

Umsetzung der Grundsteuerreform 2022 – was Grundstückseigentümer*innen jetzt wissen sollten

Eigentümer*innen von Wohn- und Geschäftsgrundstücken sollten sich den 31. Oktober 2022 im Kalender markieren. Denn bis zu diesem Zeitpunkt müssen sie voraussichtlich ihre Feststellungserklärung von Grundsteuerwerten abgeben – egal ob die Grundstücke vermietet oder selbst genutzt werden. Eine elektronische Einreichung der Feststellungserklärung wird allerdings erst ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Die Finanzverwaltung wird dann die Werte von insgesamt ca. 36 Millionen Grundstückseinheiten in Deutschland neu bestimmen. „In der Feststellungserklärung sind z. B. Angaben zur Art (z. B. Einfamilienhaus oder Wohnungseigentum) und Lage (Adressangaben) des Grundstücks, Bodenrichtwert, Grundstücks- und Gebäudefläche sowie Baujahr des Gebäudes einzureichen. Das variiert aber zum Teil zwischen den Bundesländern. Die Unterlagen müssen zeitnah zusammengetragen werden, um die Frist nicht zu versäumen“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

Wichtige Einnahmequelle für Kommunen

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für die Kommunen. Vor der Corona-Krise stammten ca. 15 Prozent ihrer Steuereinnahmen aus der Grundsteuer. Es handelt sich um eine jährliche Steuer, die grundsätzlich auf das Eigentum von Grundstücken und Gebäuden erhoben wird. Sie kann von Vermieter*innen über die Nebenkostenabrechnung auf Mieter*innen umgelegt werden. Letztlich zahlt also nahezu jeder Bürger – ob direkt oder indirekt – Grundsteuer. Bisher wird die Grundsteuer auf der Grundlage sogenannter Einheitswerte aus dem Jahr 1964 in den alten Bundesländern bzw. 1935 in den neuen Bundesländern erhoben. Weil diese alten Werte die tatsächliche Wertentwicklung des Grundbesitzes nicht mehr angemessen widerspiegeln, erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Regelungen im Jahr 2018 für verfassungswidrig. Mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer konnte der Gesetzgeber die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Gemeinden erhalten.

Unterschiedliche Grundsteuermodelle

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde ein sogenanntes Bundesmodell eingeführt, welches wertabhängig ausgestaltet ist und von den meisten Bundesländern angewandt wird. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke findet hingegen das Sachwertverfahren Anwendung. Dem Bundesmodell folgen die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Das Saarland und Sachsen übernehmen das Bundesmodell für die Bewertung des Grundbesitzes, wenden aber für die Berechnung des Steuermessbetrags eigene Steuermesszahlen an.

Die Bundesländer können aber auch vom Bundesmodell abweichende landesrechtliche Regeln schaffen. Einige Bundesländer haben diese Öffnungsklausel im Gesetz genutzt und eigene Grundsteuermodelle in Ländergesetzen auf den Weg gebracht. Niedersachsen wird die Steuer nach einem Flächen-Lage-Modell, anhand der Grundstücksgröße und der Lage im Ort bemessen. Ähnlich ist es in Hamburg, wo Grundstücks- und Gebäudefläche sowie Wohnlage als Faktoren in die Bewertung einfließen sollen. Auch in Hessen wird ein Verfahren Anwendung finden, das Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie einen Lagefaktor berücksichtigt. Baden-Württemberg hat sich für ein modifiziertes Bodenwertmodell entschieden, nach dem die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert als Grundlage für die Grundsteuer-Neuberechnung dienen. In Bayern dagegen wird es ein reines Flächenmodell geben. Die Steuerlast ist hierbei unabhängig vom Wert des Grundstücks und der Immobilie. Sie ergibt sich aus der Grundstücks- und Gebäudefläche sowie der Nutzung des Grundstücks.

Einreichung der Feststellungserklärungen bis 31. Oktober 2022

Die Grundsteuerwerte im Rahmen der ersten sogenannten Hauptfeststellung werden auf den 1. Januar 2022 ermittelt. Die Abgabe der Erklärungen soll dann zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 elektronisch über ELSTER erfolgen. Das können die Grundstückseigentümer*innen eigenständig erledigen, oder sie lassen sich durch Steuerberater*innen unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung erfolgt voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung. Die meisten Bundesländer werden Grundstückseigentümer*innen ein gesondertes Informationsschreiben mit dem jeweiligen Einheitswertaktenzeichen sowie weiteren grundsteuerrelevanten Angaben zuschicken. Darin ist auch ein Passus enthalten, der die steuerlich beratenen Grundstückseigentümer*innen an eine Weitergabe des Schreibens an die jeweiligen Steuerberater*innen erinnert.

Grundsteuerwert-, Grundsteuermess- und Grundsteuerbescheid

Nachdem das Finanzamt die jeweiligen Grundstücksangaben in der Feststellungserklärung erhalten hat, errechnet es den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet es anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Beide Bescheide gehen an die Eigentümer*innen bzw. die Steuerberater*innen.

Außerdem sendet das Finanzamt den Städten und Gemeinden die relevanten Daten zu, damit diese ihre Grundsteuer entsprechend festsetzen können. Dafür wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert, der von der Stadt bzw. Gemeinde festgelegt wird. Das Ergebnis ist die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel direkt an die Eigentümer*innen gesendet wird. Eigentümer*innen müssen gegenüber der Kommune somit nicht selbst aktiv werden.

Bis zum Jahr 2024 gelten die bestehenden Regelungen. Ab dem 1. Januar 2025 müssen Eigentümer*innen dann die neu berechnete Grundsteuer zahlen.

Mehr oder weniger Grundsteuer – womit ist zu rechnen?

Wie hoch die neue Grundsteuer ist, erfahren die Eigentümer*innen erst im Jahr 2025. Denn das hängt – wie auch schon bisher – ausschließlich vom Hebesatz ab, den jede Gemeinde individuell festlegt. Die Hebesätze können in den rund 11.000 deutschen Gemeinden zwischen 0 oder auch über 1.000 Prozent liegen. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Grundsteuerreform insgesamt nicht zu einer Steuererhöhung führen, sondern aufkommensneutral sein. Die Gemeinden sind deshalb zwar angehalten, ihre Grundsteuer-Einnahmen in etwa auf dem gleichen Niveau zu belassen, verpflichtet sind sie dazu jedoch nicht. Sie können die Hebesätze völlig autonom festlegen.

Belastungsverschiebungen zwischen Grundstückseigentümer*innen wird es aber in jedem Fall geben, da die Wertverhältnisse der Grundstücke zueinander neu festgestellt werden.

Fazit

Um die notwendigen Unterlagen rechtzeitig parat zu haben, sollten Eigentümer*innen das Thema zeitnah angehen. Idealerweise kann dann ab dem 1. Juli 2022 mit der Feststellungserklärung begonnen werden. Denn viel Zeit bleibt nicht: Die Angaben in der Feststellungserklärung müssen binnen vier Monaten, also bis zum 31. Oktober 2022 über ELSTER übermittelt worden sein. Wer sich das nicht selbst zutraut, sollte die Expertise von Steuerberater*innen in Anspruch nehmen. Orientierungshilfe bei der Suche bietet der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de.