

Die neue Grundsteuer Ein kostenloser Überblick zur Grundsteuererklärung



© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Stand: Mai 2022

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

**Alternative Streitbeilegung
(Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)**

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhalt

1 Was sich ab 2025 bei der Grundsteuer ändert	4
1.1 Warum gibt es eine Grundsteuerreform?	4
1.2 Bundesmodell vs. Landesmodell: Was gilt in welchem Bundesland?	4
1.3 Wie berechnet sich künftig die Grundsteuer?	5
2 Grundsteuererklärung und Bescheide rund um die Grundsteuer	5
2.1 Warum muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden?	5
2.2 Wer muss die Grundsteuererklärung abgeben?	5
2.3 Welche Angaben muss man in der Grundsteuererklärung machen?	6
2.4 Woher bekomme ich die Daten für die Grundsteuererklärung?	7
2.5 Wann und wie muss die Grundsteuererklärung abgegeben werden?	8
2.6 Wer darf bei der Grundsteuererklärung helfen?	8
2.7 Nach Abgabe der Grundsteuererklärung: Diese Bescheide erhalten Sie	8
2.8 Wenn Sie keine Erklärung abgeben: Was passiert dann?	9

1 Was sich ab 2025 bei der Grundsteuer ändert

Die Grundsteuer betrifft alle Grundstückseigentümer – und damit geht die Reform auch alle Grundstückseigentümer etwas an. Auch wenn die neu berechnete Grundsteuer erst ab 2025 zu zahlen ist, beginnt bereits im Jahr 2022 die Neubewertung. Zeit, sich mit der reformierten Grundsteuer auseinanderzusetzen und die neuen Regeln kennenzulernen.

1.1 Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Bisher war der sogenannte **Einheitswert** Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. Da die Einheitswerte aus dem Jahr 1964 bzw. teilweise sogar aus dem Jahr 1935 stammen und damit hoffnungslos veraltet sind, kam es zu Wertverzerrungen, die für das Bundesverfassungsgericht letztlich nicht mehr hinnehmbar waren. Es erklärte deshalb die Bewertung mithilfe der Einheitswerte für verfassungswidrig. Doch nicht nur das: Gleichzeitig verpflichtete das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber, die Grundsteuer bis Ende 2019 neu zu regeln – was er auch getan hat.

Denn die Grundsteuer abzuschaffen, stand nie zur Debatte – zu groß wären die Einnahmeverluste für die Kommunen gewesen; diesen stehen die Grundsteuereinnahmen nämlich direkt zu.

Die Neuregelung tritt zum 1.1.2025 in Kraft. Bis dahin dürfen die Kommunen die Grundsteuer übergangsweise weiterhin nach den bisherigen Regelungen erheben.

1.2 Bundesmodell vs. Landesmodell: Was gilt in welchem Bundesland?

Mit der Grundsteuerreform sollte die Grundsteuer eigentlich bundeseinheitlich neu geregelt werden. Eine Öffnungsklausel ermöglicht es den Bundesländern jedoch, vom Bundesmodell abweichende eigene Ländermodelle zu entwickeln. Von dieser Möglichkeit haben sieben Bundesländer Gebrauch gemacht.

Im Bundesland	gilt das
Baden-Württemberg	modifizierte Bodenwertmodell
Bayern	reine Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell
Brandenburg	Bundesmodell
Bremen	Bundesmodell
Hamburg	Wohnlagenmodell
Hessen	Flächen-Faktor-Modell
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell
Niedersachsen	Fläche-Lage-Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
Saarland	Bundesmodell, mit modifizierter Steuermesszahl
Sachsen	Bundesmodell, mit modifizierter Steuermesszahl
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell
Thüringen	Bundesmodell

1.3 Wie berechnet sich künftig die Grundsteuer?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich in drei Schritten:

Schritt 1: Ermittlung des Grundsteuerwertes

Schritt 2: Anwendung der Steuermesszahl auf den Grundsteuerwert und Berechnung des Steuermessbetrags

Schritt 3: Anwendung des Hebesatzes auf den Steuermessbetrag und Berechnung der Grundsteuer

Oder kurz:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Wichtig: Bundesmodell und Ländermodelle unterscheiden sich vor allem bei Schritt 1 der Berechnung, also bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes. Grundsätzlich gilt deshalb das dreistufige Berechnungsverfahren auch in den Bundesländern mit eigenem Modell – mit kleinen Abweichungen im Detail hier und da.

Für die Ermittlung des Grundsteuerwertes im Rahmen des Bundesmodells gibt es verschiedene Verfahren, je nachdem, ob das Grundstück unbebaut oder bebaut ist und ob vorhandene Gebäude zum Wohnen oder für betriebliche Zwecke genutzt werden.

Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt. Der Hebesatz wird von der jeweiligen Gemeinde bestimmt.

2 Grundsteuererklärung und Bescheide rund um die Grundsteuer

2.1 Warum muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden?

Auf die Finanzämter wartet nun die gewaltige Aufgabe, die rund 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten. Erforderlich für die Bewertung ist, dass jeder Grundstückseigentümer für seinen Grundbesitz eine »Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte« abgibt; in Hessen heißt sie »Erklärung zum Grundsteuermessbetrag«. Mit den Angaben ermittelt das Finanzamt dann für jedes Grundstück einen **Grundsteuerwert**. Er ersetzt den bisherigen Einheitswert.

2.2 Wer muss die Grundsteuererklärung abgeben?

2.2.1 Als Eigentümer müssen Sie eine Erklärung abgeben

Verpflichtet zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist der Eigentümer des Grundstücks bzw. der Immobilie. Dabei spielt es keine Rolle, wie das Grundstück genutzt wird oder ob es bebaut ist.

Ist das Haus oder die Wohnung vermietet, bleibt trotzdem der Eigentümer abgabepflichtig. Der Mieter hat mit der Grundsteuererklärung selbst nichts zu tun.

Gibt es mehrere Eigentümer, zum Beispiel wenn Ehegatten ein Haus gemeinsam gehört, genügt es, wenn einer der Miteigentümer die Erklärung abgibt. In der Erklärung müssen die anderen Miteigentümer jedoch genannt sein.

2.2.2 Eigentümerwechsel nach dem 1.1.2022: Wer ist abgabepflichtig?

Wer sein Haus nach dem 1.1.2022 verkauft, bleibt trotzdem für die Abgabe der Grundsteuererklärung verantwortlich. Denn es zählen die Eigentumsverhältnisse am 1.1.2022. Was danach passiert, ist für die Abgabepflicht erst einmal irrelevant.

Der neue Eigentümer muss also grundsätzlich keine Grundsteuererklärung abgeben, auch muss er sonst nichts veranlassen. Das Finanzamt wird von sich aus tätig, von einem Verkauf erfährt es aufgrund der Meldung durch den Notar.

Etwas anderes gilt, wenn der Grundstückseigentümer stirbt, bevor er die Grundsteuererklärung abgeben konnte. In diesem Fall sind der oder die Erben zur Abgabe verpflichtet.



Bis einschließlich 2024 wird das Finanzamt bei einem Eigentümerwechsel tätig wie bisher auch und wird zum Beispiel eine Neufeststellung oder eine Zurechnungsfortschreibung vornehmen. Für Jahre bis einschließlich 2024 erhalten Sie die Bescheide nach altem Recht. Parallel dazu verschicken Finanzämter und Gemeinden aber auch schon die neuen Bescheide, die ab 2025 gelten werden.

2.2.3 Was gilt bei einem Erbbaugrundstück?

Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, besteht die Abgabepflicht für den Erbbauberechtigten. Der Erbbauperpflichtete, also der Grundstückseigentümer, muss jedoch bei der Erklärung mitwirken.

