

Die ELSTER und die Grundsteuerreform

VON BERND FROELICH, IGB

Die Grundsteuerreform ist eines der größten Steuerprojekte der deutschen Nachkriegsgeschichte, zog sich über etliche Jahre, oder je nach Blickwinkel sogar Jahrzehnte, hin – und wurde durch zahlreiche politische Stockfehler und föderale Eigenbröteleien auch zu einer Art Synonym für „Pleiten, Pech und Pannen“.

2021 wurde das Vorhaben dann endlich als Gesetz „eingestellt“, muss jedoch damit „leben“, als (noch) unvollendet und rückwärtsgewandt klassifiziert zu werden. Die Gründe:

- Aus einem ehemaligen Bundesgesetz wurde durch die sogenannte Öffnungsklausel ein Wust diverser Landesgesetze. Statt eines Abbaus föderalistischer Hemmnisse gibt es nun einen neuen „Flickenteppich“.
- Bis Ende 2024 dürfen die Parlamente der Bundesländer noch an ihren eigenen Versionen „herumschrauben“, bis dann endlich 2025 mit einer neuen Besteuerung begonnen werden kann, die dann wohl trotz aller Beteuerungen der Politiker in Richtung „Aufkommens-Neutralität“ für die meisten Haus- und Grundstücks-Besitzer zu einem doch eher unangenehmen „Aha-Erlebnis“ führen dürfte.

Ab ca. Mai d.J. begannen die Finanzämter mit dem Versand der Informationen zur Grundsteuerreform und zu der damit verbundenen Erklärungsabgabe. Die von den Eigentümern gemeldeten Daten werden dann zur Berechnungsgrundlage für die zukünftige Grundsteuer. Das politisch Bedauerliche: Jedes Bundesland

hatte seine eigene Version des Anschreibens und zu allem Überfluss auch noch mehr oder weniger unvollständige Informationen zum Meldevorgang und zum Erlangen zusätzlich geforderter, externer Informationen wie z.B. Bodenrichtwerte.

Die 16 Bundesländer lassen sich je nach gewähltem (Steuer-)Modell grob nach zwei Kategorien unterscheiden:

- 11 Bundesländer orientieren sich am sogenannten Bundesmodell; einem Modell, das auf den Werten des Grundstücks und der Gebäude basiert.
- 5 Bundesländer orientieren sich an eigenen Modellen.

Insgesamt gibt es zukünftig dann 7 verschiedene (Steuer-)Modelle (Bundesland):

- Bundesmodell (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen (n = 9))
- Bundesmodell mit Abweichungen (Saarland und Sachsen (n = 2))
- Modifiziertes Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)
- Wohnlagenmodell (Hamburg)
- Flächenmodell (Bayern)
- Flächen-Faktor-Modell (Hessen)
- Flächen-Lage-Modell (Niedersachsen)

Je nach Modell werden von den Steuerpflichtigen unterschiedliche Angaben verlangt. Allen gemein ist aber, dass in den Anschreiben vordergründig eine digitale Erklärungsabgabe gefor-



1 S.a. Holznagel 1/2022, S. 62ff

dert wird – vorzugsweise über das ELSTER-Portal. Das Wort Elster soll(te) jedoch nicht auf den „diebischen Vogel“ verweisen, sondern ist ein Akronym für **EL**elektronische **ST**euer**ER**klärung². Gegen den Einsatz dieses digitalen Instruments ist grundsätzlich nichts einzuwenden – im Gegenteil: Nach einer notwendigen Registrierung ist ELSTER bequem zu handhaben und stellt eine deutliche Erleichterung gegenüber der herkömmlichen Papierform bei den Steuererklärungen dar.

Zu kritisieren ist hauptsächlich ein anderer Aspekt: Bis auf wenige Ausnahmen haben alle Bundesländer Personen ohne Internet-Zugang ganz einfach ignoriert und in den Anschreiben nicht darauf hingewiesen, dass es auch eine Papier-Form gibt. Derartige Hinweise finden sich zwar – meistens gut versteckt – auf den Internetseiten der Finanzministerien. Aber wie sollen Personen ohne Internet-Zugang diese Hinweise finden?

