AUSGABE 08
Februar 2022

NEUE GRUNDSTEUER

Bildquelle: akimov-de

Wie sich die Grundsteuer künftig bemisst

bia|lo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Neue Grundsteuer

Wie sich die Grundsteuer künftig bemisst

von Michael Schreiber / biallo.de

Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer eines kleinen Eigenheims, einer schicken Eigentumswohnung oder haben sogar ein paar Hektar Wald geerbt? Vielleicht wohnen Sie auch zur Miete. Dann herzlich willkommen im Club. Denn die jetzt angelaufene Reform der Grundsteuer betrifft im Prinzip alle Bundesbürger – denn wir zahlen sie auch alle! Ein Überblick über Hintergründe und Folgen der angelaufenen Grundsteuer-Reform.

Bildquelle: Olivier Le Moal / Shutterstock.com

Was ist die Grundsteuer?

Ein Blick zurück:
Mit Urteil vom 10.4.2018 (Az. 1 BvL 11/14 u.a.) hatte das Bundesverfassungsgericht das Bewertungssystem der bisherigen Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. In seiner Entscheidung räumte das Gericht dem Gesetzgeber eine Frist bis Ende 2019 ein, um eine neue gesetzliche Regelung zu treffen. Für die danach notwendige Umsetzung gilt eine weitere Frist bis Ende 2024. Ab 1.1.2025 muss die reformierte Grundsteuer angewandt werden. Ende 2019 wurde deshalb auf Bundesebene ein Grundsteuerreformgesetz verabschiedet.

Die kommunale Abgabe auf Grundbesitz spülte im vergangenen Jahr rund 14,6 Milliarden Euro in die Kassen der Städte und Kommunen und stellt damit nach der Gewerbesteuer deren zweitwichtigste Einnahmequelle dar. Eigennutzer von Immobilien, Wohnungsvermieter; Land- und Forstwirte und Verpächter von Gewerbe- und Agrarflächen werden von ihrer jeweiligen Kommune direkt zur Kasse gebeten.

Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:

Arten von Grundsteuer

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird dabei die oft nur moderate **Grundsteuer A** erhoben – für den übrigen Grundbesitz die jetzt schon deutlich höhere **Grundsteuer B**.
Welche zum Teil krassen Unterschiede es dabei zwischen einzelnen Kommunen gibt, zeigt ein kurzer Fokus auf Niedersachsen: Bei den insgesamt 944 Städten und Gemeinden dieses Bundeslandes reicht die Spannweite bei der Grundsteuer A von einem Hebesatz von 270 Prozent (Ruhen im Landkreis Gifhorn) bis 690 Prozent (Stadt Bremervörde im Landkreis Rotenburg/Wümme). Bundesweit einsamer Spitzenreiter bei dieser für Landwirte wichtigen Kommunalabgabe sind zwei Gemeinden in Baden- Württemberg mit jeweils 1.900 Prozent (Bad Herrenalb und Bad Wildbad).
Den geringsten Hebesatz bei der Grundsteuer B in Niedersachsen meldet mit 250 Prozent Gorleben (Landkreis Lüchow-Dannenberg), den höchsten Wert verzeichnet mit 640 Prozent Ritterhude (Landkreis Osterholz). Bundesweiter Spitzenreiter ist hier die hessische Gemeinde Lautertal im Odenwald mit sagenhaften 1.050 Prozent.

Tipp:

Die Hebesätze aller deutschen Städte und Gemeinden kann man kostenfrei unter www.destatis.de einsehen (Suchwort „Hebesätze der Realsteuern“).

Bildquelle: SergeyLit / Shutterstock.com

Wie wird die Grundsteuer bis 2024 ermittelt?

Die Grundsteuer wird derzeit in einem dreistufigen Verfahren in Zusammenarbeit der Finanzämter mit den Städten und Gemeinden berechnet.

Dabei gilt folgende Formel:

Grundstückswert x Steuermesszahl x Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer.

