

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 06 / 2022

Neue Grundsteuerreform: Das kommt auf Haus- und Grundstückseigentümer zu

Die Grundsteuer wird ab dem 1.1.2025 auf der Grundlage von neuen Bemessungsgrundlagen erhoben. Diese werden in Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ermittelt. Daher müssen alle Eigentümer für ihre Grundstücke oder Grundstücksanteile ab dem 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 eine Erklärung zur Feststellung der Grundstückswerte abgeben.

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit dieser Steuer werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie ist von den Eigentümern von Grundbesitz wie Grundstücke, Eigentumswohnungen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft jährlich zu zahlen. Die Reform der Grundsteuer wurde bereits vor mehr als zwei Jahren beschlossen, nachdem das Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung gefordert hatte. Denn bisher berechnen die Finanzämter den Wert einer Immobilie auf Grundlage völlig veralteter Daten. Nun müssen fast 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. „Somit müssen Besitzer von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Eigentumswohnungen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim zuständigen Finanzamt einreichen, informiert Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler, ob das Grundstück selbst genutzt wird oder vermietet ist, ist dabei unerheblich.“

Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung ist durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesteuerblatt vom 30.3.2022 erfolgt. Jedoch senden auch Finanzämter betroffenen Eigentümern Post mit der Aufforderung der Abgabe der Steuererklärung und zusätzlichen Informationsschreiben zur neuen Grundsteuer. Doch nicht jedes Bundesland bewertet die Grundstücke für die Grundsteuer gleich. Aufgrund der Öffnungsklausel sind in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen leicht modifizierte oder separate Grundsteuermodelle vorgesehen. Viele Bundesländer versenden daher zusätzliche Informationsschreiben.

- Seite 2 -

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

- Seite 2 -

Jeder Eigentümer muss eine elektronische Erklärung mit Angaben zu seiner Person und seinem Grundstück ausfüllen und elektronisch an das Finanzamt übermitteln, das für sein Grundstück zuständig ist. Das kann je nach Bundesland auch ein zentral zuständiges Finanzamt sein. Alle Bundesländer werden auf dem Steuerportal MEIN ELSTER ab Anfang Juli 2022 die entsprechenden Vordrucke rein elektronisch zur Verfügung stellen. In Ländern, die bei der Grundsteuer das Bundesmodell anwenden, gibt es die Möglichkeit einer vereinfachten elektronischen Übermittlung für einfach gelagerte Sachverhalte wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke. Unter www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de bietet das Bundesfinanzministerium im Auftrag einen Online-Service an.

Eigentümer, die die Erklärung nicht selbst erstellen und abgeben wollen oder können, können sich an einen Steuerberater wenden. Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, in dieser Angelegenheit zu helfen. Aber auch in Papier kann die Erklärung abgegeben werden. „Wer nicht in der Lage ist, die Erklärung elektronisch abzugeben, sollte sich an sein Finanzamt wenden und den Papiervordruck anfordern,“ rät Karbe-Geßler.

Je nach Grundstück sind verschiedene Daten erforderlich, die sich z. B. auf dem Informationsschreiben, in Bauunterlagen, Teilungserklärungen, Grundbuchauszügen oder Kaufverträgen finden. Bevor die Frist zur Abgabe am 31.10.2022 abgelaufen ist, kann eine Verlängerung beantragt werden. Diese muss aber begründet werden. Die zuständigen Finanzämter werden im Einzelfall entscheiden. Kann die Frist nicht eingehalten werden, wird das Finanzamt wie für andere Steuererklärungen auch einen Verspätungszuschlag erheben.

*Um das zu vermeiden und Sie bestens vorzubereiten, stellt der Bund der Steuerzahler den INFO-Service Nr. 17 inkl. Checkliste für Haus- und Grundstückeigentümer zur Verfügung. Auf unserer Homepage www.steuerzahler.de/grundsteuer/ finden Sie weitere Informationen zu den verschiedenen Bundesmodellen. Gleichzeitig können Sie den Info-Service auch telefonisch unter **089 126008-98** bestellen.*