



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Alle Immobilieneigentümer müssen jetzt handeln!

**RATGEBER ZUM GRUNDSTEUERWERTBESCHIED**



**NEUE GRUNDSTEUER  
KOMMT!**

**ABGABEFRIST: 31.10.2022**

**Das Finanzamt möchte  
von Ihnen:**

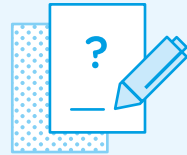
**Umfangreiche Unterlagen**

**neue Angaben**

**und ab 2025: Ihr Geld**



## Beratungsunterlage für die neue Grundsteuer B



### TEIL I – Allgemeine Fragen

#### Warum jetzt eine Erklärung zur Grundsteuer?

Das Bundesverfassungsgericht hat die aktuelle Grundsteuer ab 2025 für verfassungswidrig erklärt. Die Grundsteuer muss deshalb ab 2025 auf Basis aktueller Informationen zur Immobilie gezahlt werden. Für die neue Steuerberechnung benötigen die Finanzämter wegen der vielen neu zu erfassenden Immobilien schon jetzt aktuelle Angaben zur Immobilie.

#### Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

Alle Eigentümer einer Immobilie müssen aktiv werden. Das betrifft Eigentümer von

- unbebauten Grundstücken,
- Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter),
- Teileigentum,
- Mietwohngrundstücken,
- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- sonstigen bebauten Grundstücken

sowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Ob das Grundstück selbstgenutzt oder vermietet ist, ist dabei unerheblich.

#### Was muss der Eigentümer tun?

Jeder Eigentümer muss eine elektronische Erklärung mit Angaben zu seiner Person und seinem Grundstück ausfüllen und elektronisch an das Finanzamt übermitteln, das für sein Grundstück zuständig ist („Lagefinanzamt“). Alle Bundesländer werden im Steuerportal MEIN ELSTER voraussichtlich in den nächsten Wochen bis spätestens Anfang Juli 2022 die entsprechenden Vordrucke rein elektronisch zur Verfügung stellen.

Um die Steuererklärung abzugeben, gibt es mehrere Möglichkeiten:

- / 1. Man kann seine vorhandene Registrierung in ELSTER nutzen, die man z. B. für die Einkommensteuer schon hat.
- / 2. Man kann die vorhandene ELSTER-Registrierung eines nahen Angehörigen (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Kinder, Nichten, Neffen, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister) für die Abgabe der Erklärung verwenden.
- / 3. Man kann eine eigene neue Registrierung bei ELSTER durchführen. Das dauert ca. zehn Tage und man braucht dazu seine Steuer-Identifikationsnummer und eine eigene E-Mail-Adresse. Jeder Bürger hat, auch wenn er aktuell nicht besteuert wird, irgendwann einmal eine Steuer-Identifikationsnummer zugeteilt bekommen. Wenn die eigene Steuer-Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern erst erfragt werden muss, um sich in ELSTER zu registrieren, dauert das bis zu vier Wochen.
- / 4. Man kann eine Steuersoftwarelösung kaufen, die auch die Übermittlung an ELSTER beinhaltet. Unter → [www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt](http://www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt) sind die Softwareprodukte aufgelistet, die aktuell ELSTER unterstützen.

Man kann einen Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt stellen. Damit können die Formulare auf Papier per Post angefordert werden. Wenn das Finanzamt den Antrag akzeptiert, darf die Steuererklärung dann auch per Post ans Finanzamt geschickt werden. Dieser Antrag sollte möglichst früh gestellt werden, um rechtzeitig die Versendung der Papier-Formulare in Gang zu setzen.

Hier ein Vorschlag für eine Formulierung eines Härtefallantrags, der formlos an das zuständige Lagefinanzamt unter Angabe der Steuer-Identifikationsnummer gerichtet werden kann:



Hiermit beantrage ich die Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung auf Papier nach § 228 Abs. 6 Bewertungsgesetz i.V.m. § 150 Abs. 8 der Abgabenordnung. Die Abgabe einer elektronischen Grundsteuer-Erklärung stellt für mich aufgrund fehlender PC-technischer Ausstattung und der für eine elektronische Abgabe erforderlichen, mir aber fehlenden und kurzfristig nicht zu erlangenden, PC-Kenntnisse einen unzumutbaren Aufwand dar.



**WICHTIG:** Das Finanzamt darf nicht einfach darauf verweisen, dass Angehörige mit ausreichenden PC-Kenntnissen helfen können (Urteil Finanzgericht Berlin vom 14.02.2018 – 3 K 3249/17).

