

Grundsteuerreform 2022 startet in die heiße Phase

Rund 36 Millionen Grundstücke in Deutschland müssen auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet werden, denn die bisherigen Einheitswerte sind verfassungswidrig. Ab 2025 soll dann die neu festgesetzte Grundsteuer gezahlt werden.

Neue Steuererklärungspflicht für alle Immobilienbesitzer

Grundstücksbesitzer werden in den nächsten Wochen mittels öffentlicher Bekanntmachung oder persönlicher Informationsschreiben aufgefordert, die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abzugeben.

Nur vier Monate Zeit für die Grundsteuerwerterklärung

Jeder Immobilienbesitzer muss zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 die Grundsteuerwerterklärung erstellen und in elektronischer Form über das ELSTER-Portal an das Finanzamt übermitteln.

Grundstückseigentümer müssen jetzt handeln

Stellen Sie schon jetzt die erforderlichen Unterlagen, wie Grundbuchauszüge, Einheitswert- und Grundsteuerbescheide zusammen. Je nach Grundstücksart stellen wir Ihnen gern spezifische Checklisten zur Datenerfassung zur Verfügung.

Mit fachkundiger Beratung Fehler vermeiden

Ein fehlerhaft ermittelter Grundstückswert kann teuer werden. Ist der Grundsteuerwert erst einmal festgesetzt, sind Änderungen erst wieder bei einer Wertfortschreibung zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt möglich.



Grundsteuerreform 2022 startet in die heiße Phase

Wer eine Immobilie besitzt, hat auch steuerliche Pflichten zu erfüllen. So muss die Grundsteuer in der Regel quartalsweise zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November gezahlt werden. In diesem Jahr sind alle Immobilienbesitzer zusätzlich verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in elektronischer Form an das Finanzamt zu übermitteln.

Grundsteuerreform war längst überfällig

Die Grundsteuer berechnet sich aktuell nach der Formel: Einheitswert \times Steuermesszahl \times Hebesatz. Die Hebesätze kann jede Gemeinde individuell festlegen. Der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B lag 2020 bei 543%. Die Steuermesszahl wiederum hängt vom Gebäudetyp ab. Für Grundstücke beträgt sie zwischen 2,6‰ und 3,5‰. Der eigentliche wertbestimmende Faktor ist aber der Grundstückswert, der auf Einheitswerten basiert, die schon vor vielen Jahren festgesetzt wurden: 1964 für Grundstücke im ehemaligen Westteil und sogar 1935 für Grundstücke im ehemaligen Ostteil Deutschlands.

Diese Einheitswerte wurden nur vereinzelt angepasst. Meist führten selbst Modernisierungen oder Wertsteigerungen der Immobilie zu keiner Änderung des Einheitswertes. Die Grundstücksbewertung auf Basis dieser veralteten Einheitswerte führte im Laufe der Zeit zu immer größeren Wertverzerrungen. So wunderte es nicht, dass das Bundesverfassungsgericht 2018 entschied: Die Einheitsbewertung der Grundsteuer ist verfassungswidrig. Bis Ende 2019 musste ein Gesetz mit einer verfassungsmäßigen Grundsteuer beschlossen werden. Allerdings billigte das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eine lange Übergangszeit zu. Noch bis Ende 2024 dürfen Einheitswertbescheide und darauf basierende Grundsteuerbescheide erlassen werden. Erst ab 2025 ist die neue Grundsteuer festzusetzen.

Grundstücke werden neu bewertet

Ziel der Grundsteuerreform ist, dass Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe auch die gleiche Grundsteuer zahlen sollen. Dafür müssen rund 36 Millionen Grundstücke

in Deutschland neu bewertet werden. Der erste Stichtag für diese Neubewertung ist der 1. Januar 2022. Für die Neubewertung müssen alle Immobilieneigentümer und auch alle Inhaber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs in diesem Jahr selbst aktiv werden und zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf elektronischem Wege beim Finanzamt einreichen.