Immobilien-Besitzer haben ein Durchschnittsalter von ca. 60 Jahren und gehören damit wohl kaum zu den Digital Natives die in der digitalen Welt aufgewachsen sind. Ein nicht unerheblicher Teil, insbesondere unter den über 60-jährigen, dürfte zu den Digital Outsiders gehören.

Angesichts des enormen Zeitbedarfs bei diesem Großprojekt ist es nur allzu verständlich, dass die Steuerverwaltungen auf eine elektronische Bearbeitung drängen; und die bereitgestellten Instrumente sind für internet-affine Personen auch nicht grundsätzlich zu beanstanden. Allerdings tragen einige bereitgestellte Informationen der Ausfüllhilfen in Verbindung mit einem Beamtendeutsch nicht unbedingt zur Erhellung bei – und: Die häufig jedoch nicht erfolgten Hinweise auf die Papierformen grenzen scharf an Altersdiskriminierung.

Bei der Holznagel-Redaktion gingen etliche Fragen zur Grundsteuerreform ein, die sich auf folgende Bereiche konzentrieren:

- Verfügbarkeit von Papierformen für „Härtefälle“

- Analoge Informationen zu Bodenrichtwerten
- Zusatzinformationen zur Abgrenzung von Wohn- und Nutzfläche

Papierformen

Alle Bundesländer bieten für die sogenannten Härtefälle Papierformen an, die in der Regel bei den zuständigen Finanzämtern zur Verfügung stehen, teilweise auch bei den Gemeindeverwaltungen. Vielfach ist aber nicht ersichtlich, ob die Formulare abgeholt werden müssen oder auf Verlangen auch zugeschickt werden. Im Zweifel sollte über die im Informationsschreiben genannte Telefonnummer nachgefragt werden.

Bodenrichtwerte

In Bundesländern mit wertorientierten Modellen müssen neben den Lage- und Flächen-daten auch Bodenrichtwerte angegeben werden. Für Internetnutzer sind diese Daten über das Aktenzeichen einfach zu beschaffen; für Steuerpflichtige ohne Internet-Zugang bauen sich jedoch einige Hürden auf. Die Holznagel-Redaktion hatte bei allen Finanzministerien angefragt, wie in solchen Fällen zu verfahren ist. Die Antworten waren äußerst vielseitig:

- Anruf bei der zentralen Grundsteuerhotline: 0331 200 600 20 (Brandenburg)
- Anruf beim Finanzamt oder beim Gutachterausschuss (Berlin)
- Anruf beim Finanzamt oder dem Vermessungs- und Katasteramt (Bremen, Thüringen)
- Anruf beim Finanzamt (Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein)
- Anruf beim Gutachterausschuss (Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen)
- Anruf beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Sachsen-Anhalt)
- Anruf beim Finanzamt oder Nutzung der Grundsteuer-Sprechstunden der Finanzämter (Sachsen)

Richtig befriedigend sind die angebotenen Lösungen nicht, zumal die Daten bei den Finanzämtern bereits vorliegen. Vorbildlich hat sich hier die rheinland-pfälzische Finanzverwaltung

² In den Anfangsjahren des ELSTER-Portals verwendeten die Steuerbehörden selbst-ironisch tatsächlich eine stilisierte Elster als Erkennungs-Symbol

verhalten und hatte das allgemeine Informationsschreiben mit einem Datenstammbblatt als Ausfüllhilfe versandt. Es handelte sich dabei um eine freiwillige Serviceleistung der Finanzverwaltung. Zu diesen Geobasisdaten gehören auch die Bodenrichtwerte.

Ebenso vorbildlich geht es in Hessen zu. Dazu schrieb die Finanzverwaltung an die Redaktion: "Die hessischen Finanzämter rufen diesen Wert für die Faktorermittlung automatisch ab. In den hessischen Vordrucken zur Erklärung ist für die Angabe des Bodenrichtwerts auch kein Feld vorgesehen." Fazit: Bei vielen Problemen fehlt zur Lösung nur der politische Wille.

Bei auftauchenden Fragen sollte auch hier die im Informationsschreiben genannte Telefonnummer des zuständigen Finanzamtes genutzt werden.

Wohn- und Nutzfläche

Für die Höhe der zukünftigen Grundsteuer gibt es eine einfache Formel: Je größer die Flächen, umso höher die Steuer. Es könnte sich deshalb lohnen, sich mit den Begrifflichkeiten zu beschäftigen. Wir möchten deshalb diesen Bereich etwas beleuchten, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, da einige Informationen nicht eindeutig erscheinen und Interpretationsspielraum lassen.

Wohnflächen sind Flächen, die zu Wohnzwecken dienen. Nach der Wohnflächenverordnung gehören dazu: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Kinderzimmer, häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice), Küche, Bad, Flur und Nebenräume wie Speisekammer oder Abstellräume. Für Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gelten Sonderregelungen mit unterschiedlichen prozentualen Anteilen. Keller und Garagen sind keine Wohnfläche, da sie außerhalb der Wohnung liegen. Die Fläche von Schornsteinen ($> 0,1 \text{ m}^2$), Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen ($> 1,5 \text{ m}$) müssen von der Grundfläche abgezogen werden; ebenso die Fläche von Treppen mit mehr als drei Stufen.

Für Dachschrägen gilt folgende Regelung: Flächen unter einer Schräge bis 1 m Höhe werden

nicht angerechnet, die zwischen 1 und 2 m zu 50 % und die über 2 m zu 100 %.

Als Nutzflächen werden Flächen bezeichnet, die insbesondere betrieblichen Zwecken dienen und die keine Wohnflächen sind. Dazu zählen zum Beispiel Werkstätten, Verkaufsräume und Büros. Nutzflächen werden nicht nach der Wohnflächenverordnung berechnet, sondern nach DIN 277. Bei der Abgrenzung von Wohnflächen, Nutzflächen und sogenannten Zubehörräumen kann es zu Fehlern kommen.

Kellerräume, Wasch- und Trockenkeller, Heizungsräume und ähnliche „Zubehörräume“ werden gern als Nutzflächen bezeichnet, sind jedoch im Rahmen der Grundsteuer für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohneigentum aber gar keine Nutzflächen. Eine falsche Deklaration in der Feststellungserklärung könnte dann zu einer zu hohen Grundsteuer führen.

Nur wenn Flächen von Zubehörräumen zu einem betrieblich genutzten Teil des Gebäudes gehören, sind sie zu berücksichtigen. Die DIN 277 (s.o.) ermittelt Nutz- und Verkehrsflächen und kommt in der Regel auf eine höhere Grundfläche. Von dieser Fläche werden die sogenannten Konstruktionsflächen abgezogen. Dazu zählen zum Beispiel Wände, Nischen, Pfeiler oder Ähnliches. Diese Netto-Grundfläche teilt sich in Nutz-, Verkehrs- und Funktionsfläche auf. Verkehrs- und Funktionsflächen wie z.B. Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure und Technikflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) werden abgezogen.

Nebengebäude (z. B. Schuppen oder Gartenhaus) stellen per se erst einmal Nutzfläche dar. Besonderheiten: Bei einer Gebäudefläche von weniger als 30 m^2 bleiben sie unberücksichtigt, wenn sie in räumlichen oder vertraglichen Zusammenhang zu einer Wohnnutzung stehen. Für Garagen gilt ein sogenannter Freibetrag von insgesamt 50 m^2 , wenn sie in räumlichen oder vertraglichen Zusammenhang zur einer Wohnnutzung stehen. Die darüber hinausgehenden Flächen sind dann jeweils Nutzfläche.

Stellplätze im Freien und Carports gehören nicht zu der Gebäudefläche und sind nicht einzutragen. ☹