### Ein Eigentümer hat mehrere Grundstücke. Wie viele Erklärungen muss er abgeben?

Für jedes Grundstück muss eine eigene „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ abgegeben werden.

### Ein Grundstück gehört mehreren Eigentümern/einer Erbengemeinschaft – wer gibt die Erklärung ab?

Das Gesetz sieht vor, dass mehrere Eigentümer eine Person mit der Abgabe der Erklärung bevollmächtigen. Hat die Immobilie mehr als drei Eigentümer, werden die weiteren Eigentümer auf dem ergänzenden Vordruck „Feststellungsbeteiligte“ aufgeführt. Wichtig: Bereits vorliegende Empfangsvollmachten für die Grundsteuer gelten nicht automatisch fort.

### Ein Eigentümer hat Grundeigentum in mehreren Bundesländern. Welches Finanzamt ist zuständig?

Zuständig ist immer das für die Grundsteuer zuständige Finanzamt am Ort der Immobilie. Gezahlt wird an die Gemeinde, in der die Immobilie liegt. Berechnet wird die Grundsteuer nach der Methode, die in dem Bundesland gilt, in dem die Immobilie liegt. Im Zweifelsfall sollte beim dortigen Finanzamt erfragt werden, ob es in der jeweiligen Region gegebenenfalls ein spezielles, für die Grundsteuer zuständiges, Finanzamt neben dem „allgemeinen“ Finanzamt gibt.

### Welche Fristen sind zu beachten?

Ab Juli 2022 bis zum 31.10.2022 ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben.

### Die Frist bis zum 31.10.2022 ist zu knapp – kann eine Verlängerung der Frist beantragt werden?

Eine Verlängerung kann beantragt werden, bevor die Frist abgelaufen ist. Sie muss aber begründet werden.



**BEISPIEL:** „Ich beantrage, die Frist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 bis zum XX.XX.2022 zu verlängern, weil ich aus folgendem Grund an einer fristgerechten Abgabe gehindert bin (...). Wird meinem Antrag entsprochen, ist eine schriftliche Antwort nicht erforderlich.“

Bei der Grundsteuerwert-Erklärung können vor allem die Beschaffung fehlender Unterlagen zum Grundstück oder Angaben wie Fläche, Baujahr oder Kernsanierung problematisch sein. Deshalb bietet sich hier vor allem die Beschaffung noch fehlender Unterlagen als Begründung für eine Fristverlängerung an. Weitere mögliche Begründungen könnten eine eigene Erkrankung oder die Erkrankung naher Angehöriger sein.

### Gelten automatisch längere Fristen, wenn man einen Steuerberater beauftragt?

Nein.

### Welche Strafen drohen, wenn die Grundsteuer-Erklärung nicht oder zu spät abgegeben wird?

Die Erklärung über den Grundsteuerwert ist eine Steuererklärung. Wie für andere Steuererklärungen auch, wird das Finanzamt bei einer verspäteten Abgabe der Erklärung üblicherweise einen Verspätungszuschlag erheben.

### Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Bis Ende 2023 sollen für die meisten Fälle die Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen kommen. Im ersten Halbjahr 2024 sollen dann die weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse angepasst werden. Im zweiten Halbjahr 2024 sollen dann die Messbetrags- und die Grundsteuerbescheide erstellt werden. Ab dem 1. Januar 2025 darf nur noch auf Grundlage der neuen Bewertung Grundsteuer gefordert werden.

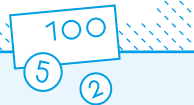
**Der Grundsteuer-Wertbescheid wurde erteilt. Was kann man gegen diesen unternehmen?**

Innerhalb eines Monats nach Zugang muss gegen den Wertbescheid Einspruch eingelegt werden. Wichtig: Nicht erst auf den späteren Grundsteuerbescheid warten! Dann kann die zugrunde liegende Bewertung aus dem Grundsteuerwertbescheid nicht mehr angegriffen werden.



**TIPP:** Der Grundsteuerrechner auf den Internetseiten von Haus & Grund Deutschland ermöglicht eine unverbindliche individuelle Proberechnung. Er wird in Kürze auch den möglichen Grundsteuerwert anzeigen und kann dann für die mögliche Höhe des künftigen Grundsteuerwertes eine erste Orientierung geben.

