

Informationen zur anstehenden Grundsteuerreform

1. WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Demzufolge hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen Grundsteuerwert gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen.

Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher ebenfalls noch angepasst werden.

Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde beibehalten:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Stufe: Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Grundsteuer-Messbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes und Festsetzung der Grundsteuer

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet.

Die Grundsteuerreform wirkt sich damit erstmals in den Grundsteuerbescheiden f. d. Jahr 2025 aus.

2. SO FUNKTIONIERT DIE BERECHNUNGSGRUNDLAGE

Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.

Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

- Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.
- Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter.

Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u.a. an diesen Werten:

- Herstellungskosten Gebäude
- Grundfläche Gebäude
- Alter des Gebäudes
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt.

Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

Die Gemeinde kann den Hebesatz erst dann festsetzen, wenn sie für die auf Ihrem Gebiet liegenden Grundstücke die neuen Messbeträge aus dem Messbescheiden des Finanzamtes kennt. Diese Datenbasis wird den Städten und Gemeinden voraussichtlich erst im Jahr 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch der Hebesatz im Jahr 2025 sein wird und wie hoch die Grundsteuer 2025 für die einzelnen Grundstücke sein wird.

3. WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“.

Die elektronischen Formulare für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden ab 01.07.2022 zum Beispiel im Portal „Mein ELSTER“ (www.elster.de) zur Verfügung gestellt. Ergänzend dazu beabsichtigt die Finanzverwaltung voraussichtlich im Sommer 2022 Erläuterungen und Ausfüllhilfen zu dieser Steuererklärung zu veröffentlichen. Erläuterungen zu dieser Steuererklärung werden auch auf der Internetseite www.Grundsteuer-BW.de bereit gestellt. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

In der Steuererklärung müssen Sie u. a. Angaben zu dem am Stichtag 01.01.2022 für Ihr Grundstück maßgebenden Bodenrichtwert machen. Diesen haben – sofern derzeit noch nicht verfügbar – Gutachterausschüsse festzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen ab Juli 2022 über www.Grundsteuer-BW.de eingesehen werden können.

Die Steuererklärung ist elektronisch abzugeben. Dies kann zum Beispiel über das Portal ELSTER der Finanzämter vorgenommen werden. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Sie erhalten also kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

4. WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts 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
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

Lassen Sie am besten Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann beispielsweise eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.