Grundsteuer: Was ändert sich?

Was sich durch die **Grundsteuerreform** ab 2025 ändert und was Grundstücksbesitzer:innen darum unbedingt darüber wissen sollten, darüber informiert in diesem Gastbeitrag ADS-Steuerberater Detlev Kunz.

Viele Grundstückseigentümer:innen sind gespannt: Ab 2025 gelten die neuen Vorschriften für die Berechnung der Grundsteuer und die damit verbundenen zu entrichtenden neuen Steuerbeträge. Hierbei müssen die Finanzämter zum Stichtag 1. Januar 2022 alle in Deutschland gelegenen Grundstücke neu bewerten. Dazu gehört sowohl bebauter, unbebauter als auch land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz. Von dieser Grundsteuerreform sind bundesweit etwa 36 Millionen Einheiten betroffen. Damit ist sie eines der größten Vorhaben der deutschen Steuerverwaltung.

»Von dieser Grundsteuerreform sind bundesweit etwa 36 Millionen Einheiten betroffen.«

Detlev Kunz, ADS-Steuerberater, ADS Allgemeine Deutsche Steuerberatungsgesellschaft mbH, Leiter der Zweigniederlassung Bingen

WARUM GIBT ES EINE GRUNDSTEUERREFORM?

Zur Berechnung der Grundsteuer dienten bisher die Einheitswerte als Basis. Diese Werte sind jedoch veraltet, und die bisherige Berechnung der Grundsteuer führt in der Praxis dazu, dass die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke oder Immobilien nicht ausreichend berücksichtigt wird. Die zur Berechnung herangezogenen Einheitswerte beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung im Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern sogar auf das Jahr 1935. Gleichwertige Grundstücke können so zu unterschiedlichen Grundsteuern führen. Aus diesem Grund erklärte das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 das bisherige Grundsteuergesetz für verfassungswidrig, aber bis Ende 2024 noch als anwendbar. Ein neues Gesetzespaket wurde von der Bundesregierung auf den Weg gebracht und tritt nun zum 1. Januar 2025 in Kraft. Das Ziel der Grundsteuerreform ist es, Grundstücke mit vergleichbarer Lage und Größe auch mit der gleichen Grundsteuer zu besteuern.

Anstelle des Einheitswertes soll die Grundsteuer auf der Basis eines neuen Grundsteuerwerts berechnet werden. Ebenfalls geändert werden die Steuermesszahlen. Dennoch wird das Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer beibehalten. Daraus ergibt sich die Berechnungsformel: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

Das neue Gesetz zur Berechnung der Grundsteuer sieht grundsätzlich das sogenannte Bundesmodell vor. Hierbei wird der Grundsteuerwert, je nach Art des Grundstücks und der Immobilie, nach unterschiedlichen Bewertungsverfahren berechnet. Allerdings wird dieses Bundesmodell nicht von allen Bundesländern angewendet, denn der Gesetzgeber hat bei dieser Reform den Ländern abweichende Regelungskompetenzen eingeräumt. Durch die sogenannte Öffnungsklausel wurden von einigen Bundesländern eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu berechnen. Dazu zählen Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen. Eine weitere Abweichung gilt für Sachsen und das Saarland. Diese werden zwar das Bundesmodell anwenden, haben aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl eine individuelle Regelung. Eines ist jedoch gleich: Die neue Grundsteuer zahlen alle erst ab dem 1. Januar 2025.

ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

WAS FORDERT DAS FINANZAMT?

Für die Neubewertung der Grundstücke zum 1. Januar 2022 muss jede:r Eigentümer:in eine »Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts« in elektronischer Form beim Finanzamt einreichen. Die Abgabe der Erklärungen wird ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Bis spätestens zum 31. Oktober 2022 müssen alle Erklärungen für den neuen Grundsteuerwert dem Finanzamt übermittelt worden sein.

Hinweis: Das Finanzamt wird die Grundstückseigentümer:innen nicht mit separatem Schreiben zur Abgabe der Erklärung des Grundsteuerwertes auffordern. Vielmehr wird dies per öffentlicher Bekanntmachung erfolgen.

Damit Steuerberater:innen für ihre Mandanten die »Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts« erstellen können, benötigen sie für jedes Objekt verschiedene Angaben. Hierbei kommt es auch darauf an, welches Bewertungsmodell zum Tragen kommt.

Insbesondere werden folgende Informationen benötigt:

- Lage des Grundstücks
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Fläche des Grundstücks
- Grundstücksart (bebaut, unbebaut)
- Gegebenenfalls Wohnfläche beziehungsweise Grundfläche des Gebäudes
- Nutzungsart
- Miteigentumsanteil

In welcher Höhe sich die neue Grundsteuer für die Grundstückseigentümer:innen ändert, kann zurzeit noch nicht konkret berechnet werden. Eine Aussage hierzu kann erst getroffen werden, sobald die neuen Grundsteuerwerte feststehen. Zielsetzung des Gesetzgebers ist es aber, die Grundsteuer insgesamt aufkommensneutral zu gestalten, für die einzelnen Grundstückseigentümer:innen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an.

040 / 63305-5050
040 / 63305-95050
www.ads-steuer.de

ADS
Was wirklich zählt