

Grundsteuer wird neu berechnet

Grundsteuer | Ab dem Jahr 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuer. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass für jedes der circa 36 Millionen in Deutschland gelegenen Grundstücke eine Neubewertung zum Stichtag 1. Januar 2022 erfolgen muss.



Die Grundsteuer soll neu berechnet werden. Grundstücke werden allerdings in verschiedenen Bundesländern unterschiedlich bewertet.

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die derzeitige Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Grund hierfür ist, dass die Grundsteuer in Ostdeutschland anhand

von Wertverhältnissen aus dem Jahr 1935, in Westdeutschland aus dem Jahr 1964 ermittelt wird. Diese Berechnung verstößt aufgrund der veralteten Werte gegen den Gleichheitsgrundsatz. Das BVerfG hat dem deutschen Gesetzgeber bis zum Ende des Jahres 2019 Zeit gegeben, die Grundsteuerreform umzusetzen.

3. Steuerfestsetzungsverfahren: Steuermessbetrag x Hebesatz (bestimmt von den Gemeinden).

Die Feststellung des Grundsteuerwerts und die Festsetzung des Steuermessbetrags erfolgen durch die Finanzämter, die Festsetzung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden.

Kurzfassung

Ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 müssen ca. 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Die Grundsteuer berechnet sich aus einer Multiplikation von Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuer wird aktuell und auch künftig in drei Schritten berechnet:

1. Grundsteuerwertverfahren: Feststellung des Grundsteuerwerts
2. Steuermessbetragsverfahren: Grundsteuerwert x Steuermesszahl (gesetzlich bestimmter Promillesatz) = Steuermessbetrag

Welche Modelle zur Ermittlung des Grundsteuerwerts gibt es?

- Bundesmodell
- Flächenmodell
- Bodenwertmodell

Unterschiede je nach Bundesland

Grundsätzlich wurde sich auf ein sogenanntes Bundesmodell geeinigt, es wurde

„Wertvollere Immobilien werden zukünftig mit einer höheren Grundsteuer belastet werden.“

Maximilian Appelt, RAW

den Ländern aber eine Öffnungsklausel zugestanden, nach der diese eigene landesrechtliche Regelungen einführen können. Neun Bundesländer setzen das Bundesmodell um, nachfolgende Länder haben sich jedoch zu anderen Regelungen entschieden:

Bundesmodell mit Abweichungen bei den Steuermesszahlen

- Sachsen
- Saarland

Folgende Bundesländer weichen sowohl bei der Bewertung des Grundvermögens als auch bei den Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab:

- Flächenmodell unterschiedlich je Bundesland: Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen
- Bodenwertmodell: Baden-Württemberg

Wer ist konkret verpflichtet, eine Erklärung abzugeben?

- Eigentümer eines Grundstücks;
- Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft;
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete);
- bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes; Maßgeblich sind hierfür die Verhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.

Für welchen Grundbesitz gilt die Erklärungsspflicht?

Vorbehaltlich abweichender landesrechtlicher Regelungen gilt die Erklärungsspflicht grundsätzlich für den gesamten Grundbesitz. Gegebenenfalls werden einige Bundesländer aber vorerst von der Anforderung einer Erklärung für bestimmten grundsteuerbefreiten Grundbesitz absehen.

Wie funktioniert die Erklärung?

Um die Bewertung durchführen zu können, muss für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ elektronisch per ELSTER beim Finanzamt eingereicht werden. Dies wird voraussichtlich ab dem 01.07.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Dementsprechend erhalten Sie grundsätzlich kein Schreiben vom Finanzamt per Post, einige Finanzämter handhaben das jedoch anders.

Die Bewertung unterscheidet sich in den einzelnen Bundesländern, da der Gesetzgeber, wie oben erläutert, den Bundesländern durch eine Öffnungsklausel ermöglicht hat, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. In der Folge heißt das, dass Grundstücke in verschiedenen Bundesländern unterschiedlich zu bewerten sind. Mitunter kann dies großen Aufwand bedeuten.

Anbei exemplarisch, welche Unterlagen für die Abgabe der Erklärungen benötigt werden,

- bisheriges Einheitswert-Kennzeichen,
- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft,
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens,
- Eigentumsverhältnisse,
- Grundstücksart (unbebauter Grund, Wohngrundstück, andere Bebauung),
- Fläche des Grundstücks,
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes,
- Nutzungsart.

Auch wenn der Beginn der äußerst knappen Abgabefrist nicht mehr fern ist, sind einige Fragen noch nicht final geklärt, es bleibt also spannend, vor allem auch unter dem Aspekt, dass es in den Bundesländern verschiedene Modelle gibt.

Maximilian Appelt
Rechtsanwalt
Steuerberater
www.raw-partner.de

Kommentar

Nach derzeitigem Stand sind ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 für alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke) Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 nach einem amtlich vorgeschriebenen Datensatz abzugeben. Wie oben dargestellt, sind einige Angaben zu dem Grundbesitz vorzunehmen, daher ist die von der Finanzverwaltung verordnete Zeitspanne sehr ambitioniert gewählt. Es ist aber für die Finanzverwaltung ein Einfaches, die Verpflichtung auf die Steuerpflichtigen abzuwälzen, anstatt selbst tätig zu werden. Eines ist auf jeden Fall klar: Wertvollere Immobilien werden zukünftig mit einer höheren Grundsteuer belastet werden. Das wird den Wohnungsmarkt in den Ballungszentren wohl weiter anheizen.



Foto: RAW

Maximilian Appelt
Rechtsanwalt
Steuerberater
www.raw-partner.de