Grundstücksbesitzer werden daher in Kürze aufgefordert, die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abzugeben. Achtung: Nicht jeder Grundstückseigentümer wird vorab Post vom Finanzamt erhalten. Einige Bundesländer, wie z. B. Berlin, wollen nur per öffentlicher Bekanntmachung informieren. Andere Bundesländer wollen in den Monaten April bis Juni persönliche Informationsschreiben an die Grundstücksbesitzer versenden. Zum 1. Juli 2022 soll dann die Möglichkeit zur Erfassung und Übermittlung der Steuererklärung im ELSTER-Portal freigeschaltet werden.

Hinweis: Grundstückseigentümern bleiben dann nur vier Monate Zeit, um ihre Steuererklärungen fristgerecht bis zum 31. Oktober 2022 einzureichen.

In den Jahren 2023 und 2024 sind dann die Finanzverwaltungen und die Gemeinden am Zuge. Die Finanzämter werden auf Basis der eingereichten Erklärungen die einzelnen Grundsteuerwertbescheide erlassen, die Steuermesszahlen prüfen und die Grundsteuerwertbescheide erlassen. Die Gemeinden müssen die Hebesätze überprüfen, gegebenenfalls anpassen und im letzten Schritt dann Grundsteuerbescheide erlassen, damit zum ersten Fälligkeitstag der Grundsteuer 2025 (15. Februar 2025) die neue Grundsteuer bezahlt werden kann.

Damit die neue Bewertung nicht wieder irgendwann zu verfassungswidrigen Werten führt, ist alle 7 Jahre eine neue Hauptfeststellung durchzuführen.



Alle Immobilienbesitzer müssen handeln

Grundsteuer nach der Reform – Was bleibt erhalten?

Steuernummern bzw. Einheitswertaktenzeichen werden grundsätzlich von der alten Grundsteuer übernommen. Und auch das dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt grundsätzlich erhalten:

1. Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Ermittlung des Steuermessbetrags
3. Ermittlung der Grundsteuer

Daraus ergibt sich folgende Berechnungsformel:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Der Grundsteuerwert wird nach der Neubewertung vom Finanzamt festgesetzt. Auf diesen wird dann die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34‰ für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Grundsteuerwert und Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt. Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde.

Grundsteuer nach der Reform – Was ist neu?

Für die Berechnung der neuen Grundsteuer gilt grundsätzlich das sogenannte Bundesmodell. Je nachdem, um was für ein Grundstück es sich handelt, gibt es verschiedenen Bewertungsverfahren:

- Ertragswertverfahren (für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohneigentum und land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Sachwertverfahren (für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie bei Teileigentum)

Bei unbebauten Grundstücken wird der Grundstückswert einfach aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert ermittelt. Zu prüfen ist allerdings, ob Gartenhäuser, kleine Geräteschuppen oder Carports für Wohnmobile auch künftig als Gebäude von untergeordneter Bedeutung gelten. Sollten sie als bebautes Grundstück anzusehen sein, könnte der Grundsteuerwert höher ausfallen, als bisher.



2029

01.01.2029:
nächster Hauptfeststellungszeitpunkt der Grundstückswerte

2025

15.02.2025:
erstmalige Fälligkeit der neuen Grundsteuer



Ländermodelle enthalten abweichende Regelungen

Den Bundesländern ist es erlaubt, eigene Bewertungsmodelle zu entwickeln, die vom Bundesmodell abweichen. Von dieser Öffnungsklausel haben bisher Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht und eigene Modelle für die Ermittlung des Grundsteuerwerts entwickelt. Saarland und Sachsen haben das Bundesmodell nur hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert.

Grundsteuerwerterklärung muss jeder Immobilienbesitzer einreichen

Jede Eigentumswohnung, jedes Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, jede Gewerbeimmobilie und jeder land- und forstwirtschaftliche Betrieb muss einzeln bewertet werden. Dafür ist eine Vielzahl von Daten zu erfassen. Besonders bei gewerblichen Immobilien und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben kann das sehr aufwendig werden. Warten Sie daher nicht bis zum Sommer, sondern stellen Sie bereits jetzt die erforderlichen Unterlagen und Daten für die Grundsteuerbewertung zusammen. So vermeiden Sie, sich während der Sommersaison und Urlaubszeit auch noch mit der Grundsteuer beschäftigen zu müssen.

