

Neue Grundsteuer - wer, wann, was und wieviel?

Gezahlt werden muss die neue Grundsteuer zwar erst ab 2025. Aktiv werden müssen Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer aber bereits jetzt.

Die Grundsteuer wird ab dem 1. Januar 2025 auf Basis neuer Berechnung erhoben. Grund dafür ist bekanntlich das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom Frühjahr 2018. Es erklärte die aktuelle Erhebungspraxis für verfassungswidrig. Das Gericht gab vor, dass ab diesem Stichtag die Grundsteuer nur noch nach den im Urteil gemachten Vorgaben erhoben werden darf.

Für Eigentümer besteht Handlungsbedarf

Die für die Berechnung der neuen Grundsteuer erforderlichen aktuellen Angaben zu Immobilie und Eigentümer fordern die Finanzämter aber schon in Kürze von allen Immobilieneigentümern ein. Der Grund: Die Länder und Kommunen benötigen viel Zeit, um alle Immobilienangaben zu erfassen, die Bewertung durchzuführen und auf dieser Grundlage ihre Grundsteuer-Hebesätze anzupassen. Diese Hebesätze werden letztendlich die Höhe der Steuer bestimmen. Zumindest in der Theorie sollen die Gemeinden durch die Reform der Grundsteuer insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnehmen als bisher.

Abgabe der Grundsteuererklärung

Nach derzeitigem Stand werden Eigentümer vom Finanzamt nicht individuell zur Abgabe einer Steuererklärung aufgefordert. Durch eine "öffentliche Bekanntmachung" erfüllt das Finanzamt bereits seine Pflicht, auf die notwendige Abgabe der Grundsteuererklärung hinzuweisen. Angesichts der Masse an neu zu erfassenden und zu bewertenden Immobilien werden die meisten Bundesländer wahrscheinlich so vorgehen. Der Hinweis des Finanzamts auf die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung kann dann - je nach Bundesland - zum Beispiel eine Pressemitteilung und ein Hinweis auf den Internetseiten der Finanzverwaltung sein.

Elektronische Übermittlung

Die Formulare für die Steuererklärung kommen nicht per Post nach Hause, sondern müssen in der Regel elektronisch ausgefüllt und übermittelt werden. Kostenfrei kann dies über die Online-Steuerplattform Elster erfolgen. Dort sollen voraussichtlich ab März 2022 in den meisten Bundesländern die entsprechenden Formulare eingestellt werden.

Verschiedene Berechnungsmodelle

Welche Angaben zu machen sind, hängt davon ab, in welchem Bundesland die Immobilie liegt. Denn bei der Grundsteuer haben sich die fünf Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Hamburg und Hessen dafür entschieden; vom sogenannten Bundesmodell abzuweichen und eigene Grundsteuergesetze erlassen. Das Bundesmodell nutzt zur Grundsteuerberechnung einen vereinfachten Ertragswert mit Einbeziehung des Bodenwerts. Baden-Württemberg legt ausschließlich die Grundstücksfläche auf Basis des Bodenrichtwerts zugrunde. Hamburg, Hessen und Niedersachsen hingegen berechnen die Grundsteuer auf Grundlage der Flächen von Grundstück und Gebäude unter Zuhilfenahme wertunabhängiger fester Multiplikatoren. Ein Lagefaktor soll dann in diesen drei Bundesländern die wertbeeinflussende Lage der Immobilie in moderatem Umfang berücksichtigen. Angaben zur Identifizierung der Immobilie und des Steuerpflichtigen (zum Beispiel Steuernummer, Lage des Grundstücks, Grundbuchblattnummer, Flurstücknummer) werden aber voraussichtlich für alle Bundesländer im Wesentlichen gleich sein.

Zeitplan

Nach jetzigem Stand sieht der grobe Zeitplan in den meisten Bundesländern, unabhängig vom Modell, wie folgt aus: **ab März/April 2022:** Aufforderung zur Abgabe der Erklärung, in der Regel über eine öffentliche Bekanntmachung, **ab Juli 2022:** Abgabe der Erklärung über die Steuerplattform Elster, **31. Oktober 2022:** Fristende für die Abgabe der Erklärung.

Wie geht es dann weiter?

Der Eigentümer erhält zunächst Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuer-Messbetrag. Darin sind die Bemessungsgrundlagen für die ab 2025 neu zu zahlende Grundsteuer enthalten. Diese Bescheide sollten, sobald sie ins Haus flattern, genau geprüft werden. Denn gegen das Ergebnis der Bewertung kann nur innerhalb eines Monats Einspruch erhoben werden - auch wenn die Steuer erst ab 2025 zu zahlen ist.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!