

# GRUNDSTEUER-REFORM 2022:

Das kommt auf Immobilienbesitzer zu



In Deutschland gibt es künftig neue Bewertungsregeln für die Grundsteuer. Dafür müssen Immobilieneigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt übermitteln. Was sich in Zukunft für sie ändert und was sie beachten müssen, erklärt Patrick Grabowski von der WSG Bremen.

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben, wie zum Beispiel unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich der Gebäude, Eigentumswohnungen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird die Grundsteuer von den Grundbesitzern. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber bereits 2018 aufgegeben, die Bewertung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Grundsteuer neu zu regeln. Hintergrund ist die als verfassungswidrig eingestufte Einheitsbewertung, die auf Werten aus den 60-er Jahren beziehungsweise in den neuen Bundesländern aus den 30-er Jahren beruht. Somit kann es aktuell zu einer unterschiedlichen Besteuerung von eigentlich gleichwertigem Grundbesitz kommen. Die Reform betrifft im Übrigen nicht nur Wohn-, sondern auch Geschäftsgrundstücke.

## NEUE REGELUNG FÜR MEHR GLEICHGEWICHT

Mit der Reform der Grundsteuer möchte der Gesetzgeber unter anderem diese Ungleichheit beseitigen. Dafür muss der für die Grundsteuer maßgebliche Grundstückswert neu festgestellt werden. Basis für die Neubewertung sind die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022. Dies ist gleichzeitig der Hauptfeststellungszeitpunkt, wobei die erste neue Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 erfolgen wird. Das heißt, basierend auf den Wertverhältnissen zum 1. Januar 2022, werden ab dem 15. Februar 2025 veränderte Grundsteuerzahlungen auf Grundbesitzern zukommen. Die Höhe der individuellen Zahlungen kann heute noch nicht genau benannt werden, da die Gemeinden die endgültigen Grundsteuermesszahlen- und -hebesätze voraussichtlich erst 2024 festlegen werden. Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden soll,

also die Gesamtheit der Grundbesitzgeber nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Es wird vermutlich noch bis Herbst 2024 dauern, bis die konkrete Höhe der jeweiligen künftigen Grundsteuer bei einem Großteil der Grundbesitzern feststeht. Die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer wird grundsätzlich bundeseinheitlich nach dem sogenannten Bundesmodell ermittelt. Gleichwohl haben die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen von einer Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung landesrechtlich geregelt. Während das zum Beispiel in Bremen angewandte Bundesmodell eine Mischung aus Ertrags- und Sachwertverfahren darstellt, kommt für die Bundesländer Hamburg und Niedersachsen ein Flächen-Lagemodell zur Anwendung. Geschäftsgrundstücke werden einheitlich nach einem Sachwertverfahren bewertet.

## RELEVANTE ANGABEN

Unabhängig von den einzelnen Regelungen der Bundesländer, müssen von den Grundbesitzern in der sogenannten Grundsteuererklärung, welche ausschließlich in elektronischer Form über das ELSTER-Portal abzugeben ist, einige Angaben gemacht werden, deren Ermittlung im Zweifel auch mal komplexer sein kann. Im Wesentlichen handelt es sich – neben persönlichen Angaben zu den Grundbesitzern – um folgende Angaben:

Änderungen auf einen Blick

ANGABEN IN DER STEUERERKLÄRUNG:	ZU FINDEN IN:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung</li> <li>Flurnummer</li> <li>Flurstücknummer</li> <li>Grundstücksfläche</li> <li>Lage</li> <li>Miteigentumsanteil</li> </ul>	<p>Grundbuchauszug</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktenzeichen</li> </ul>	<p>Grundsteuer- bzw. Grundsteuermessbescheid</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnfläche</li> <li>Nutzfläche</li> <li>Baujahr</li> <li>Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze</li> </ul>	<p>Bauunterlagen/Kaufvertrag</p> <p>Bei Wohn- und Nutzflächenberechnung kann Wellmann Immobilien helfen</p>



Wichtig zu wissen ist, dass Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Boden- und Trockenräume, Heizungsräume und Garagen nicht zur Wohnfläche gehören. Neben den im Schaubild dargestellten Angaben müssen Aussagen zu einer etwaigen Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung gemacht werden. Bei Geschäftsgrundstücken sind teilweise ergänzende Angaben zu machen. Die zu erklärenden Daten für die Grundsteuererklärung können im Übrigen aus technischen Gründen in der Regel nicht vorausgefüllt in die Steuererklärung übernommen werden.

## UNTERSTÜTZUNG FÜR EINEN BESSEREN ÜBERBLICK

Die Abgabe der Erklärung für den neuen Grundsteuerwert soll ab dem 1. Juli 2022 bundesweit möglich sein. Grundbesitzer sind dann aufgefordert, auch wenn sie persönlich keine schriftliche Aufforderung vom Finanzamt erhalten haben, die Steuererklärung bis spätestens zum 31. Oktober 2022 abzugeben. Falls Grundbesitzer noch kein Benutzerkonto im ELSTER-Portal eingerichtet haben, ist es ratsam, dieses bereits jetzt anzulegen. Es ist eine Verifizierung nötig, die einige Tage in Anspruch nehmen kann. Experten raten dazu, frühzeitig tätig zu werden. Insgesamt werden deutschlandweit rund 36 Millionen Steuererklärungen abzugeben sein. Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch einen Steuerberater eingereicht werden. Um Betroffene bei den Herausforderungen durch die Grundsteuerreform zu unterstützen, steht die WSG BREMEN ihnen mit ihrer Expertise gerne zur Verfügung und sichert eine professionelle, moderne und vertrauensvolle Zusammenarbeit zu.

WSG BREMEN  
Osterdeich 64  
28203 Bremen  
www.wsg-bremen.de  
grundsteuer@wsg-bremen.de  
0421-339633