Hinweis: Die Finanzverwaltung hat bereits angekündigt, dass Fristverlängerungen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden. Daher sollten schon die nächsten Wochen für Vorarbeiten genutzt werden.

Mehr oder weniger Grundsteuer ab 2025?

Die Grundsteuerreform soll zwar insgesamt aufkommensneutral sein. Doch das bedeutet nicht, dass der Einzelne vielleicht doch mehr oder auch weniger Grundsteuer als bisher zu zahlen hat. Und auch wenn die neue Grundsteuer erst ab 2025 zu zahlen ist, sollten Unternehmer und Eigentümer frühzeitig wissen, welche (Mehr-)Belastung auf sie zukommen kann. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jedoch noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

Tipp: Ein fehlerhaft ermittelter Grundstückswert kann teuer werden. Ist der Grundsteuerwert erst einmal festgesetzt, sind Änderungen erst wieder bei einer Wertfortschreibung oder zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt möglich. Ein zu hoher Grundsteuerwert kann daher für lange Zeit zu einer zu hohen Steuerbelastung führen. Daher ist große Sorgfalt und fachkundige steuerliche Beratung bei der Erstellung der Grundsteuerwerterklärung notwendig. Sprechen Sie uns an! Wir beraten Sie gern, damit Sie nur die Grundsteuer zahlen, die dem Grundsteuerwert Ihrer Immobilie entspricht.

Erforderlichen Daten und Unterlagen für die Grundsteuerwerterklärung

Für jede Immobilie werden insbesondere diese Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks (ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes)
- Information, ob es sich um ein Baudenkmal handelt
- Baujahr, Kernsanierungsjahr oder bestehende Abbruchverpflichtung

Die erforderlichen Daten finden Sie:

- in Grundbuchauszügen (Grundbuchblattnummer, Flurstücknummern, Grundstücksflächen und ggf. Bruchteilen)
- im Einheitswertbescheid (Steuernummern, Aktenzeichen, Nummerierung der Gebäude)
- ggf. im Kaufvertrag oder in der Teilungserklärung
- in Unterlagen zur Flächenberechnung (Wohnfläche für das Ertragswertverfahren bzw. Bruttogrundfläche für das Sachwertverfahren).

Sollten die benötigten Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht und eine Flurkarte beim Vermessungsamt beantragt werden. Das kann einige Zeit dauern. Daher gilt es auch hier, zeitnah zu handeln.

Tipp: Je nach Grundstücksart stellt Ihnen Ihr ETL-Steuerberater gern spezifische Checklisten zur Datenerfassung zur Verfügung und übernimmt selbstverständlich gern auch die Erstellung und Übermittlung der Grundsteuerwerterklärung für Sie.

ETL – ein starkes Beraternetzwerk

Unsere Kanzlei berät und unterstützt Sie in allen steuerrechtlichen, betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Angelegenheiten, um Ihre wirtschaftliche Stabilität nachhaltig zu sichern und auszubauen. Dabei nutzen wir unsere Fachexpertise und langjährige Berufserfahrung. Darüber hinaus können wir auf das Know-how des Experten-Netzwerkes der ETL zurückgreifen. Wir sind Mitglied dieser deutschlandweit größten Beratergruppe, in der das Expertenwissen von 1.500 Steuerberatern, Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Unternehmensberatern, Finanzberatern, IT-Spezialisten und deren Mitarbeitern gebündelt ist. Ein fachübergreifender Beratungsansatz und vielfältige Branchenspezialisierungen machen ETL zu einem idealen Partner für Unternehmen, Freiberufler und Selbständige aller Branchen. Mit dem Zugang zu diesem Wissenspool finden wir auf alle Ihre Fragen eine Antwort.