

Neue Grundsteuer kommt ab 2025 - Was Eigentümer jetzt tun müssen

11.01.2022

Die neue Grundsteuer kommt; und zwar ab 01.01.2025. Dann tritt das neue Grundsteuer-Reformgesetz in Kraft. Das Bundesfinanzministerium betitelt die neue Grundsteuer als eine unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung. Der bisher geltende Einheitswert als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer verliert dann seine Gültigkeit. Warum Immobilieneigentümer jetzt handeln müssen, erfahren Sie in diesem Rechtstipp.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt auch nach der Reform erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

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

Die Grundsteuerwerte sind auf den 1. Januar 2022 neu festzustellen und werden dann der Grundsteuerberechnung ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt. Grundstückseigentümer sind dazu verpflichtet, bestimmte Angaben gegenüber ihrem Finanzamt in einer sogenannten Feststellungserklärung zu machen, beispielsweise zur Lage des Grundstücks, zur Grundstücksfläche, zur Gebäudeart, zur Wohnfläche und zum Baujahr des Gebäudes.

Müssen Eigentümer bereits zum 1.1.2022 aktiv werden?

Nein, Grundstückseigentümer müssen nicht bereits zum 1.1.2022 aktiv werden. Zunächst wird voraussichtlich Ende März 2022 eine öffentliche Bekanntmachung zur Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung erfolgen. Die Feststellungserklärung kann dann erst ab 1. Juli 2022 eingereicht werden. Die Abgabe muss zwingend elektronisch über die Steuer-Onlineplattform ELSTER erfolgen.

Gibt es eine Abgabefrist für die Feststellungserklärung?

Im Moment ist davon auszugehen, dass die Abgabefrist bis zum 31. Oktober 2022 läuft. Möglicherweise wird sie noch verlängert. Betroffene Eigentümer können sich auch an

ihren Steuerberater wenden. Dieser übernimmt die frist- und formgerechte Abgabe der Feststellungserklärung.

Was passiert nach Abgabe der Feststellungserklärung?

Hat der Eigentümer die benötigten Angaben zu seiner Immobilie erklärt, berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Darüber hinaus berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen entsprechenden Grundsteuermessbescheid aus. Diese Bescheide sind dann wiederum die Grundlage für die Stadt oder Gemeinde, um die Grundsteuer festzusetzen. Dieser wird dann als Grundsteuerbescheid in der Regel an den Eigentümer übersandt. Ab dem Jahr 2025 ist dann die Grundsteuer auf der Grundlage des neuen Grundsteuerbescheides zu bezahlen.

Zahle ich mehr Grundsteuer nach der Grundsteuerreform?

Das kann pauschal nicht gesagt werden. Derzeit geht man davon aus, dass einzelne Eigentümer mehr oder weniger Grundsteuer zahlen werden als bisher. In vielen Fällen wird sich die Summe aber wohl nicht wesentlich ändern, da der Hebesatz so angepasst werden soll, dass die Grundsteuerreform die Einnahmen für die Gemeinden nicht ändert

Weitere Links:

- <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>
- <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/grundsteuer-neue-berechnung-2022-faq-100.html>
- <https://www.noz.de/deutschland-welt/wirtschaft/artikel/neue-steuererklaerung-wegen-grundsteuer-was-eigentuemer-tun-muessen-21054615>