Die Finanzämter übernehmen in diesem System die Bewertung der Grundstücke als Basis für die Steuererhebung:

1. **Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt**

2. **Festsetzung des Grundsteuermessbetrages**

Die Kommunen legen autonom den örtlichen Hebesatz fest und kassieren die Grundsteuer:

3. **Festsetzung der Grundsteuer anhand des kommunalen Hebesatzes**

Vereinfacht zusammengefasst: Zunächst wird bislang vom Finanzamt der Einheitswert festgestellt und per Einheitswertbescheid an den Eigentümer bekannt gegeben. Das Finanzamt setzt dann per Bescheid den Grundsteuermessbetrag fest. Die Gemeinde setzt auf Basis dieser Feststellungen und den von ihr bestimmten Hebesätzen die Grundsteuer fest.
Das System der Einheitsbewertung im alten Bundesgebiet sah eigentlich vor, dass alle sechs Jahre eine allgemeine Wertfeststellung für den gesamten Immobilienbestand durchzuführen ist. Doch die einzige Hauptfeststellung erfolgte zum 1.Januar 1964. Die eigentliche Bewertungsarbeit durch die Finanzämter war so aufwendig, dass die Werte allerdings erst zum 1. Januar 1974 feststanden – die Erfahrungen mit dieser Kampagne führten letztlich dazu, dass danach jede weitere Hauptfeststellung unterblieb. In den fünf neuen Bundesländern unterblieb nach der Grenzöffnung von vornherein jede neue Einheitsbewertung – dort gelten bis dato die Werte, die zuletzt zum 1. Januar 1935 festgestellt wurden. Für etwa gleichwertige Grundstücke werden dadurch vielfach stark voneinander abweichende Grundsteuern fällig. Für die Verfassungsrichter aus Karlsruhe der wesentliche Grund, das gesamte System als verfassungswidrig zu kippen.

Bildquelle: akimov.de

Bildquelle: Watchara Ritjan / Shutterstock.com

Das neue Grundsteuer-Modell

Nach langen Verhandlungen haben sich Bund und Länder auf eine Neuregelung der Grundsteuer geeinigt. Die neuen Spielregeln sollen ab 2025 gelten. Die Länder hatten dabei die Wahl zwischen dem sogenannten wertorientierten Bundesmodell oder einer vereinfachten eigenen Bewertungssystematik. Die meisten Bundesländer folgen dem vom Bund vorgeschlagenen Bewertungsansatz. Zwei Länder übernehmen das Modell mit geringen Anpassungen. Fünf Länder gehen bei der Neubewertung des Immobilienvermögens der Republik einen komplett eigenen Weg.

Das wertbasierte Bundesmodell

Das bisherige Verfahren bleibt im Kern auch nach der Reform erhalten. Reformiert wird nur die Bewertung des Grundbesitzes – die Immobilienwerte sollen an die tatsächlichen aktuellen Wertverhältnisse angepasst werden. Dafür müssen bis 2025 „nur“ sämtliche Grundstücke der Bundesrepublik neu bewertet werden – völlig unabhängig davon, nach welchem Modell die Grundsteuer in Zukunft gestaltet wird. Die Finanzämter stehen vor einer Herkulesaufgabe. Allein in Baden-Württemberg werden in den kommenden Jahren 5,6 Millionen Steuerobjekte neu bewertet, in Niedersachsen 3,6 Millionen, in Berlin immerhin 800.000 Liegenschaften.
Im Reformgesetz verankert ist ein vom Bund entwickeltes Bewertungsverfahren, das die individuellen Grundstücksfaktoren am detailliertesten einpreisen soll. Für jedes Grundstück wird anhand der aktuellen Miet- und Bodenpreise ein typisierter Verkehrswert ermittelt. Dafür sind die folgenden Informationen notwendig, die vom Grundeigentümer beziehungsweise anhand vorhandener kommunaler und statistischer Daten erhoben werden müssen:

- Bodenrichtwert
- Statistisch ermittelte Nettokaltmiete
- Grundstücks- und Gebäudefläche
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes

Die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete hängt unter anderem von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde ab.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) weist darauf hin, dass bereits Informationen über das sogenannte System BORIS einsehbar sind. Die Einordnung der Kommunen nach Mietniveaustufen soll dabei auf der Basis von Daten des Statistischen Bundesamts über die Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern erfolgen. Der Nachteil des Modells sticht sofort ins Auge – es ist sehr aufwendig und bürokratielastig. Die Finanzverwaltungen der Länder benötigen bundesweit wohl tausende neue Mitarbeiter, um die Neubewertung der Immobilien bis Ende 2024 überhaupt stemmen zu können. Erstaunlich ist auch, dass es überhaupt keine Rolle spielen wird, ob das Grundstück sich in einer zentralen oder bevorzugten Wohnlage befindet oder am Stadtrand liegt. Dabei wirbt das BMF gerade mit dem Gerechtigkeitsfaktor für sein Rechenmodell.

