

# Neue Grundsteuer: Das kommt ab 1. Juli auf Eigentümer zu

NEWS 27.06.2022 Der Countdown läuft



Haufe Online Redaktion



Bild: Pixabay/Mohamed Hassan

*Die Zeit läuft: Eigentümer müssen zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober eine Grundsteuererklärung mit Daten zu Gebäuden und Grundstücken abgeben (Symbolbild)*

**Am 1. Juli geht es los: Immobilieneigentümer müssen im Zuge der Grundsteuerreform eine Art zweite Steuererklärung bei den Finanzämtern einreichen. Spätester Abgabetermin ist der 31. Oktober. Je nach Bundesland sind mehr oder weniger Informationen gefragt. Was gibt es zu beachten?**

Im Zuge der Grundsteuerreform müssen Immobilieneigentümer in diesem Sommer innerhalb einer Frist von vier Monaten eine "zweite" Steuererklärung abgeben: Die Frist läuft ab dem 1. Juli und endet am 31. Oktober. Gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler fordert Haus und Grund eine Verlängerung der Frist um drei Monate bis Ende Januar 2023. Den Zeitaufschub gibt es nun wohl nicht.

"Für die Steuererklärung benötigen Eigentümer Daten, die sie meist nicht unmittelbar parat haben", warnte der Präsident des Eigentümerverbands Haus und Grund, Kai Warnecke vor ein paar Wochen. Wer etwa ein Haus oder ein Grundstück geerbt habe, könnte Probleme bekommen, sollten noch Unterlagen fehlen. Die Vorbereitung sei wegen des kurzen Zeitraums essenziell, sagte der Präsident des Steuerzahlerbunds, Reiner Holzengel. Den Eigentümern drohe eine "XXL-Bürokratie".

## Grundsteuer-Erklärung: Was ist zu beachten?

Die Finanzämter verlangen Angaben zum Grundstück und zum Gebäude – also Flurnummer, amtliche Fläche, Gemarkungsnummer, aber auch Wohnfläche und Bodenrichtwert. Je nach Bundesland sind mehr oder weniger Informationen gefragt, weil unterschiedliche Berechnungsmodelle angewendet werden. Die Daten sollen elektronisch über "Elster" eingereicht werden, damit die Behörden ausreichend Zeit haben, die Werte zu berechnen.

Holzner sieht einige Stolperfallen. So müssten womöglich Bodenrichtwerte bei unabhängigen Gutachterausschüssen recherchiert werden, beim Baujahr eventuell Kernsanierungen berücksichtigt werden, die die Restnutzungsdauer eines Gebäudes verlängern könnten, oder bei der Wohnfläche An- und Umbauten notfalls selbst ausgemessen werden. Hauptfeststellungszeitpunkt, also Stichtag für alle Angaben, ist der 1.1.2022 – was danach verändert wurde, muss nicht berücksichtigt werden.

Die Feststellungserklärung wird Grundlage der künftigen Steuerberechnung sein. Die Finanzämter ermitteln aus den eingereichten Daten den sogenannten Grundsteuerwert.

Am 1.1.2025 wird die neue Grundsteuer schließlich in Kraft treten. **Beschlossen wurde die Reform vor mehr als zwei Jahren, nachdem das Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung gefordert hatte.** Bisher berechnen die Finanzbehörden den Wert einer Immobilie auf Grundlage völlig veralteter Daten. Fast 36 Millionen Grundstücke in Deutschland werden neu bewertet.

## Wer ist zur Abgabe der "zweiten" Steuererklärung verpflichtet?

Die Erklärungen müssen dem Finanzamt – mit wenigen Ausnahmen – online über die Steuerplattform Elster übermittelt werden. Darauf weist der Immobilienverband IVD hin. Die Freischaltung kann bis zu zwei Wochen dauern. Wer nicht rechtzeitig einreicht, muss mit Verspätungszuschlägen rechnen. Verpflichtet zur Abgabe der "zweiten" Steuererklärung sind:

- Eigentümer eines Grundstücks;
- Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft;
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaupflichtete);
- Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer von Grund und Boden unter Mitwirkung der Eigentümer des Gebäudes;
- Bei Eigentumswohnungen sind die einzelnen Eigentümer zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

## Welche Angaben müssen gemacht werden?

Welche Daten in der Erklärung abgegeben werden müssen, hängt vom einzelnen Bundesland ab. Dem sogenannten Bundesmodell, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist, haben sich nur Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen.

"Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen, bei denen teilweise der Wert des Grundstücks nicht maßgeblich ist", erklärt Hans-Joachim Beck, Leiter der Abteilung Steuern beim IVD.

Wenn das Grundstück in einem der Bundesländer liegt, in dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist, kommt es laut IVD darauf an, ob der Wert im Sachwert- oder im Ertragswertverfahren zu ermitteln ist:

- Im Ertragswertverfahren werden Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mietwohngrundstücke bewertet. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent Wohnzwecken dienen. Zunächst sind der Bodenrichtwert und die Größe des Grundstücks anzugeben. Merkmale des einzelnen Grundstücks bleiben unberücksichtigt. Gemarkung und Flurstück müssen angegeben werden. Der Ertragswert des Gebäudes wird laut IVD nicht anhand der tatsächlichen Mieten und der tatsächlichen Betriebskosten errechnet, sondern auf der Grundlage statistischer Durchschnittswerte.
- Im Sachwertverfahren werden Grundstücke bewertet, die zu 80 Prozent oder mehr betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen. Auch hier müssen Grundstücksgröße und Bodenrichtwert angegeben werden. Zusätzlich sind Gebäudeart, Baujahr und das Jahr der Fertigstellung einer etwaigen Kernsanierung anzugeben. Außerdem wird die so genannte Bruttogrundfläche benötigt.

### IVD-Fachartikel "Die Steuererklärungen für die neue Grundsteuer" (PDF)

Bei Grundstücken in den Bundesländern, die das Bundesmodell nicht übernommen haben, gelten die jeweiligen Landesgesetze.

### Überblick: Grundsteuer-Regelungen in Bundesländern mit eigenen Gesetzen

## Datenchaos muss nicht sein: Wo es Hilfe gibt

Hilfe können sich Eigentümer unter anderem bei Steuerberatern oder Branchenverbänden holen. Torsten Lüth, Präsident des Deutschen Steuerberaterverbands sieht sich vor einer Herkulesaufgabe. Würden sich alle Eigentümer an den Steuerberater wenden, könnten auf jeden Berater rund 400 Erklärungen zukommen, so Lüth. "Es wird ein Wettlauf gegen die Zeit."

Der Grundsteuerwert ist allerdings nur eine Komponente bei der Berechnung der Grundsteuer. Wie viel Steuer am Ende fällig wird, erfahren die Eigentümer wahrscheinlich erst 2025, denn die Städte und Gemeinden dürfen ihre Hebesätze anpassen. Die Gemeinden sind zwar gehalten, ihre Einnahmen in etwa auf dem gleichen Niveau zu belassen wie bisher, verpflichtet sind sie dazu jedoch nicht.

Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen – sie machte vor der Coronakrise etwa 15 Prozent der Steuereinnahmen aus. Vermieter können sie bislang über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Bei den meisten Wohnungseigentümern geht es um einige Hundert Euro pro Jahr, bei Eigentümern von Mietshäusern dagegen oft um vierstellige Beträge.

## **Grundsteuer 2022: Einfach digital erledigt mit Software & Fachwissen von Haufe!**

Die Grundsteuerreform stellt Wohnungsunternehmen vor eine große Aufgabe. Profitieren Sie jetzt von den Haufe Lösungen: Mit der intuitiven Partnersoftware setzen Sie den Grundsteuerprozess in nur drei Schritten digital um. Plus Fachwissen zu Fristen & Ländermodellen, mit Erklärvideos und Online-Seminaren.

Hier mehr erfahren: [Grundsteuerreform einfach digital erledigt](#)

### **Das könnte Sie auch interessieren:**

**Grundsteuerreform: Flaschenhals sind die Massen an Daten**

**Neue Grundsteuer: Hessen bewertet nach Lage und Nutzung**

**Viele Kommunen wollen 2022 die Grundsteuer erhöhen**

dpa