

47

BewR ■ GrSt

Grundsteuerreform: Erklärungen und Wertfeststellung für eine Eigentumswohnung mit Stellplatz

BewG §§ 248 bis 257

Für die im Rahmen der Grundsteuerreform zum 01.01.2022 vorgesehene Hauptfeststellung für alle rund 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes sollen die erforderlichen Erklärungen (nach derzeitigem Stand) in der Zeit vom 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 online abgegeben werden. Nach der Selbsteinschätzung des BMF soll die Reform eine „unbürokratische“ Regelung sein. Ob diese Auffassung auch von den Grundstückseigentümern geteilt werden wird, bleibt abzuwarten; das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass fünf Bundesländer¹ abweichende Bewertungen und damit auch unterschiedliche Formulare vorsehen.

Nachfolgend soll für das „Bundesmodell“ dargestellt werden, welche Besonderheiten sich bei der Erfassung der Erklärungsdaten schon für einen Standardfall ergeben können und wie sich die Berechnung darstellt.

Sachverhalt

Die Ehepartner A und B sind gemeinsam Eigentümer einer 1990 errichteten Eigentumswohnung in Bremen mit einer Wohnfläche von 120 m², einem Kellerraum (8 m²), einem Einstellplatz in der Tiefgarage des Gebäudes und einem PKW-Stellplatz in der Gemeinschaftsanlage, zu der mehrere Gebäude gehören. Das Grundbuch weist u. a. folgende Daten aus:

		ar	m ²
Wohnung	435/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Vorstadt R Flur 470 195/13 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung	32	40
Einstellplatz	26/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück R Flur 470 195/13 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten PKW-Einstellplatz	32	40

¹ Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen.

PKW-Außenstellplatz	1/220 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Vorstadt R Flur 470 195/19	34	17
---------------------	---	----	----

Der Bodenrichtwert beträgt 540 Euro.

Frage

1. Welche Formulare sind für Feststellung des neuen Grundsteuerwerts auszufüllen und welche Besonderheiten sind dabei zu beachten?
2. Wie hoch ist der Grundsteuerwert?

Antwort

1. Die Formulare GW-1 und GW-2 sind auszufüllen. Die Fläche für den Außenstellplatz ist gesondert auszuweisen.
2. Der Grundsteuerwert beträgt 224.800 Euro.

Begründung

Vorbemerkung: Historisch ist das Bewertungsgesetz geschaffen worden, um einheitliche Regelungen zur Wertfindung von Vermögenswerten zu schaffen, die dann für alle Steuerarten gelten. Von dieser Funktion hat sich das aktuelle Bewertungsgesetz weit entfernt. So kennt das Gesetz inzwischen fünf unterschiedliche Regelungen für Grundstücke:

- Die bisherige Einheitsbewertung (§§ 33 bis 94 EStG),
- die Bewertung von Grundstücken in den neuen Bundesländern (§§ 125 bis 133 BewG),
- die Bewertung von Grundbesitz für die Grunderwerbsteuer ab 01.01.1997 (§§ 138 bis 150 BewG),
- die Werte für die Erbschaftsteuer (§§ 158 bis 197 BewG)
- und nun für die ab 01.01.2025 geltenden Grundsteuerwerte (§§ 232 bis 262 BewG).

Es gibt also z. B. gleich drei Vorschriften zum Begriff des bebauten Grundstücks (§§ 146, 180, 248 BewG). Sinnvoll wäre es sicher gewesen, wenn die ohnehin nur für diese Steuerarten geltenden Vorschriften auch gleich in das Erbschaftsteuer- bzw. Grundsteuergesetz statt in das Bewertungsgesetz aufgenommen worden wären.²

² Zu beachten ist ferner die Besonderheit, dass das Bewertungsgesetz für die Grundsteuer nicht in vollem Umfang in allen Bundesländern gilt. Abweichungen gibt es durch Landesgesetze in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen. Die abweichenden Vorschriften sind in diesem Fall nicht berücksichtigt.

Zu 1: Die Formulare für die Feststellung der Grundsteuerwerte sind im Bundessteuerblatt³ veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass die Struktur der online zu erfassenden Angaben den Formularen folgen wird: *Formulare*

- I Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts (GW-1, für jedes Grundstück eine Erklärung)
- I Anlage Feststellungsbeteiligte (GW-1A, nur erforderlich bei mehr als drei Miteigentümern)
- I Anlage Grundstück (GW-2, eine Anlage erforderlich)
- I Einlageblatt zur Anlage Grundstück (GW-2A, bei weiteren Gebäuden auf einem Grundstück)
- I Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3)
- I Anlage Tierbestand (GW-3A)
- I Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)

Da hier die Eigentumswohnung, der Einstellplatz in der Tiefgarage sowie der PKW-Stellplatz als eine wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) anzusehen sind, ist insgesamt – wie bisher bei der Einheitsbewertung – nur ein Grundstückswert festzustellen.