screenshot elsterportal

Für vermietete Geschäftsgrundstücke wird bei der Bewertung künftig auf ein vereinfachtes Sachwertverfahren zurückgegriffen. Dies wir auch bei gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken zum Einsatz kommen. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden mit einem vereinfachten typisierten Ertragswertverfahren bewertet.

Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wird die neue Hauptfeststellung durchgeführt, danach soll alle sieben Jahre eine Neuermittlung erfolgen. Das heißt, die nächste Hauptfeststellung erfolgt dann zum 1.Januar 2029. Die neue Grundsteuer wird erstmals ab 2025 erhoben. Bis dahin bleiben noch die veralteten Einheitswerte maßgeblich. Nach dem derzeitigen Planungsstand werden Grundbesitzer ab dem 1. Juli 2022 Feststellungserklärungen mit den notwendigen Angaben zur Neubewertung ihres Grundbesitzes auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 machen müssen. Die Abgabefrist endet bereits am 1. November 2022. Welche Angaben konkret von den Finanzämtern abgefragt werden, hängt je nach Bundesland von dem gewählten Grundsteuer-Modell ab (siehe Tabelle).

Tipp:

Die Abgabe der Erklärung kann kostenlos über das Onlineportal „Mein ELSTER“ der Steuerverwaltung erfolgen. Hierfür wird ein Benutzerkonto benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem örtlichen Finanzamt ausweist. Es ist ratsam, dieses Benutzerkonto unter www.elster.de zu beantragen. Wer seine Einkommensteuererklärung bereits elektronisch über ELSTER einreicht, kann diesen Zugang auch für die Grundsteuer nutzen.

Auf Bürger, Steuerberater und Finanzverwaltung kommt ein enormer bürokratischer Aufwand zu, um die notwendigen Grundstücksdaten für eine Wertfeststellung zu erheben.

Welche Modelle wählen die einzelnen Bundesländer?

Die Länder haben sich eine Öffnungsklausel in das Gesetz schreiben lassen, um abweichend vom Bundesmodell eigene Regeln für die Grundstücksbewertung festlegen zu können. Davon haben bislang sieben Bundesländer Gebrauch gemacht. Das **Saarland** und der **Freistaat Sachsen** übernehmen zwar das Bundesmodell, passen aber für die Erhebung der Grundsteuer B die Steuermesszahlen an. Fünf Bundesländer gehen einen komplett eigenen Weg. Grundgedanke ist hier überwiegend ein Flächenmodell. Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der Grundstücks- oder Wohnfläche – gegebenenfalls zuzüglich eines Lagefaktors. Der Vorteil liegt auf der Hand: Man braucht nur wenige Daten des Grundstücks für die Berechnung, diese sind zumeist bei den Kataster-, Grundbuch- und Bauämtern digital abrufbar. Die Berechnung ist für betroffene Immobilieneigentümer transparent und leicht nachvollziehbar und die Finanzämter brauchen für die Umsetzung weniger Personal. Das Gelbe vom Ei sind die diskutierten Bewertungsansätze der Länder im Einzelfall allerdings auch nicht.

Bildquelle: Puttachat Kumkrong / Shutterstock.com

Beispiel Baden-Württemberg:
Das Land macht mit einem Bodenwertmodell von der Öffnungsklausel Gebrauch. Es basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: *der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Im weiteren Schritt wird eine gesetzlich festgelegte Steuermesszahl angewandt – modifiziert nach der Nutzung des Grundstücks. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke gibt es einen Abschlag.*

Edith Sitzmann (Grüne), bis 2021 Finanzministerin in Baden-Württemberg, betont die Vorteile des Modells darin, dass neu geschaffener Wohnraum keine höhere Besteuerung auslöse. Denn die Gebäudefläche spielt bei der baden-württembergischen Grundsteuer grundsätzlich keine Rolle. Kritiker sehen gerade darin eine massive Ungerechtigkeit. Es macht wertmäßig nämlich keinen Unterschied, ob auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Eigenheim oder ein 12-geschossiges Miethaus steht. Zu den Verlierern dieses Modells werden deshalb besonders die Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern zählen.

