze bestimmen. [...]

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuermessbescheide

In der Praxis heißt das:

Die Übermittlung der Grundsteuermessbeträge an die Gemeinden erfolgt zukünftig ausschließlich in elektronischer Form über das Verfahren „ELSTER-Transfer“.

Dafür sind folgende Voraussetzungen notwendig:

1. Benutzerkonto bei „Mein ELSTER“

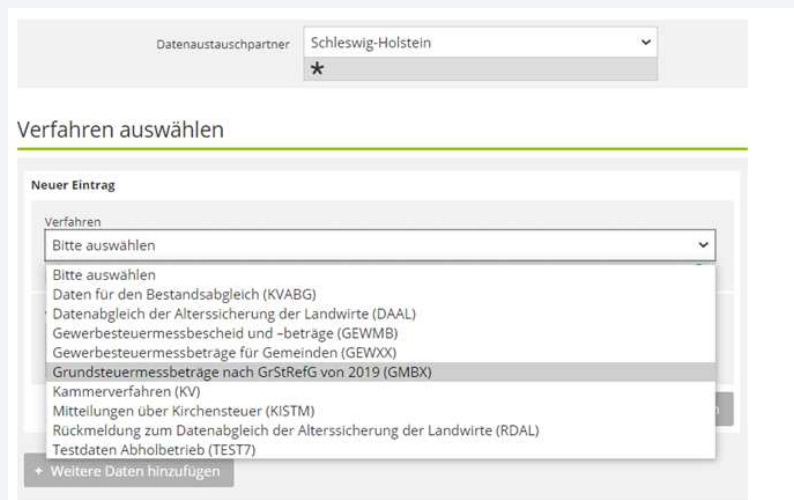
Bei „Mein ELSTER“ ist eine einmalige Registrierung als Organisation mit einer der Gemeinde oder dem Amt zugeordneten Steuernummer erforderlich. Nur mit einem Organisationszertifikat sind die Oberflächen zum „Datenaustausch mit der Finanzverwaltung“ erreichbar. Amtsangehörige Gemeinden benötigen keine eigene Registrierung bei „Mein ELSTER“.

Die Steuernummer kann bereits jetzt beantragt werden, auch wenn die Gemeinde (noch) nicht steuerpflichtig ist!

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuermessbescheide

2. Berechtigung zum Datenaustausch

Die Berechtigung zum Datenaustausch muss über „Mein ELSTER“ beantragt werden. Sie wird anschließend vom Amt für Informationstechnik des Finanzministeriums freigeschaltet.



Datenaustauschpartner: Schleswig-Holstein

Verfahren auswählen

Neuer Eintrag

Verfahren

- Bitte auswählen
- Bitte auswählen
- Daten für den Bestandsabgleich (KVABG)
- Datenabgleich der Alterssicherung der Landwirte (DAAL)
- Gewerbesteuermessbescheid und -beträge (GEWMB)
- Gewerbesteuermessbeträge für Gemeinden (GEWXX)
- Grundsteuermessbeträge nach GrStRefG von 2019 (GMBX)**
- Kammerverfahren (KV)
- Mitteilungen über Kirchensteuer (KISTM)
- Rückmeldung zum Datenabgleich der Alterssicherung der Landwirte (RDAL)
- Testdaten Abholbetrieb (TEST7)

+ Weitere Daten hinzufügen



Ihre Angaben

Art der Organisation

Kommune / Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Gemeindegemeinschaft / Name

08236072 - Straubenhardt

+ Weitere Daten hinzufügen

Elektronische Übermittlung des Inhalts der Grundsteuermessbescheide

3. Software

Bei Datenabholverfahren werden nur Rohdaten zur Verfügung gestellt, die zwingend mit einer externen Software aufbereitet und weiterverarbeitet werden müssen. Nähere Informationen zum Datensatz sollen voraussichtlich im Sommer/Herbst 2021 veröffentlicht werden.

Das Finanzministerium wird ein Informationsschreiben zur Umsetzung der Grundsteuerreform sowie einen Flyer zu ELSTER-Transfer an die Kommunen bzw. Ämter versenden.

Neue Hebesätze

Berechnungsverfahren:

Jeweils für GrSt A und GrSt B getrennt durchzuführen

GrSt-Messbetragsvolumen (EW) X Hebesatz (EW) = Grundsteueraufkommen (EW)
Grundsteueraufkommen (EW) / GrSt-Messbetragsvolumen (neu) = Hebesatz (neu)

Transparenzregister:

Politischer Wille: GrSt-Reform soll aufkommensneutral sein. In SH: Bereitstellung eines Transparenzregisters

- für den Bürger
- für Kommunen als Hilfe

Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommunen

Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommunen

a. Mitteilung des Aktenzeichens des Finanzamts



Kiel. Sailing City.
Landeshauptstadt Kiel Postfach 1152 24099 Kiel

Landeshauptstadt Kiel
Datum: 10. Januar 2020 Seite: 1

Kassenzeichen
Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben:

Der Oberbürgermeister
Amt für Finanzwirtschaft
Ihr Ansprechpartner
Telefon: (0431) 901-
Faxnr.: (0431) 901-
Email: Steuer@kiel.e
Dienstgebäude: Fleethörn 9
Zimmer

Grundbesitzabgabenbescheid

Objekt

Objekt-Nr./Bezeichnung	Ort	Aktenzeichen Finanzamt
1 9160990012		7906301025

Festsetzungen Grundsteuer B
Jahresanfangsveranlagung

Jahr	Zeitraum	neuer Messbetrag	alter Messbetrag	Hebesatz %	neue Jahressteuer	alte Jahressteuer	Änderungsbetrag
2020	01.01.-31.12.		0,00	500,00		0,00	
							Summe

Die Straßenreinigungsgebühren 2020 werden als Vorauszahlung festgesetzt.
Festsetzungen Straßenreinigungsgeb.
Jahresanfangsveranlagung

- Es gibt ca. 160 Verwaltungen in den Gemeinden und Ämtern in SH, die Grundsteuerbescheide erlassen
- Drucken Sie auf Ihren Grundsteuerbescheiden ab, welches Finanzamt örtlich zuständig ist?
- Drucken Sie das Aktenzeichen des Finanzamts im vorgegebenen zehnstelligen Format auf Ihren Grundsteuerbescheiden ab?
- Versenden Sie jährlich Grundsteuerbescheide?
- Planen Sie im Jahr 2022 den Versand von Grundsteuerbescheiden?

Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommunen

b. Mitteilung von allgemeinen Informationen zur Reform, Austausch von FAQ

- Die Finanzverwaltung erstellt FAQ
- SH beteiligt sich an einem in BW entwickelten Chatbot
- Gibt es insoweit Planungen der Kommunen?

c. Werbung für rechtzeitige Abgabe der Erklärungen

- Sind auch von den Kommunen Werbemaßnahmen geplant?
- Je nach Struktur der einzelnen Kommunen könnte gezielte Werbung bei bestimmten Steuerpflichtigen, die z.B. über bedeutende Geschäftsgrundstücke verfügen, sinnvoll sein.

Grundsteuerpflichtige Grundstücke von Kommunen

Grundsteuerpflichtige Grundstücke von Kommunen

Als Grundstückseigentümer müssen Kommunen im Jahr 2022 für jede ihnen gehörende grundsteuerpflichtige wirtschaftliche Einheit eine Erklärung beim Finanzamt abgeben.

Das Onlineportal ELSTER ermöglicht die papierlose Abgabe der Erklärung. Die Nutzung ist erst nach erfolgter Registrierung mit einem elektronischen Zertifikat möglich.

Informationen zur Registrierung erhalten Sie unter

<https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl>.

Grundsteuerreform

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie Fragen?