Hier ist neben der eigentlichen Erklärung nur die „Anlage Grundstück“ erforderlich.

Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts: Hier sind die „Stammdaten“ des Grundstücks und der Feststellungszeitpunkt (01.01.2022), die Steuer-Nummer bzw. das Aktenzeichen (der Bewertungsstelle des Finanzamts, nicht der Grundsteuer-Gemeinde) sowie eine „1“ für die Hauptfeststellung als Grund der Feststellung anzugeben. *Feststellungs-
erklärung*

Ab Zeile 9 sind die Bezeichnungen der Flurstücke einzutragen. Für das Sondereigentum an der Wohnung und dem Einstellplatz ist nur eine Eintragung erforderlich (Zeilen 9 bis 11), weil insoweit alle Angaben (einschl. der Größenangabe) identisch sind. Einzutragen ist die Gesamtgrundstücksfläche und nicht der auf die Miteigentümer entfallende Anteil. *Gesamtgrund-
stücksfläche*

In den Grundbuchauszügen erfolgen die Angaben in ha/ar/m². Da ein ar 100 m² umfasst, können die Angaben wie eine mehrstellige Quadratmeterangabe gelesen werden: 32 ar + 40 m² = 3.240 m².

Für den PKW-Stellplatz ist eine weitere Angabe vorzunehmen (im Papierformular sind vier verschiedene Angaben möglich).

³ BMF vom 01.12.2021 – IV C 7 – S 3001/19/10003 :011 (BStBl 2021 I S. 2391).

Eine entsprechende zweifache Angabe ist später in der „Anlage Grundstück“ erforderlich, sodass hier in Zeile 11 (bzw. 14) ein Verweis auf die erste („1“) bzw. zweite („2“) Fläche vorzunehmen ist.

*Persönliche
Angaben*

Für Ehegatten bzw. Lebenspartner ist in Zeile 32 mit der „4“ ein besonderer Schlüssel als „Eigentumsverhältnis“ vorgesehen. In den Zeilen 33 bis 39 ist dann anzugeben, wie der Bescheid adressiert werden soll. Bei Ehegatten bzw. Lebenspartnern sollte auf die Anrede verzichtet werden (Anredeschlüssel 01), die beiden Personen können dann in den Zeilen 34 und 35 bezeichnet werden.

Nachfolgend (ab Zeile 41) sind die Angaben für beide Ehepartner bzw. Lebenspartner (teilweise noch einmal) gesondert vorzunehmen (einschl. Steuer-Nr. und Steuer-ID). Bei gleicher Anschrift von Ehegatten oder Lebenspartnern kann auf die Wiederholung der Anschrift des zweiten Ehegatten/Lebenspartners verzichtet werden.⁴

Bis zu drei Miteigentümer können in der Erklärung GW-1 angegeben werden. Bei mehreren Miteigentümern ist die „Anlage Feststellungsbeteiligte“ erforderlich.

Anteilige Fläche

Anlage Grundstück: Nach der Art (Zeile 3: 5 = Wohnungseigentum) ist in den Zeilen 4 und 5 die Fläche sowie der Bodenrichtwert anzugeben. Anders als in der Feststellungserklärung ist hier nur die auf das Wohnungseigentum entfallende anteilige Fläche einzutragen. Die auf den Einstellplatz entfallende Fläche bleibt dabei unberücksichtigt; vielmehr ist in Zeile 10 (Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze) eine „1“ einzutragen. Die auf den Außenstellplatz entfallende Fläche ist dagegen gesondert auszuweisen, da dieser sonst nirgends berücksichtigt würde:

	gesamt	Anteil	anteilige Fläche
Wohnung	3.240 m ²	435/10.000	140,94 m ²
PKW-Außenstellplatz	3.417 m ²	1/220	15,53 m ²

Bodenrichtwert

Zu den beiden Flächenangaben ist jeweils (in diesem Fall der gleiche) Bodenrichtwert anzugeben. Für große Teile Deutschlands liegt dieser bereits vor und kann online eingesehen werden.⁵ Hier ist der Wert mit 540 Euro/m² vorgegeben.

Wohnfläche

Darüber hinaus ist lediglich das Baujahr (Zeile 8) und in Zeile 13 (Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m²) eine „1“ und rechts daneben die Größe mit „120“ anzugeben.

⁴ So die Anleitung zum Vordruck GW-1 auf S. 6.

⁵ www.bodenrichtwerte-boris.de.

Die Fläche des Kellerraums ist als „Zubehörraum“ nicht auszuweisen und wird somit nicht berücksichtigt.⁶

Zu 2: Wohnungseigentum ist nach § 250 Abs. 2 Nr. 4 BewG im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Der Wert ergibt sich als Summe aus kapitalisiertem Reinertrag (§ 253 BewG) und dem abgezinste Bodenwert (§ 252 BewG). **Reinertrag** ist die Differenz aus **Rohertrag** (§ 254 BewG) und **Bewirtschaftungskosten** (§ 255 BewG). Während die Kapitalisierung des Reinertrags zu geringeren Gebäudewerten führt, je geringer deren Restnutzungsdauer ist, ist umgekehrt der abgezinste Bodenwert in diesen Fällen umso höher.