Das von **Hamburg** bereits gesetzlich verankerte Flächen-Lage-Modell vermeidet diese Nachteile. Hier werden Grundstücks- und Gebäudeflächen mit einer Äquivalenzzahl (0,02 Euro für den Boden und 0,40 Euro für das Gebäude) multipliziert. Durch die Differenzierung zwischen guter und normaler Wohnlage bleiben potenziell steigende Marktpreise bei der Berechnung außen vor. Das Flächenmodell bietet deshalb Mietern, Eigentümern und Investoren den besten Schutz vor Mehrbelastungen.

Bayern favorisiert in seinem gerade erst verabschiedeten Grundsteuergesetz ein noch einfacheres reines Flächenmodell. Dabei wird zwischen Grund und Boden sowie Wohn- und Nutzfläche unterteilt. **Hessen** und **Niedersachsen** haben sich für ein Flächen-Lage-Modell entschieden. Auf die Grundstücksfläche als Ausgangsbasis wird ein Faktor angewendet, der die Lage berücksichtigen soll.

Bildquelle: DifferR / Shutterstock.com

Wie berechnet sich die Grundsteuer ab 2025?

Mit den Neuregelungen wird sich das Grundsteueraufkommen in den Kommunen automatisch verändern. Um Steuererhöhungen entgegenzuwirken, wollen einige Kommunen deshalb die bisherigen Hebesätze anpassen. Das BMF hat zwar insgesamt – als Appell an die Kommunen – eine Aufkommensneutralität der Reform propagiert.
Das heißt natürlich nicht, dass für alle betroffenen Bürger ab 2025 alles beim Alten bleibt. Die Reform wird sowohl Nutznießer als auch Verlierer hervorbringen. In angesagten städtischen Lagen wird es deutlich teurer – für manche im ländlichen Raum möglicherweise auch billiger (siehe Beispiel).

Die Steuermesszahl wird von aktuell 0,35 Prozent (beziehungsweise 1,0 Prozent im Beitrittsgebiet) drastisch auf einheitlich 0,034 Prozent gesenkt, um die Wertsteigerungen auszugleichen, die im Vergleich von den aktuellen Verkehrswerten zu den seit 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisierten Werten zwangsläufig entstehen. Sozialer Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen wird zudem steuerlich gefördert werden. Die Steuermesszahl wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn für das Grundstück nach Paragraf 13 Absatz 3 Wohnraumfördergesetz eine Förderzusage erteilt wird. Für Baudenkmäler ermäßigt sich die Steuermesszahl künftig pauschal um zehn Prozent.

Das es nach der Reform Gewinner und Verlierer geben kann, zeigt ein fiktives Beispiel für Dresden:

Bildquelle: Rainer Lesniewski / Shutterstock.com

Beispielstadt Dresden
Stadtbereich Ost / West – Grundsteuer pro Jahr

	Etagenwohnung 76 m², Ost	**Einfamilienhaus 106 m², West**
Grundsteuer bisher	216 Euro	255 Euro
Grundsteuer neu ohne Anpassung Hebesatz 635 %	269 Euro (+ **25** %)	425 Euro (+ **67** %)
Grundsteuerreform: Absenkung Hebesatz auf 490 %	207 Euro (- **4** %)	328 Euro (+ **29** %)

Quelle: Bundesfinanzministerium, Stand: 2021

Fazit:
Nach der klaren Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes führt an einer umfassenden Reform der Grundsteuer kein Weg vorbei. Das vom Bund konzipierte wertbasierte Rechenmodell für eine Neubewertung des Immobilienbestandes ist unnötig kompliziert und verursacht hohe Bürokratiekosten. Mit der im Reformgesetz verankerten Öffnungsklausel wurde den Bundesländern ermöglicht, ein eigenes Bewertungsmodell anzuwenden und so einige Webfehler der Grundsteuerreform auszubügeln. Davon haben allerdings am Ende nur fünf Länder Gebrauch gemacht.

