

# Die neue Grundsteuer – was bei der Erklärung zu beachten ist

---

Die Grundsteuerreform wirft bei vielen Eigentümern Fragen auf. Zwar werden die Beträge erst Anfang 2025 fällig, dennoch muss bis zum 31. Oktober 2022 die Grundsteuererklärung im ELSTER-System des Finanzamts eingetragen werden, damit die Grundsteuer aller 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu festgesetzt werden kann. Bei Nichteinreichung drohen Verspätungszuschläge.

Wir geben Tipps, worauf beim Ausfüllen des ELSTER-Formulars geachtet werden muss, um eine korrekte Grundsteuererklärung abzugeben und eine potenzielle Erhöhung möglichst gering zu halten.

## Die allgemeinen Parameter der neuen Grundsteuer sind:

Grundsteuerwert  
x Steuermesszahl (ist bei dem Bundesmodell vom Bund festgelegt worden, bei den abweichenden Ländermodellen von den Ländern)  
x Hebesatz (wird von der Gemeinde festgelegt)

## Die allgemeinen Bewertungskriterien, die in den Grundsteuerwert einfließen sind:

- Adresse und Lage des Grundstücks
- Größe des Grundstücks und Wohnfläche
- Gebäudeart
- Bodenrichtwert
- Baujahr des Gebäudes
- Jahr der abgeschlossenen Kernsanierung
- 

## Tipp Nr. 1: Die richtige Angabe der Quadratmeterzahl

Für die Berechnung der Grundsteuer für Wohngrundstücke benötigt das Finanzamt die genaue Quadratmeterzahl der Nutz- und Wohnfläche. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoflV) zu ermitteln, die Nutzfläche nach der DIN 277. Nach der WoflV wird bei Flächen unter Dachschrägen, bei Schwimmbädern und unbeheizten Wintergärten die Quadratmeterzahl halbiert, bei Balkonen und Terrassen geviertelt. Treppen mit mehr als drei Stufen werden nicht berücksichtigt. Zusätzlich gibt es einige Räume, die bei der Grundsteuererklärung nicht zu berücksichtigen sind, da sie nicht als Wohnräume identifiziert werden. Dies sind zum Beispiel Kellerräume, Waschküchen, Heizungsräume und Abstellräume.

## **Tipp Nr. 2: Die Frage nach der Kernsanierung**

Insbesondere bei älteren Gebäuden können viele Sanierungsarbeiten in den vergangenen Jahren angefallen sein. Bei einer Kernsanierung, die zu einer längeren Nutzungsdauer führt, erhöht sich der Wert des Objekts, was zu einer Erhöhung der Grundsteuer führt. Eine Kernsanierung liegt erst dann vor, wenn alle folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Neues Dach und neue Fassade inkl. Dämmung
  - + neue Fenster, Türen und Fußböden
  - + neuer Innenausbau
  - + neue Heizungsanlage sowie neue Sanitär- und Elektroinstallationen

Sind nicht alle Maßnahmen durchgeführt worden, liegt keine Kernsanierung vor.

## **Tipp Nr. 3: Der korrekte Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert wird auf Länderebene ermittelt und kann einfach nachgeschlagen werden. Eine entsprechende Übersicht bietet die zentrale Anlaufstelle auf: [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de). Dort werden die einzelnen Richtwerte der Bundesländer zusammengetragen.

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