Ertragswert-
verfahren

Rohertrag: Kaltmiete lt. Anlage 39			
(Bremen, Baujahr 1979-1990,			
Mietwohngrundstück ⁷)	6,24 € × 120 m ²	× 12 Monate	8.985,60 €
Garage/Tiefgaragenstellplatz			
(Anlage 39):	35 €/Monat	× 12 Monate	420,00 €
			<u>9.405,60 €</u>
Zuschlag wegen Mietniveaustufe 4 ⁸	10 %		940,56 €
			<u>10.346,16 €</u>
Bewirtschaftungskosten: Anlage 40,			
Restnutzungsdauer 40 bis 59 Jahre ⁹ :	25 %	×	2.586,54 €
			<u>7.759,62 €</u>
Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)			
Kapitalisierter Reinertrag: Vervielfältiger lt. Anlage 37 ⁹			× 25,27
(Zinssatz 3,0 lt. § 256 Abs. 1 Satz 2			
Nr. 2 BewG, ¹⁰ Restnutzungsdauer 48 Jahre)			196.085,60 €
Bodenwert (§ 247 BewG): 140,94 m ² × 540 €	76.107,60 €		
abzuzinsen, Faktor aus Anlage 41 ⁹			
(§ 257 Abs. 2 BewG)		× 0,2420 =	18.418,04 €
PKW-Außenstellplatz: 15,53 m ² × 540 €			<u>8.387,18 €</u>
Grundsteuerwert:			<u>224.890,82 €</u>
abgerundet auf volle 100 Euro			224.800,00 €

Selbständig nutzbare Grundstücksteile sind **nicht** abzuzinsen (§ 257 Abs. 2 Satz 1 BewG). Dies wird für den PKW-Außenstellplatz gelten,

6 Vgl. Anleitung zum Vordruck GW-2 S. 4.

7 Für Eigentumswohnungen gelten die Werte für Mietwohngrundstücke (erste Fußnote in Anlage 39).

8 Nach Anlage 39 II sind zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes Zu- und Abschläge (zwischen + 40% und × 20%) zu berücksichtigen. Die Mietniveaustufen sind in der Mietniveau-Einstufungsverordnung (MietNEinV) vom 18.08.2021 (BGBl 2021 I S. 3738) für alle Gemeinden festgelegt. Dabei gilt auch in großen Gemeinden einheitlich die gleiche Mietniveaustufe. In Bremen beträgt diese 4.

9 Die für die Bewirtschaftungskosten in Anlage 40, den Vervielfältiger lt. Anlage 37 und den Abzinsungsfaktor nach Anlage 41 benötigte Restnutzungsdauer zum 01.01.2022 wurde wie folgt ermittelt: Gesamtnutzungsdauer lt. Anlage 38: 80 Jahre ÷ 32 Jahre = 48 Jahre. Die Mindest-Restnutzungsdauer von 30 Jahren (§ 253 Abs. 2 Satz 4 BewG) ist nicht unterschritten.

10 Nach § 256 Abs. 3 BewG wäre der Zinssatz von 3 zu vermindern, wenn der Bodenrichtwert mehr als 2.000 Euro betragen würde.

denn für eine angemessene Nutzung wird das Gebäude nicht benötigt; er kann selbständig genutzt und verwertet werden (vgl. § 257 Abs. 3 BewG).¹¹ Anders wäre dagegen ein Stellplatz, z. B. auf einem Einfamilienhaus-Grundstück zu beurteilen. Dieser wäre als Teil der „normalen“ Grundstücksfläche zu behandeln (und damit abzuzinsen) und nicht besonders zu beurteilen.¹²

Anmerkung: Die völlig unterschiedliche Berücksichtigung des Außenstellplatzes im Verhältnis zum Tiefgaragenstellplatz führt hier gleichwohl zu einem ähnlichen Ergebnis, als wenn man den Außenstellplatz auch wie einen Tiefgaragenstellplatz mit einem Zuschlag bei der Jahresrohmiete berücksichtigt hätte. Der Grundstückswert wäre bei dem hier gewählten Bodenrichtwert dann ca. 1.000 Euro höher (bei einem höheren Bodenrichtwert und/oder einer niedrigeren Mietniveaustufe würde die Differenz geringer werden).

Verfasser: Dipl.-Finanzwirt (FH) Rainer Thierfeld, Steuerberater, Bremen

K

11 Im Formular ist nicht vorgesehen, dass auf die besondere Nutzungsmöglichkeit hingewiesen wird, sodass wohl davon ausgegangen werden kann, dass in vergleichbaren Fällen der Grundstücksanteil regelmäßig mit abgezinst wird.

12 So auch Anleitung zum Vordruck GW-2 S. 3, zu Zeile 10.