

Grundsteuerreform

Ermittlung neuer Grundstückswerte auf den 01.01.2022

Zum 1.1.2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Im Prinzip sind für alle Grundstücke neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln. Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

Im Bereich der sog. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sog. Grundsteuer B (bebautes Grundvermögen/Grundstücke) wenden die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022

In einer Hauptfeststellung **auf den 1.1.2022** sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer **ab dem Kalenderjahr 2025** zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur folgende wenige Angaben erforderlich:


- Lage des Grundstücks,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Gebäudeart,
- Wohnfläche,
- Baujahr des Gebäudes.

Diese Angaben übermitteln die Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum **Stichtag 1.1.2022**.



Hinweis:

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärungen ab 1.7.2022 nebst der Fristsetzung wird Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.



Die Mehrheit der Bundesländer plant, alle betroffenen Bürger mit einem Schreiben über ihre Pflichten zu informieren. Es dient lediglich Informationszwecken. Die Schreiben werden voraussichtlich folgende Inhalte umfassen:

- Information über die Pflicht zur elektronischen Abgabe einer Feststellungserklärung und über die Frist,
- Bezeichnung des Grundstücks, für welches beim Finanzamt ein Einheitswert-Aktenzeichen geführt wird,


- Hinweis auf die kostenlose Übermittlungsmöglichkeit über ELSTER,
- Hinweis auf die Unterstützungsmöglichkeit durch einen Steuerberater, **der dieses Schreiben nicht erhalten hat.**

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER (www.elster.de) eingereicht werden.



Hinweis:

Die **Abgabefrist** läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31.10.2022**. Die Frist gilt sowohl für den Bereich des Grundvermögens als auch für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft. Sie gilt gleichermaßen für beratene und unberatene Erklärungspflichtige. Zudem gilt sie einheitlich für steuerbehafteten und steuerbefreiten Grundbesitz.



Um den Überblick zu behalten, wird ab Februar 2022 die länderübergreifende Internetseite „www.grundsteuerreform.de“ angeboten. Sie listet die einzelnen Internetseiten der Länder auf, ermöglicht über Links den Zugriff auf die Oberflächen der Länder und bietet allgemeine Informationen zur Reform an.

Hinweise zu Vollmachten

Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, sollen keine separaten Schreiben zur Bekanntgabe einer Empfangsvollmacht beim Finanzamt eingereicht werden.

Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid und Grundsteuerbescheid

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Abschließend ermittelt dann die Stadt bzw. Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt bzw. Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den bzw. die Eigentümer gesendet wird.

Start der neuen Grundsteuer

Die neu berechnete Grundsteuer ist **ab dem Jahr 2025** auf Grundlage des Grundsteuerbescheids zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.