

Grundsteuerreform – Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer

I. Hintergrund

Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig. Das Gericht hielt die Einheitsbewertung von Grundstücken und Immobilien in den alten Bundesländern seit Anfang 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG nicht (mehr) vereinbar.

Bisher wird die Grundsteuer für Häuser und Grundstücke in den alten Bundesländern nach den sogenannten Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet, in den neuen Bundesländern gelten sogar Werte von 1935. Folglich müssen bundesweit ca. 36 Millionen Immobilien bzw. Grundbesitz neu bewertet werden.

II. Grundsteuerreform-Gesetz („Bundesmodell“)

- Mit dem Inkrafttreten des Grundsteuer-Reformgesetzes vom 21. November 2019 (BGBl 2019 I S. 1546) war der Gesetzgeber der vom BVerfG auferlegten Pflicht nachgekommen, bis spätestens Ende Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu verabschieden.
- Auf Basis des Grundsteuer-Reformgesetzes wird die neue Grundsteuer **ab dem Jahr 2025** festgesetzt. Bis zum 31.12.2024 dürfen die Städte und Gemeinden die Grundsteuer nach bisherigem Recht weiter erheben, so dass bis dahin die Grundsteuer nach den bisherigen Regeln zu zahlen ist.
- Das Grundsteuerreformgesetz sieht vor, dass zum **Stichtag 1. Januar 2022** (=Hauptfeststellungszeitpunkt) eine **Neubewertung der Grundstücke** erfolgt.
- An der bisherigen 3-stufigen Berechnungsmethode ändert sich im Grundsatz nichts. Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer ist der **Grundsteuerwert**.
- Die Grundsteuerwerte ermitteln die jeweils zuständigen Finanzämter und zwar auf Grundlage der entsprechenden Grundsteuererklärungen. Das Gesetz sieht eine regelmäßige Bewertung der Grundstücke vor. Die Finanzämter überprüfen künftig **alle sieben Jahre**, ob und inwieweit sich der Grundsteuerwert geändert hat.
- Im Gesetz ist eine **Länderöffnungsklausel** enthalten. Die Öffnungsklausel gibt den Ländern die Befugnis, eigene Modelle zur Grundsteuer per Landesgesetz zu regeln.

Folgende Bundesländer haben sich dem Bundesmodell angeschlossen:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg- Vorpommern, Nordrhein- Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen- Anhalt, **Schleswig- Holstein** und Thüringen sowie Sachsen und Saarland mit Abweichungen bei den Steuermesszahlen

III. Berechnung der Grundsteuer bei Anwendung des Bundesmodells

Für die Berechnung der Grundsteuer gilt bei Anwendung des Bundesmodells (sog. wertbasiertes Modell) auch weiterhin folgende Formel:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz}$$

Faktoren:

Grundsteuerwert: Ermittlung durch Finanzamt anhand von Grundsteuererklärung

Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt *Hebesatz*: Festlegung durch Stadt bzw. Gemeinde

Anders als bisher hängt der Grundsteuerwert jedoch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Die Fläche des Grundstücks, die Art des Gebäudes (privat oder betrieblich) und dessen Alter spielen ebenfalls eine Rolle.

IV. Zeitplan und Handlungsbedarf für Eigentümer, Verwaltungen, Finanz-ämter sowie Städte und Gemeinden

1. Zeitplan

- **1. Januar 2022:** Hauptfeststellungszeitpunkt zur Neubewertung aller Grundstücke für die Grundsteuer
- **1. Juli 2022:** Beginn der elektronischen Abgabe der Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung) beim Finanzamt über ELSTER (www.elster.de)
- **31. Oktober 2022:** voraussichtliches Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung. Nach Erklärungsabgabe erlässt das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, in dem u.a. der Grundsteuerwert des Grundstücks festgestellt wird.
- **1. Januar 2025:** Erhebung der neuen Grundsteuer durch die Gemeinden

2. Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer / Handlungsempfehlung

- Für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer besteht eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung). Hierzu bietet das Steuerportal "MeinELSTER" (www.elster.de) ab dem 1. Juli 2022 entsprechende Formulare an. Ebenfalls kann die Übermittlung über Drittsoftware erfolgen. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung soll am 31. Oktober 2022 enden. Dies wird über den zuständigen Steuerberater vorgenommen, sofern dieser damit beauftragt worden ist. Die meisten Informationen erhalten Sie aus Ihrem persönlichen Kaufvertrag nebst allen Anlagen. Ihr Steuerberater wird dies nicht ohne Auftrag von Ihnen vornehmen, so dass Sie aktiv werden müssen.

Erforderliche Angaben zur Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung):

- Angaben zur Lage des Grundstücks (Gemarkung, Flurstück)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert (Auskunft in den meisten Bundesländern kostenlos online)
- Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- Grundstücksart
- Gebäudeart und Baujahr

- Die in der Feststellungserklärung zu machenden Angaben sind - abhängig vom jeweils zu bewertenden Objekt - unterschiedlich. Daher ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Erklärung erforderlich.

- Bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts für Wohngrundstücke im **Ertragswertverfahren** wird nicht auf die tatsächliche Miete, sondern auf eine typisierende durchschnittliche Nettokaltmiete abgestellt.

- Bei den im Sachwertverfahren zu bewertenden Nichtwohngrundstücken wird auf die Berücksichtigung individueller Ausstattungsmerkmale zugunsten einer Ermittlung auf der Grundlage pauschalierter Normalherstellungskosten in Abhängigkeit des Gebäudealters verzichtet.

Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.