Den entscheidenden Hebel halten am Ende die Kommunen in den Händen – sie entscheiden autonom über den anzuwendenden Hebesatz und damit über die konkret zu zahlende Grundsteuer. Gerade die anhaltende Corona-Krise mit ihren wegbrechenden Gewerbesteuereinnahmen lässt erahnen, an welcher Stelle finanzklamme Kommunen neue Steuereinnahmen generieren werden, um Löcher im Stadtsäckel zu stopfen.
Wohin die Reise geht, hat die Beratungsgesellschaft Ernst & Young bereits in einer Pressemeldung vom 16. Oktober 2019 veröffentlicht. Als Ergebnis einer Umfrage unter 300 deutschen Kommunen sowie einer Analyse der Verschuldungssituation aller 694 deutschen Kommunen mit mindestens 20.000 Einwohnern war das Ergebnis auch vor der Corona-Pandemie eindeutig: Viele Kommunen werden die Abgaben erhöhen müssen – vor allem bei der Grundsteuer, der Müllabfuhr und der Straßenreinigung sind in etwa drei von zehn deutschen Städten deutliche Kostensteigerungen zu erwarten.
Es kann noch dauern, bis eine klare Aussage zur künftigen Grundsteuerbelastung für ein konkretes Grundstück überhaupt möglich ist. Für Immobilienbesitzer, Investoren und Mieter ist diese Momentaufnahme ein klarer Unsicherheitsfaktor.

Neueinführung Grundsteuer C ab 2025: Was bedeutet das?
Mit der neuen Grundsteuer C erhalten Kommunen künftig außerdem die Möglichkeit, Spekulationen mit Brachflächen in Wohngebieten einzudämmen. Hintergrund ist der Wohnungsmangel in Ballungsgebieten. Hier kommt es häufig zu Spekulationen mit der Folge, das Grundstücke trotz erteilter Baugenehmigung jahrelang unbebaut bleiben, um sie weiter zu veräußern statt neuen Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinden dürfen für baureife unbebaute Grundstücke künftig einen höheren Hebesatz festlegen und auf diese Weise Spekulationsgeschäfte verteuern. Hamburg lässt betroffenen Investoren jetzt eine Schonfrist von fünf Jahren, um sich einen Bebauungsplan für das Grundstück zu überlegen. Danach wird die Strafsteuer erhoben.

Kann der Vermieter die Grundsteuer auf den Mieter umlegen?
Bei Miet- und Pachtobjekten wird die Grundsteuerlast in der Regel über die Mietnebenkosten oder indirekt über einen von vornherein höheren Pacht- oder Mietpreis auf den Mieter oder Pächter abgewälzt. Voraussetzung für eine Umlage ist jedoch eine Regelung im entsprechenden Miet- oder Pachtvertrag.

Ist die Grundsteuer steuerlich absetzbar?
Vermieter, Landwirte und Betriebe können die Grundsteuer in ihrer Einkommensteuererklärung als Betriebsausgabe oder Werbungskosten absetzen. Trägt der Mieter oder Pächter diese Abgabe, sind die weiterbelasteten Nebenkosten im Gegenzug als Einnahme zu erfassen.

Tipp:

Steht Wohn- oder Gewerberaum leer, weil Sie keinen Mieter oder Pächter finden, können Sie auch den Erlass der Grundsteuer beantragen: Für 2021 muss der Antrag bis 31. März 2022 beim Steueramt Ihrer Gemeinde eingehen. In Hamburg, Bremen und Berlin ist das Finanzamt zuständig. Wichtig: Sie müssen darlegen, dass Sie den Leerstand nicht verschuldet haben.

Bildquelle: Peshkova / Shutterstock.com

Welche Objekte sind steuerbefreit?
Nicht alle Grundbesitzer müssen die kommunale Abgabe bezahlen. Steuerbefreit sind insbesondere alle Liegenschaften, die Bund, Ländern und Kommunen direkt gehören. Aber auch die Kirchen und andere gemeinnützige Organisationen genießen das Privileg der Steuerfreiheit.

Grundsteuer

Was Eigentümer jetzt tun müssen

von Max Geißler / biallo.de

Die Bundesländer und Kommunen müssen die Grundsteuer neu berechnen. Dazu haben sie bis Ende 2024 Zeit, ab 2025 gilt dann die neue Grundsteuer. Auf Grundstücksbesitzer kommt im Vorfeld einiges an Arbeit zu. Was ist zu tun?

