



GRUNDSTEUERREFORM 2022: WAS IST NEU?

Die Grundsteuer wird derzeit auf der Basis von sog. Einheitswerten festgesetzt. Diese haben in den „alten“ Bundesländern den Stand vom 01.01.1964 und in den „neuen“ Bundesländern sogar den vom 01.01.1935.

Es konnte deshalb nicht überraschen, dass das Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10.04.2018 die gesetzlichen Grundlagen zur Ermittlung der Einheitswerte als verfassungswidrig beurteilt hatte.

Der Gesetzgeber hat rechtzeitig mit der Grundsteuerreform reagiert. Über 36 Mio. Immobilien (wirtschaftliche Einheiten) sind neu zu bewerten. Was Sie über die neue Grundsteuer wissen müssen und wie Sie den neuen Grundsteuerwert für Ihre Immobilie ermitteln erfahren Sie in folgendem Beitrag.

Was ist die Grundsteuer und wozu ist sie gut?

Für alle Grundstücke und für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, das heißt sie knüpft an Flurstücke und Gebäude als Objekte und nicht an die Eigentümer des Grundstücks als Person an.

Die Steuereinnahmen bleiben bei den Städten und Gemeinden. Die Grundsteuer ist daher eine wichtige Einnahmequelle. Sie soll den Städten und Gemeinden bei der Finanzierung der allgemeinen Ausgaben von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise die Erhaltung von Kinderspielflächen, Straßenbeleuchtung oder Winterdienst dienen.

Worum geht es bei der Grundsteuerreform?

Die Grundsteuer wird derzeit auf der Basis von sog. Einheitswerten festgesetzt. Diese haben in den „alten“ Bundesländern den Stand vom 01.01.1964 und in den „neuen“ den vom 01.01.1935.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte mit seinem Urteil vom 10.04.2018 die gesetzlichen Grundlagen zur Ermittlung der Einheitswerte als verfassungswidrig. Der Bundesgesetzgeber hat die sog. Grundsteuerreform rechtzeitig verabschiedet. Es erfolgt eine klare und gründliche Abgrenzung zu den verfassungswidrigen Einheitswerten. Der neue Fachbegriff lautet künftig Grundsteuerwert.

Zum 01.01.2022 findet – zum ersten Mal wieder seit 01.01.1935 bzw. 01.01.1964 – eine neue Hauptfeststellung statt. Die erstmalige Anwendung der neu festzustellenden Grundsteuerwerte erfolgt auf den 01.01.2025 (§ 266 Abs. 1 BewG). Diese Hauptfeststellung wird dann immer wieder im Abstand von sieben Jahren wiederholt. So soll vermieden werden, dass die Werte erneut nicht mehr zeitgemäß sind.

Wie und wann ist die Steuererklärung abzugeben?

Die sog. Grundsteuererklärung ist elektronisch zu übermitteln. Zur Erklärungsabgabe wurde extra eine elektronische Übermittlungspflicht im Gesetz geregelt (§ 228 Abs. 6 BewG). Die Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgte ab Ende März 2022 durch eine öffentliche Bekanntmachung. Einige Bundesländer fordern die steuerpflichtige Person auch mit einem maschinell erstellten Schreiben auf, die Grundsteuererklärung abzugeben. Die elektronisch abzugebenden Grundsteuererklärungen können ab 01. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER oder elektronisch authentifiziert durch einen Steuerberater eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten.

Muss alle sieben Jahre eine neue Grundsteuererklärung abgegeben werden?

Nein! Eine weitere Grundsteuererklärung ist nur abzugeben, wenn Änderungen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten eintreten, die den Grundsteuerwert verändern. Diese sind z. B. eine Abweichung des Grundsteuerwertes um mehr als 15.000,00 € (Wertfortschreibung) oder die Änderung der Grundstücksart (Artfortschreibung) (z. B. von Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus aufgrund von Umbau des Dachgeschosses in eine zusätzliche Wohnung).

Wie wird die neue Grundsteuer berechnet?

Für die Grundsteuerberechnung ab dem Jahr 2025 sind die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag 1. Januar 2022 entscheidend. Sie müssen deshalb die Grundsteuererklärung danach ausfüllen, wie die Situation am 1. Januar 2022 war.

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken erfolgt denkbar einfach. Es erfolgt eine Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem sog. Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen in den Städten und Landkreisen in Kaufpreissammlungen geführt. Der Bodenrichtwert kann bei den Gutachterausschüssen erfragt werden.

Die Bewertung von bebauten Grundstücken erfolgt nach dem Bundesmodell je nach Grundstücksart (z. B. Einfamilienhaus oder Geschäftsgrundstück) entweder im Ertragswertverfahren oder im Substanzwertverfahren im Sinne des Bewertungsgesetzes. Einige Bundesländer, darunter auch Bayern und Baden-Württemberg, haben jedoch von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und weichen von der Bewertung nach dem Bundesmodell ab.

Für Grundstücke in Bayern wird ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Weitere Informationen zur Grundsteuer in Bayern finden Sie unter <https://www.grundsteuer.bayern.de/>.

Für Grundstücke in Baden-Württemberg wird ein modifiziertes Bodenwertmodell umgesetzt. Weitere Informationen zur Grundsteuer in Baden-Württemberg finden Sie unter <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Grundsteuer-neu>.

Wie wir Ihnen helfen können?

Sie sind auch von der aktuellen Grundsteuerreform betroffen und sollen eine Grundsteuererklärung abgeben? Gerne übernehmen wir in Ihrem Auftrag die Erstellung der Grundsteuererklärung und übermitteln diese an die zuständige Finanzverwaltung.

Artikel verfasst von



Giuseppe Abbruzzesi

Steuerberater

Tel. 08331 9500 0

info@menzundpartner.de

Weiterer Steuerberater



Dr. Andreas Mayer

Steuerberater, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht

Tel. 08331 9500 0

info@menzundpartner.de