

Die Grundsteuerreform

Was auf die Eigentümer:innen zukommt und welche Angaben benötigt werden :

Der Sommer kommt und bringt Arbeit für Eigentümer:innen von Immobilien und Grundstücken, denn von Juli bis Ende Oktober 2022 müssen die Daten zur Festsetzung der neuen Grundsteuerwerte zusammengestellt und über das Online-Steuerportal Elster an die Finanzämter übertragen werden. Ab Januar 2025 wird die neue Grundsteuer auf Basis der übermittelten Werte erhoben.

Was Sie in diesem Zusammenhang beachten müssen und welche Unterlagen Sie benötigen, erläutert Ihnen unser Themenbeitrag :

Wer muss eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag zu welchem Zeitpunkt und wie abgeben?

Die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen am Stichtag 1. Januar 2022. Wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer:in eines Grundstücks (bebaut oder unbebaut), einer Eigentumswohnung, einer Ferienwohnung oder einer bzw. mehrerer land- und forstwirtschaftlicher Flächen gewesen ist, muss eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag erstellen und elektronisch an das zuständige Finanzamt übermitteln. Der Mieter muss keine Erklärung abgeben, auch wenn er die Grundsteuer durch Umlagen auf die Betriebskosten zahlt. Die Steuererklärung muss elektronisch an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Bei Überschreitung der Frist drohen Verspätungszuschläge.

**Fristen und Termine**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Juli 2022 | Fristbeginn Abgabe der Erklärung |
| 31. Oktober 2022 | Fristende zur Abgabe der Erklärung |
| 2024 | Festlegung der Hebesätze durch die Kommune |
| 1. Januar 2025 | Erhebung / Zahlung der Grundsteuer |

Wie wird der Grundsteuermessbetrag berechnet?

Aus den gegenüber dem Finanzamt erklärten Angaben (wie z.B. den Grundstücks- bzw. Wohn- und Nutzflächen) und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Faktoren und Steuermesszahlen wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Den Wert multipliziert die Gemeinde mit dem im Jahr 2025 geltenden örtlichen Grundsteuerhebesatz und berechnet so die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer. Da die bisher festgesetzte Grundsteuer nach dem 31. Dezember 2024 nicht mehr angewendet werden darf, sind die alten Grundsteuerbescheide ab diesem Zeitpunkt kraft Gesetzes aufgehoben.

**Berechnungsformel:**

Grundsteuerwert Ausgangswert (Erklärung)

x

Steuermesszahl Faktor (Finanzamt)

x

Hebesatz (Kommune)

=Grundsteuer

Welche Unterlagen werden benötigt?

Es gibt unterschiedliche Modelle zur Berechnung. Die große Zahl der Bundesländer wendet das sogenannte Bundesmodell an. Einige Bundesländer wie zum Beispiel Hessen haben eigene Modelle entwickelt. Welches Modell Anwendung findet, entscheidet sich danach, wo das Grundstück belegen ist. Je nach Modell werden in den Erklärungen unterschiedliche Angaben gefordert.

Generell ist es sehr hilfreich, die folgenden Unterlagen zur Hand zu haben:

* Grundbuchauszug vom Grundbuchamt
* Grundsteuerbescheid der Kommune
* Einheitswertbescheid des FInanzamtes
* Grundsteuerbescheid des Finanzamtes
* Notariellen Kaufvertrag oder den Übergabevertrag
* Ggf. Bauunterlagen und Berechnungen des Architekten
* Ggf. einen Zollstock

Einige Grundangaben sind bei allen Modellen erforderlich.

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Eigentümer:innen des Grundstücks* Name
* Adresse
* Steuernummer oder
* Steueridentifikationsnummer
 | Einkommensteuerbescheid, Lohnsteuerjahresbescheinigung oder vom Wohnsitzfinanzamt |
| zuständiges Finanzamt | Lagefinanzamt |
| Aktenzeichen | Früherer Einheitswertbescheid |
| Lage des GrundstücksStraße, HausnummerOrt | Früherer Einheitswertbescheid oder Grundsteuermessbescheid |
| Angaben zum Grund und Boden* Gemarkung
* Flur und Flurstück
* Größe des Grundstücks
* Grundbuchblattnummer
* Ggf. Miteigentumsanteil
 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuchblatt, Grunderwerbsteuerbescheid |
| Wohnfläche bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, ansonsten ausmessen |

Das Bundesmodell haben die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen sowie mit Abweichungen die Länder Saarland und Sachsen übernommen. Hier sind neben den Grundangaben, die nachfolgenden Angaben zu machen.

Zusätzliche Angaben für das Bundesmodell

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Bodenrichtwert Grund und Boden | Bodenrichtwertinformationssystem der Länder |
| Gebäudeart bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag |
| Baujahr bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag |
| Nutzfläche bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, alternativ ausmessen |
| Anzahl der Garagen- und Tiefgaragenstellplätze | Bauunterlagen, Kaufvertrag |

Das Land Hessen wendet ein Flächen-Faktor-Modell, Hamburg ein Wohnlagenmodell, Baden-Württemberg ein modifiziertes Bodenwertmodell, Bayern ein Flächenmodell und Niedersachsen ein Flächen-Lage-Modell an. Welche Angaben für diese Modelle zusätzlich zu den Grundangaben nötig sind, können Sie den nachstehenden Tabellen entnehmen.

Zusätzliche Angaben in Hessen und Hamburg

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Nutzfläche bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, alternativ ausmessen |

Zusätzliche Angaben in Baden-Württemberg

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Bodenrichtwert Grund und Boden | [BORIS-BW](https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de) (ab dem 1. Juli 2022 verfügbar) |
| Nutzungsart | Wohnen oder Nicht-Wohnen nach qm, Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, alternativ ausmessen |

Zusätzliche Angaben in Bayern

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Nutzfläche bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag |
| Art des Grundstücks | Bebaut, unbebaut, Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | Wohnen oder Nicht-Wohnen nach qm, Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, alternativ ausmessen |

Zusätzliche Angaben in Niedersachsen

|  |  |
| --- | --- |
| **Was?** | **Woher?** |
| Bodenrichtwert Grund und Boden | [GAG Niedersachsen](https://www.boris.niedersachsen.de/boris/bodenrichtwerte) |
| Nutzfläche bei Gebäuden | Bauunterlagen, Kaufvertrag |
| Nutzungsart | Wohnen oder Nicht-Wohnen nach qm, Bauunterlagen, Kaufvertrag oder Finanzierungsunterlagen, ggf. Mietvertrag, alternativ ausmessen |
| denkmalgeschütztes Gebäude | Bescheid der Denkmalbehörde |
| sozialer Wohnungsbau | Bewilligungsbescheid |

Wann bekomme ich das Ergebnis der Berechnung des Finanzamtes?

Im Zeitpunkt der Erklärungsabgabe, kann das Ergebnis nicht berechnet werden, da die Hebesätze der Kommunen noch nicht feststehen. Diese werden erst im Laufe des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt und somit erst, nachdem alle Daten bei den Finanzämtern eingegangen sind.

Sprechen Sie uns im Hinblick auf Fragen zur Grundsteuerreform an oder auch falls Sie Hilfe bei der Erstellung der Steuererklärung benötigen, wir helfen Ihnen gerne weiter.

(In Korporation mit der KMP Treumania GmbH Steuerberatungsgesellschaft)