Bildquelle: Aleksandar Mijatovic / Shutterstock.com

Wann geht's los?

Geplant ist, dass die Finanzämter Ende März alle Eigentümerinnen und Eigentümer zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. Diese müssen dann schnell aktiv werden und die gewünschten Daten zusammentragen. Ab 1. Juli 2022 startet die elektronische Datenübermittlung an das Finanzamt. Sie erfolgt online über das Steuerportal ELSTER. Briefe und Faxe sind nicht vorgesehen. Die Datenerfassung läuft dann bis 31. Oktober 2022. Vorsicht: Wer die Frist versäumt, und auch nach einer Ermahnung nicht aktiv wird, der riskiert ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro! Bei hartnäckiger Verweigerung schätzt das Finanzamt die Daten – was selten zu einem finanziellen Vorteil führt.

Welche Daten werden benötigt?

Laut Bundesfinanzministerium sind folgende Angaben erforderlich (auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022): Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr des Gebäudes.

Unterschiedliche Berechnungsmodelle:

Da sich die Bundesländer nicht auf ein einheitliches Grundsteuer-Berechnungsmodell einigen konnten, sind je nach Land unterschiedliche Angaben zu machen. Die meisten Bundesländer (elf Stück) folgen dem sogenannten Bundesmodell. Dieses werteorientierte Verfahren berücksichtigt individuelle Grundstücksfaktoren wie aktuelle Miet- und Bodenpreise, aus denen ein detaillierter Verkehrswert ermittelt wird. Dafür werden neben den oben genannten Punkten zusätzlich die Nettokaltmiete, die Zahl der Wohnungen sowie die Immobilienart erfasst.

Die Länder Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen verfolgen das weniger aufwendige Flächenmodell. Es basiert vor allem auf der Fläche von Grundstück und Gebäude sowie der Wohnfläche. Am einfachsten haben es Eigentümer in Baden-Württemberg. Sie benötigen für das dort verwendete Bodenwertmodell nur die Grundstücksfläche, die dann mit dem amtlichen Bodenrichtwert kombiniert wird.

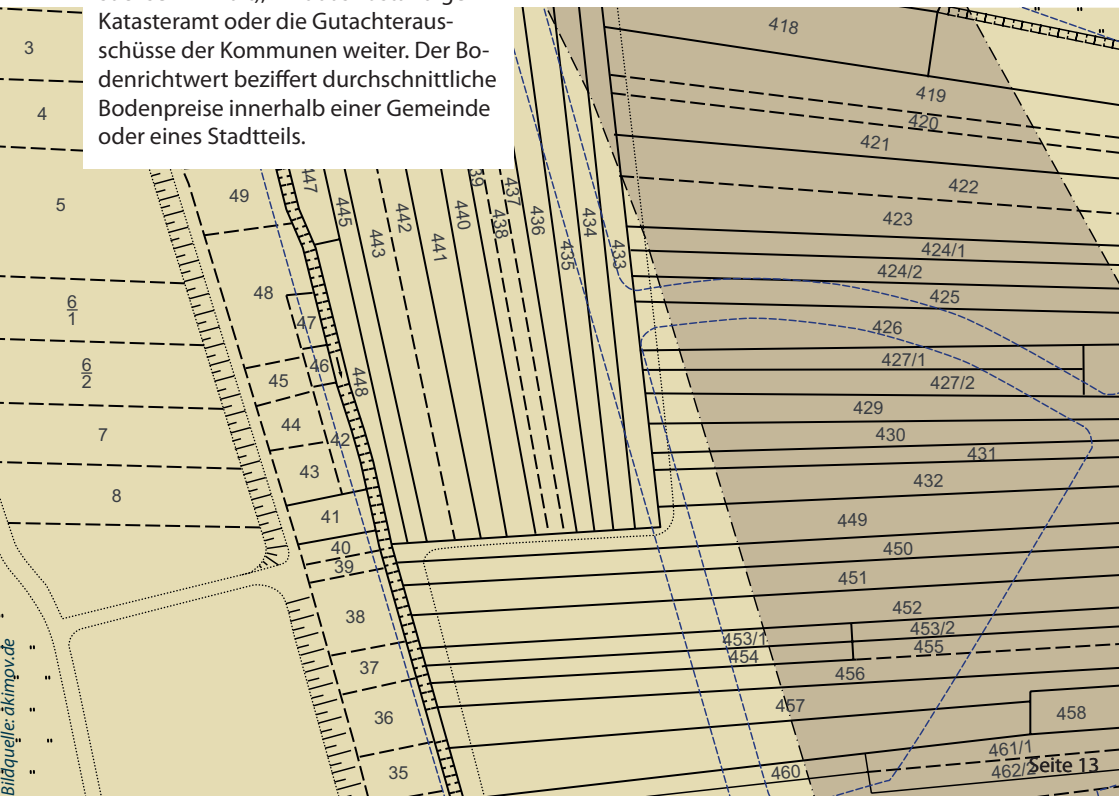
Bildquelle: Andrii Yalanskyi / Shutterstock.com