2.3 Welche Angaben muss man in der Grundsteuererklärung machen?

Die Finanzverwaltung hat im Dezember 2021 amtliche Formulare im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Daran lässt sich ganz gut erkennen, welche Angaben von Ihnen in der Grundsteuererklärung erwartet werden.

Achtung: Diese Formulare dürfen nur ganz ausnahmsweise verwendet werden. Grundsätzlich verlangt das Finanzamt nämlich, dass die Grundsteuererklärung per ELSTER abgegeben wird – Papier ist unerwünscht.

In der Grundsteuererklärung müssen Sie angeben:

- Einheitswert-Aktenzeichen/Steuernummer
- zuständiges Finanzamt
- Art der wirtschaftlichen Einheit: unbebaut, bebaut oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- Lage des Grundstücks: Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort
- Gemarkung
- Grundbuchblatt

- Flur
- Flurstück Zähler/Nenner
- Fläche in qm
- Eigentümer
- Grundstücksart: unbebaut, Wohngrundstück (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohneigentum), Nichtwohngrundstück (z.B. Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück)
- Bodenrichtwert
- Baujahr des Gebäudes
- ggf. Jahr der Kernsanierung
- ggf. Abbruchverpflichtung
- Anzahl Garagen-/Tiefgaragenplätze
- Wohn-/Nutzfläche
- bei neu begründetem Wohnungseigentum: Datum des Antrags auf Neueintragung

Wichtig: Einige Bundesländer haben sich für eigene Grundsteuermodelle entschieden. Deshalb kann es sein, dass in diesen Ländern im Rahmen der Grundsteuererklärung weniger Angaben nötig sind.

2.4 Woher bekomme ich die Daten für die Grundsteuererklärung?

Die allermeisten Bundesländer werden von April bis Juli 2022 **Informationsschreiben** an die Grundstückseigentümer versenden. Diese enthalten Informationen zum Grundstück, die für die Grundsteuererklärung wichtig sind. In Berlin zum Beispiel verzichtet man auf individuelle Informationsschreiben, hier setzt man auf online bereitgestellte Informationen und bietet zum Beispiel Checklisten zum Download an.

Darüber hinaus finden Sie die für die Grundsteuererklärung benötigten Informationen zum Beispiel im bisherigen Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, im Grundbuchauszug, im Kaufvertrag, in den Bauunterlagen oder in der Teilungserklärung.



Mit dem Kauf einer Immobilie erhält man normalerweise einen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt. Der wird meistens abgeheftet und gerät in Vergessenheit. Bevor Sie einen neuen Auszug kostenpflichtig bestellen, lohnt es sich also, erst einmal alle Unterlagen durchzusehen, ob sich dort nicht doch ein Grundbuchauszug findet.

Achtung: Einen Grundbuchauszug gibt es nicht von heute auf morgen. Falls Sie einen neuen Auszug anfordern müssen, dauert das eine Zeit lang – zumal Sie nicht die einzige Person sein werden, die jetzt für die Grundsteuererklärung einen Grundbuchauszug benötigt.

2.5 Wann und wie muss die Grundsteuererklärung abgegeben werden?

Die Abgabefrist für die Grundsteuererklärung beginnt nach derzeitigem Stand am **1.7.2022** und endet am **31.10.2022**.

Die Grundsteuererklärung müssen Sie auf elektronischem Weg per ELSTER an das Finanzamt schicken.

Sind Sie bereits bei ELSTER registriert, können Sie Ihr Nutzerkonto auch für die Grundsteuererklärung verwenden. Wer noch nicht bei ELSTER angemeldet ist, sollte dies baldmöglichst unter www.elster.de nachholen. Denn eine Abgabe der Grundsteuererklärung auf Papierformularen wird nur ganz ausnahmsweise erlaubt sein, zum Beispiel wenn kein Internetzugang zur Verfügung steht oder eigens ein Computer für die Grundsteuererklärung angeschafft werden müsste.

