

INFORMATIONEN zur Grundsteuerreform 2025

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

die Grundsteuerreform 2022 kommt – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet.

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedeten. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Wert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte. Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine Feststellungserklärung bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form abgeben.

Hintergrund: Zum 1.1.2025 werden die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln.

Hierzu führt das BMF u.a. weiter aus:

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt dabei erhalten:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} \\ = \text{Grundsteuer}$$

- Den **Grundsteuerwert** ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung.
- Die **Steuermesszahl** ist gesetzlich festgelegt.
- Den **Hebesatz** legt die Stadt beziehungsweise die Gemeinde fest.

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sog. Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sog. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen/Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um.

Im Bereich der sog. Grundsteuer B (Grundvermögen/Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden dagegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Kalenderjahr 2025 herangezogen.

Deklariert werden müssen alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Für jedes Objekt – unabhängig von der Anwendung von Bundesrecht oder einer abweichenden Länderlösung – sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Eigentümer
- Lage des Grundstücks,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Gebäudeart,
- Wohnfläche,
- Baujahr des Gebäudes.

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden deutlich mehr Angaben, u.a. zu Tierbestand und Nutzung abgefragt. Diese Regelungen sind auch in den Ländern mit eigenen Grundsteuergesetzen weitestgehend einheitlich.

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.

Hiermit erhalten Sie die Vorerfassungsbögen für Baden-Württemberg sowie für das Bundesmodell. Checklisten anderer Bundesländer sind erhältlich. Es werden immer die Grundbuchauszüge benötigt!!

Hinweis: Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können dann ab dem 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschrie-

benen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde

Abschließend ermittelt dann die Stadt bzw. Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer gesendet wird.



Als Eigentümer eines (privat genutzten/betrieblichen/landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen) Grundstücks sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Hierzu ist einiges an Vorbereitungen zu treffen.

Wir unterstützen Sie gerne und beraten Sie zum Neubewertungsverfahren. Der Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden kann auch von uns übernommen werden. Vorbereitende Tätigkeiten, wie zum Beispiel das Beibringen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten bereits jetzt vorgenommen werden.

Benötigen Sie unsere Unterstützung? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen

KARRER & VIELLIEBER GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hinweis: Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen – bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

Termine im Überblick



Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung!