

Grundsteuer: Was jetzt auf Grundstücksbesitzer zukommt

Warum ändert sich die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist nach der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Gemeinden. Aktuell wird die Höhe der Steuer mit einem veralteten Einheitswertverfahren berechnet. Die Grundwerte hierfür stammen für die neuen Bundesländer aus dem Jahr 1935 und für die alten Bundesländer von 1964. Die Grundsteuerreform zielt nun auf eine gerechtere Verteilung der Grundsteuer ab. Die bisherige Berechnung der Grundsteuer wurde vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Die Richter:innen begründen ihr Urteil damit, dass die Werte völlig überaltert sind und damit gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung im Grundgesetz verstoßen.

Was ist zu tun?

Den neuen Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung, um die sich jede:r Grundstückseigentümer:in und Erbbauberechtigte zeitig kümmern sollte. Die Übermittlung der Grundsteuer-Feststellungserklärung wird ab Juli 2022 möglich sein und muss bis Ende Oktober 2022 vollelektronisch erfolgen. Privatpersonen, die ihre Feststellungserklärung selbst unkompliziert erstellen und somit unabhängig von Steuerberater:innen agieren möchten, können dies etwa mit speziellen Grundsteuererklärung-Tools tun.

Welche Angaben werden benötigt?

Das Finanzamt verlangt von den Eigentümer:innen von Wohngrundstücken im Wesentlichen folgende Angaben: Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart, Wohnfläche sowie Baujahr des Gebäudes.

Anhand der Angaben in der Grundsteuer-Feststellungserklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag und stellt den Grundsteuermessbescheid aus. Anhand der übermittelten Daten ermittelt abschließend die Stadt beziehungsweise die jeweilige Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Die neu berechnete Grundsteuer ist dann erst ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Gibt es unterschiedliche Regelungen je Bundesland?

Dem einheitlichen Bundesmodell, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom Januar 2022 eingeführt wurde, haben sich die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen. Die Länder Saarland und Sachsen weichen bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden ein eigenes Grundsteuermodell an.

Fazit: Was bedeutet das konkret für dich?

Die Grundsteuerreform bringt Grundstücksbesitzer:innen einiges an Aufwand ein – aber sie ist gleichzeitig längst überfällig. Ab Juli und bis Oktober musst du, falls du ein Grundstück besitzt, also dem Finanzamt wichtige Kennzahlen rund ums Grundstück übermitteln. Falls du dich nicht alleine ans Werk machen willst, können dir bestimmte Online-Tools oder zur Not deine:re Steuerberater:in dabei helfen.