→ [www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner](http://www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner)



**Was ist, wenn sich nach Abgabe der Erklärung etwas an der Immobilie ändert?**

Wenn sich am Wert der Immobilie oder der Art der Nutzung, z. B. durch bauliche Veränderungen, etwas ändert oder das Grundstück aufgeteilt wird, muss das dem Finanzamt unaufgefordert mitgeteilt werden. Die Mitteilung muss bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Jahres gemacht werden.

**Ändert sich durch die Grundsteuerreform etwas an der Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Nebenkosten?**

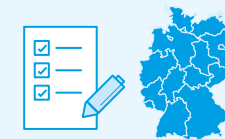
Nein.

**Wie sehen die Formulare aus?**

Es geht im Wesentlichen um zwei Teile: Der erste Teil beinhaltet die Erfassung von Grundstücksdaten und Eigentümern in der „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Dieser Teil ist weitestgehend bundeseinheitlich. Der zweite Teil unterscheidet sich je nach der im jeweiligen Bundesland der Immobilie ab 2025 geltenden Bewertungsmethode.

**TEIL II – Besonderheiten in den Bundesländern**

Nicht nur die Grundsteuer-Berechnungsmethoden, sondern auch die Art, wie bei der Erklärung unterstützt wird, unterscheidet sich. Einige Bundesländer wollen die Eigentümer mit individuellen Anschreiben über die Grundsteuer informieren. Zum Teil wird auch die Versendung oder Zurverfügungstellung von Informationen, die bereits zum Grundstück gespeichert sind, in Aussicht gestellt. Hier eine Übersicht, was die Bundesländer derzeit planen und wo es welche Infos gibt:



Bundesland	Persönliche Aufforderung durch das Finanzamt?	Quellen für zu machende Angaben
Baden-Württemberg	im Laufe des Jahres 2022 öffentliche Bekanntmachung mit Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung	Bodenrichtwerte und eventuell auch Grundstücksfläche ab Juni 2022 unter <a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Bayern	ab April 2022 Informationsschreiben mit wichtigen Daten für die Grundsteuererklärung	ab 1. Juli bis 31. Dezember 2022 kostenlose Bereitstellung von Daten aus dem Liegenschaftskataster („BayernAtlas“ der Bayerischen Vermessungsverwaltung)
Berlin	keine Einzelaufforderung	allgemeine Informationen im Internet
Brandenburg	bisher keine Angaben, Seite im Aufbau	
Bremen	ab Juli 2022 allgemeines Informationsschreiben	Ausfüllanleitungen im Internet
Hamburg	öffentliche Bekanntmachung	Vordrucke mit Ausfüllanleitung im Internet





Bundesland	Persönliche Aufforderung durch das Finanzamt?	Quellen für zu machende Angaben
Hessen	öffentlicher Hinweis auf Abgabepflicht	Checkliste unter <a href="https://finanzamt.hessen.de/sites/finanzamt.hessen.de/files/2022-02/Checkliste%20GrundsteuerB_HE_V04_0.pdf">https://finanzamt.hessen.de/sites/finanzamt.hessen.de/files/2022-02/Checkliste%20GrundsteuerB_HE_V04_0.pdf</a>
Mecklenburg-Vorpommern	im 1. Halbjahr 2022 Informationsschreiben mit wichtigen Informationen zur notwendigen Erklärungsabgabe	
Niedersachsen	Mai/Juni 2022 Informationsschreiben mit Aktenzeichen und Erläuterungen über Grundstücksinformationen, die schon bei der Finanzverwaltung vorhanden sind	Grundsteuer-Viewer (Kartendarstellung, aus der die Flächen online ablesbar sind) in Vorbereitung
Nordrhein-Westfalen	individuelles Informationsschreiben mit Daten, die der Finanzverwaltung vorliegen und die für die Erstellung der Feststellungserklärung benötigt werden	
Rheinland-Pfalz	von Mai bis Ende Juli 2022 Informationsschreiben mit Geobasisdaten und Info für die Feststellungserklärung	Ausfüllanleitung im Internet
Saarland	bisher keine Angaben	



Bundesland	Persönliche Aufforderung durch das Finanzamt?	Quellen für zu machende Angaben
Sachsen	Aufforderung zur Erklärungsabgabe durch öffentliche Bekanntmachung	Frühjahr 2022 kompaktes Informationsschreiben mit den wichtigsten Daten und Informationen
Sachsen-Anhalt	öffentliche Bekanntmachung durch Pressemitteilung und Internet, keine Einzelaufforderungen zur Abgabe von Erklärungen, aber Informationsschreiben mit nochmaligem Hinweis auf die Erklärungsabgabe und weiteren wichtigen Informationen (geplant für Juni 2022)	plant ein internetbasiertes Auskunftsportal (Auskunftsviewer) zur Unterstützung bei den Angaben zum Grundstück
Schleswig-Holstein	im Juni 2022 Informationsschreiben zur Abgabepflichtung	Link zu den Bodenrichtwerten im Internet geplant
Thüringen	im Frühjahr 2022 Informationsschreiben mit den wichtigsten Daten und Informationen zur Grundsteuerreform und der Verpflichtung zur Erklärungsabgabe	

