

## Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10.4.2018 die Verfassungswidrigkeit der der Grundsteuer zugrundeliegenden, veralteten Einheitswerte festgestellt und dem Gesetzgeber bis Ende 2019 Zeit gegeben, eine Neuregelung zu schaffen. Der Bundesrat hat am 8.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt.

Betroffen sind circa 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten in ganz Deutschland, die auf den **Stichtag 1.1.2022** neu bewertet werden müssen, danach jeweils alle 7 Jahre. Die erste Hauptfeststellung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte hat also zum 1.1.2022 zu erfolgen und die auf diesen Zeitpunkt festgestellten Grundsteuerwerte werden erst für die Grundsteuer ab 2025 gelten.

### Was ändert sich für die Eigentümer von Grundstücken ab diesem Jahr?

Die Grundsteuer wird auch zukünftig in 3 Schritten berechnet: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz.

Anders als bisher hängt der Grundstückswert jedoch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden. Die Fläche des Grundstücks, die Art des Gebäudes (privat oder betrieblich) und dessen Alter spielen ebenfalls eine Rolle.

### Für welche Grundstücke muss eine Feststellungserklärung abgegeben werden?

Grundsätzlich muss für **alle Grundstücke** eine Feststellungserklärung abgegeben werden. Hierzu gehören: bebaute und unbebaute Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Wichtig ist hierbei, dass eine Feststellungserklärung pro Grundstück abgegeben werden muss. Wenn ein Steuerpflichtiger also 2 verschiedene Grundstücke besitzt, müssen 2 separate Feststellungserklärungen eingereicht werden.

### Wie gebe ich die Feststellungserklärung beim Finanzamt ab?

Die Feststellungserklärungen sind elektronisch abzugeben und können ab dem 01.07.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER ([www.elster.de](http://www.elster.de)) eingereicht werden. Die Abgabefrist endet am 31.10.2022.

Abgegeben wird die Feststellungserklärung immer bei dem Lagefinanzamt des Grundstücks.

### Wie wird die neue Grundsteuer ermittelt?

Die Finanzämter ermitteln anhand der eingereichten Feststellungserklärung den Grundsteuerwert und erstellen den Grundsteuerwertbescheid. Dieser wird an die jeweiligen Städte und Gemeinden weitergeleitet, in dem das Grundstück liegt. Dort wird mit dem Hebesatz die zu zahlende Grundsteuer festgesetzt.

Die neue Grundsteuer wird erstmals ab dem 01.01.2025 erhoben.

### Kann ich meine Feststellungserklärung auch selber erstellen?

Ja, die Erklärung kann über das Elster-Portal der Finanzverwaltung eingereicht werden.

Sollten Sie sich jedoch für die Erstellung der Feststellungserklärung über eine Steuerberatungskanzlei entscheiden, sind folgende Unterlagen/Informationen notwendig:

- Lage des Grundstückes (Adresse) bzw. Angabe Gemarkung Flur und Flurstück.
- Größe des Grundstückes
- Angaben zu Eigentumsverhältnissen
- Grundstücksart
- Wohnfläche
- Anzahl Garagen
- Baujahr