Wo findet man die Daten?

Erforderliche Grundbuchdaten wie Flurstücknummer oder Fläche des Grundstücks finden Eigentümer entweder in ihren Grundbuchauszügen, die häufig dem Kaufvertrag beiliegen, oder beim Grundbuchamt. Die Information erhält man kostenlos, auch bei postalischem Versand, allerdings kann das einige Wochen dauern.

Über den geltenden Bodenrichtwert, der nur nicht in Bayern und Hamburg erfasst wird, geben das Internetportal www.bodenrichtwerte-boris.de und die amtlichen Auskunftsportale der Bundesländer Auskunft. Dort sind Tausende von Richtwerten meist kostenlos abrufbar. Ist der Wert nicht zu finden (Baden-Württemberg, Saarland, oft auch Sachsen-Anhalt), hilft das zuständige Katasteramt oder die Gutachterausschüsse der Kommunen weiter. Der Bodenrichtwert beziffert durchschnittliche Bodenpreise innerhalb einer Gemeinde oder eines Stadtteils.

Angaben zur Wohnfläche sind oft kniffflig. Die im Kauf- oder Mietvertrag genannten Quadratmeterzahlen können weiterhelfen, aber auch nur dann, wenn sie wirklich stimmen. Nachmessen kann nicht schaden, vor allem wenn das Gebäude saniert oder modernisiert wurde. Ist neuer Wohnraum im Dachgeschoss oder Souterrain entstanden, wurde ein Balkon nachträglich angebaut? Immer wieder strittig ist die anzusetzende Quadratmeterfläche. Es gilt: Balkone, Terrassen, unbeheizbare Wintergärten und Dachschrägen zwischen einem und zwei Meter Raumhöhe zählen nur zu 50 Prozent, Keller, Treppen und Abstellräume gar nicht. Wer sich unsicher ist, kann für ein paar hundert Euro einen Vermesser bestellen.



Bildquelle: akimov.de

Steuererklärung zur Grundsteuer: Bundesländer erheben unterschiedliche Daten

Erforderliche Daten	Bundesmodell	Flächen-Lage-Modell	Bodenwertmodell
	11 Bundesländer	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen	Baden-Württemberg
Allgemeine Grundbuchdaten[1]	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	ja/nein2	ja
Immobiliennutzung (Wohnen/Gewerblich)	ja	ja	ja
Wohnfläche	ja	ja	nein
Immobilienart (Eigenheim, Mietshaus, Eigentumswohnung)	ja	nein	nein
Wohnungszahl und Größe	ja	nein	nein
Garagen/Stellplätze	ja	nein	nein
Baujahr	ja	nein	nein
Nettokaltmiete	ja	nein	nein

Quelle: Biallo.de, Anmerkung.: 1 z.B. Flurstücknummer, Grundstücksfläche; 2 nicht in Bayern und Hamburg, in Hessen werden Finanzbehörden aktiv

Bildquelle: Slavun / Shutterstock.com

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation. Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen Geldanlage, Baufinanzierung, Kredite, Konten & Karten, Versicherungen, Rente & Vorsorge, Telefon & Internet, Energie, Recht & Steuern sowie Soziales. Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern. Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.300 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktabdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in der Rubrik „Über uns“ offengelegt.

Mit dem Newsletter von biallo.de nichts mehr verpassen!

Impressum

Biallo & Team GmbH
Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

Youtube **Facebook** **Linkedin** **Twitter** **Instagram**

Soziale Netzwerke