**Da sich hier immer wieder kurzfristig Änderungen ergeben können, empfiehlt sich ein regelmäßiger Blick auf die Informationsseiten des jeweiligen Bundeslandes (siehe Linkliste Seite 13-14).**

## TEIL III – Informationen für den Haus & Grund-Verein

### Wie kann der Verein beraten?

Jeder Haus & Grund-Verein kann allgemeine Informationen zur Grundsteuer (wie in dieser Broschüre dargestellt) geben und bei der Beschaffung von für die Erklärung notwendigen Angaben unterstützen.

### Kann der Verein an der Grundsteuerwert-Erklärung mitwirken?

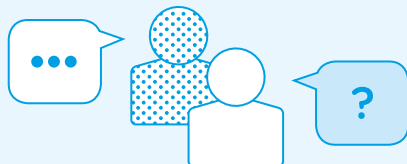
Die Abgabe der Steuererklärung muss durch den Eigentümer oder einen Berechtigten i.S.d. §§ 2ff. StBerG erfolgen. Dazu können Haus & Grund-Vereine bei entsprechender Qualifikation gehören (§ 4 Nr. 7 StBerG). Es gelten insoweit die Regeln, die auch für sonstige Beratungstätigkeiten gelten unter Berücksichtigung der steuerlichen Sonderregelungen (vgl. auch das Haus & Grund Vereinshandbuch).

### Wenn Steuerberater, Architekten oder Vermesser beauftragt werden müssen, um die Erklärung abgeben zu können, können dann diese Kosten von der Steuer abgesetzt werden?

Vermieter können diese Kosten als Werbungskosten im Zusammenhang mit der Besteuerung ihrer Mieteinkünfte ansetzen.

### Wo finde ich Informationen der Finanzbehörden?

Alle Bundesländer haben inzwischen Informationen zur neuen Grundsteuer auf ihren Internetseiten und bauen diese weiter aus. Die Seiten der Landesfinanzverwaltungen informieren auch über die Berechnungsmethode, nach der die Grundsteuer im jeweiligen Bundesland ab 2025 berechnet wird, und enthalten weitere Einzelheiten zu erforderlichen Angaben, Bestenungsverfahren und Zuständigkeiten.



### Hier die Internet-Adressen:

#### → Baden-Württemberg

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>

#### → Bayern

<https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Steuerarten/Grundsteuer/>

#### → Berlin

[https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9031.php#headline\\_1\\_15](https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9031.php#headline_1_15)

#### → Brandenburg

<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/informationen-zur-grundsteuerreform-demnaechst-hier/>

#### → Bremen

<https://www.finanzen.bremen.de/steuern/grundsteuerreform-92715>

#### → Hamburg

<https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer/>

#### → Hessen

<https://finanzamt.hessen.de/Grundsteuerreform>

→ **Mecklenburg-Vorpommern**

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/fm/Aktuell/?id=176710&processor=processor.sa.pressemitteilung>

→ **Niedersachsen**

<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>

→ **Nordrhein-Westfalen:**

<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/die-grundsteuerreform-nordrhein-westfalen>

→ **Rheinland-Pfalz**

<https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer/>

→ **Saarland**

[https://www.saarland.de/mfe/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform\\_node.html](https://www.saarland.de/mfe/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform_node.html)

→ **Sachsen**

<https://amt24.sachsen.de/leistung/-/sbw/GrundsteuerMessbetrag+festsetzen+fuer+die+Grundsteuer+ab+01012025-6002649-leistung-0>

→ **Sachsen-Anhalt**

<https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/#c271869>

→ **Schleswig-Holstein**

<https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/Finanzen/Grundsteuerreform/grundsteuerreform.html>

→ **Thüringen**

<https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer/grundstueckseigentuemmer>



**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

Als Gründungsmitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Haus & Grund Deutschland  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
**T** 030-20216-0  
**F** 030-20216-555  
info@hausundgrund.de  
www.hausundgrund.de

Stand: 3. März 2022