

Reform der Grundsteuer ab 2025: Es besteht schon jetzt Handlungsbedarf!

Grundsteuer, Reform, 2025:

Essen - Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer hat der Gesetzgeber ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts umgesetzt. Steuerberater Roland Franz, Geschäftsführender Gesellschafter der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei **Roland Franz & Partner** in Düsseldorf, Essen und Velbert, erklärt hierzu: "Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell."

Einzelheiten: Im Bereich der sogenannten Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen/ Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer B (Grundvermögen/Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Steuerberater Roland Franz gibt zu bedenken, dass die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen hingegen ein eigenes Grundsteuermodell anwenden.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

- Grundsteuerwert: Ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung
- Steuermesszahl: Gesetzlich festgelegt
- Hebesatz: Legt Stadt beziehungsweise Gemeinde fest

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer*innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist laut Steuerberater Roland Franz dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer*innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist laut Steuerberater Roland Franz dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Wichtig: Grundstückseigentümer*innen müssen nicht bereits zum 1. Januar 2022 aktiv werden.

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird - so die Finanzverwaltung - voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen sollen dann ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden.

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 festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

"Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen", erinnert Steuerberater Roland Franz und führt weiter aus: "Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind."

Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt beziehungsweise 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*innen gesendet wird.

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.

Start der neuen Grundsteuer

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

Start der neuen Grundsteuer

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

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022

Steuerberater Roland Franz stellt noch einmal klar: "Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen an Ihr Finanzamt - als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer - sollen ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden."