

Informationsblatt zur Grundsteuerreform ab 01.01.2022 ¹⁾

Weshalb ist eine Grundsteuerreform überhaupt notwendig?

Die Grundsteuer wird bisher von der Gemeinde für ein Grundstück erhoben, in deren Gebiet das Grundstück liegt. Die Erhebung erfolgt so, dass die Gemeinde auf den sog. „Einheitswert“ eines Grundstücks einen Hebesatz anwendet aus dem sich die Grundsteuer ergibt.

Das Bundesverfassungsgericht hat dies für verfassungswidrig erklärt, weil die sog. Einheitswerte zu stark von den tatsächlichen Verkehrswerten der Grundstücke abweichen.

Was ändert sich?

Der Gesetzgeber ist angehalten, die Einheitswerte an die tatsächlichen Verkehrswerte der Grundstücke anzupassen, jedes Grundstück also neu zu bewerten und für dieses einen sog. Grundsteuerwert festzusetzen.

Für die Neubewertung werden drei Modelle im Gesetz vorgeschlagen, welche die Bundesländer anwenden können:

Übersicht über die verschiedenen Modelle zur neuen Grundsteuer bei Wohnimmobilien

Bundesland	Baden-Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen	alle anderen Bundesländer
Grundsteuermodell	Modifiziertes Bodenwertmodell	Flächenmodelle	Bundesmodell
Benötigte Daten:			
Informationen zum Grundstück (Aktenzzeichen und Eigentümer/in)	ja	ja	ja
Grundstücksfläche	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	teilweise ja	ja
		teilweise nein	
Nutzungsart (Wohnen oder Nichtwohnen)	ja	ja	ja (mit weiteren Differenzierungen)
Wohnfläche / Nutzfläche	nein	ja	ja
Art der Immobilie (z. B. Ein- oder Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)	nein	nein	ja
Baujahr	nein	nein	ja
Zahl der Garagen oder Stellplätze	nein	nein	ja

Grafik: Finanzministerium
Quelle: KPMG, E.A.S.

Welche Grundstücke sind von der Neubewertung betroffen?

Von der Neubewertung sind alle Grundstücke betroffen, für die ein Einheitswertbescheid besteht, unabhängig davon, ob sich das Grundstück im Privat- oder Betriebsvermögen befindet. Die Nutzung des Grundstücks ist ohne Bedeutung. Betroffen sind daher auch Grundstücke die nicht vermietet, sondern von dem Grundstückseigentümer eigengenutzt werden.

1) Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Eine Haftung für den Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Auf welchen Stichtag sind die Feststellungserklärungen zu erstellen?

Die Feststellungserklärungen sind auf den **01.01.2022** zu erstellen, d.h. die Grundstückseigentümer müssen die tatsächlichen Verhältnisse auf den 01.01.2022 angeben. Angewendet wird das Gesetz allerdings erst ab 01.01.2025.

Dies ist bei Verkäufen, Begründung von Wohnungs- und Teileigentum oder beispielsweise bei baulichen Veränderungen, die nach dem 01.01.2022 eingetreten sind, zu berücksichtigen.

In diesen Fällen ist das Finanzamt über die Änderungen zu informieren.

Ab wann ist die neue Grundsteuer zu bezahlen?

Die auf Grundlage der neuen Werte berechnete Grundsteuer ist ab dem **01.01.2025** zu bezahlen. Obwohl die Feststellungserklärung zum 01.01.2022 erstellt wird, wird die Grundsteuer noch bis zum 31.12.2024 auf Grundlage der bisherigen Einheitswerte erhoben.

Wer muss was tun?

Jeder Eigentümer eines o.g. Grundstücks hat für dieses Grundstück in einer Feststellungserklärung die o.g. Angaben zu machen.

Welche Frist gilt?

Die Feststellungserklärung kann ab dem 01.07.2022 und muss bis spätestens zum **31.10.2022** beim zuständigen Finanzamt abgegeben sein.

Gibt es Formvorschriften?

Die Feststellungserklärung kann grundsätzlich nur in der amtlichen Form und nur online ab dem 01.7.2022 über das Portal „Mein Elster“ abgegeben werden. Für die elektronische Übermittlung über „ELSTER“ ist eine Registrierung unter „www.elster.de“ erforderlich.

Nur In begründeten Härtefällen (z. B. fehlende technische Infrastruktur) kann auch eine Abgabe in Papierform erfolgen. Zu den Formalitäten rund um die Erklärungsabgabe und der Verfügbarkeit von Erklärungsvordrucken in Papierform können sich betroffene Steuerpflichtige im Einzelfall direkt bei der zuständigen Finanzverwaltung informieren

Wo gibt es weitere Informationen?

Weitere Informationen finden Sie unter:

- www.grundsteuer.de
- Baden-Württemberg:
<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/umsetzung-der-grundsteuer-wird-konkreter>
- Bayern:
www.grundsteuer.bayern.de

17. Mai 2022

BP

1) Die Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Eine Haftung für den Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.