2.6 Wer darf bei der Grundsteuererklärung helfen?

Wer mit der Grundsteuererklärung alleine nicht zurechtkommt, kann sich zum Beispiel von Angehörigen helfen lassen – aber bitte nur unentgeltlich.



Es ist sogar zulässig, dass Angehörige des Grundstückseigentümers für ihn die Grundsteuererklärung abgeben und dafür die eigene ELSTER-Registrierung nutzen. So können zum Beispiel die Kinder sowohl die eigene Grundsteuererklärung als auch die Grundsteuererklärung für die Eltern abgeben.

Auch Grundstücks- und Hausverwaltungen dürfen bei der Grundsteuererklärung unterstützen, soweit es sich um ein von ihnen verwaltetes Objekt handelt.

Zur Hilfe befugt ist natürlich auch ein Steuerberater, nicht jedoch ein Lohnsteuerhilfeverein.

2.7 Nach Abgabe der Grundsteuererklärung: Diese Bescheide erhalten Sie

Das **Finanzamt** berechnet anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung den **Grundsteuerwert**. Das ist der Wert, den Ihr Grundstück im Rahmen der Berechnung der Grundsteuer hat. Den Grundsteuerwert teilt Ihnen das Finanzamt mit einem Bescheid mit.

Darüber hinaus ermittelt das **Finanzamt** aus dem Grundsteuerwert und der Steuermesszahl den **Grundsteuermessbetrag**. Auch dazu gibt es einen Bescheid vom Finanzamt. Den Grundsteuermessbetrag meldet das Finanzamt aber auch an die Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Denn den Grundsteuermessbetrag benötigt die **Gemeinde** für die weitere Berechnung der zu zahlenden **Grundsteuer**.

Hier ein kurzer Überblick, in welchen Bescheiden sich die jeweiligen Werte befinden und wer sie wann erlässt:

Dieser Wert	findet sich im	erlassen von	Wann?
Grundsteuerwert	Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuerwertes (Grundsteuerwertbescheid)	Finanzamt	nach Abgabe der Grundsteuererklärung, voraussichtlich ab Herbst 2022 bis in das Jahr 2023
Grundsteuermessbetrag	Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags (Grundsteuermessbetragsbescheid)	Finanzamt	nach Abgabe der Grundsteuererklärung, voraussichtlich ab Herbst 2022 bis in das Jahr 2023
Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Gemeinde	voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024, nach Festlegung der neuen Hebesätze

2.8 Wenn Sie keine Erklärung abgeben: Was passiert dann?

Wer die Grundsteuererklärung nicht abgibt, riskiert, dass das Finanzamt ein **Zwangsgeld** festsetzt (das kann bis zu 25.000,- € betragen). Auch darf das Finanzamt die Besteuerungsgrundlagen **schätzen** (dazu gehören zum Beispiel die Wohnfläche oder die Anzahl der Garagenplätze) – wobei die Schätzung ganz sicher nicht zu Ihren Gunsten ausfallen wird.

Zunächst wird das Finanzamt jedoch die Abgabe der Grundsteuererklärung anmahnen und dabei die »Strafe« androhen. Spätestens jetzt sollte man tätig werden und die Grundsteuererklärung abgeben.



Einen **Verspätungszuschlag** müssen Sie ebenfalls befürchten. Zwar müsste das Finanzamt diesen eigentlich automatisch festsetzen, wenn die Erklärung nicht oder verspätet eingeht. Im Rahmen der ersten Hauptfeststellung zum Stichtag 1.1.2022 entfällt jedoch ausnahmsweise die verpflichtende Festsetzung des Verspätungszuschlags.

Erfüllt der Grundstückseigentümer seine Abgabepflicht nicht, darf das Finanzamt aber nach eigenem Ermessen einen Verspätungszuschlag festsetzen. Die Höhe des Verspätungszuschlags hängt dann von der Dauer der Fristüberschreitung ab.