



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Informationen zur Grundsteuer



Warum jetzt eine Grundsteuer-Erklärung?

- Aktuelle Methode der Grundsteuerberechnung verfassungswidrig
- Ab 2025 kann Grundsteuer nur gefordert werden, wenn auf neuer verfassungsgemäßer Basis berechnet



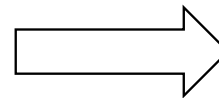
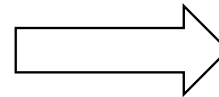
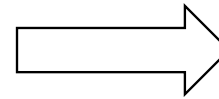


EIN Zeitplan für alle Bundesländer

Ab März 2022: Formulare in ELSTER

Ab Juli 2022: Ausfüll-Phase

Bis **31.10.2022**: Abgabe über ELSTER



Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

auf den 1. Januar

Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

Finanzamt



Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

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.

Selbstnutzende UND vermietende Eigentümer!



Wie kommt die Grundsteuerklärung zum Finanzamt?

5 Möglichkeiten:

1. vorhandene Registrierung in ELSTER nutzen (die z. B. für die Einkommensteuer schon existiert)
2. 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. neue Registrierung bei ELSTER durchführen (Vorlauf für postalische Registrierungsunterlagen etwa 10 Tage)
4. Kauf einer Steuersoftwarelösung, die ELSTER unterstützt, vgl. <https://www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt>
5. Härtefallantrag beim zuständigen Finanzamt mit Bitte um Papier-Formulare



Praxisfragen:

Ein Eigentümer hat mehrere Grundstücke

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

Ein Eigentümer hat Grundeigentum in mehreren Bundesländern. Welches Finanzamt, welches Modell?

Zuständig ist immer das Lagefinanzamt der Immobilie

Berechnet wird die Grundsteuer nach der Methode, die in dem Bundesland gilt, in dem die Immobilie liegt

Ist Fristverlängerung möglich?

Grundsätzlich ja, aber nur vor Fristablauf und mit Begründung

Gelten automatisch längere Fristen, wenn man einen Steuerberater beauftragt?

Nein



Welche Strafen drohen, wenn die Erklärung nicht/zu spät erfolgt?

Wie für andere Steuererklärungen kann das Finanzamt z.B. einen Verspätungszuschlag erheben.

Muss ich Änderungen am Grundstück von mir aus mitteilen?

Ja, und zwar bis zum 31.1. des folgenden Kalenderjahres!



Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Voraussichtlich bis Ende 2023:

Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen

Voraussichtlich 1. Halbjahr 2024:

Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse
(Steermesszahlen, Hebesätze)

Voraussichtlich 2. Halbjahr 2024:

Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025:

Grundsteuer darf nur noch auf Grundlage der neuen Berechnung gezahlt werden



Fristen für Einspruch gegen zu hohe Bewertung beachten!

- Ein-Monats-Frist schon gegen den Grundsteuerwert-Bescheid beachten!
- Wichtig: Nicht erst auf den späteren Grundsteuerbescheid warten!
- Nach einem Monat kann zugrunde liegende Bewertung aus dem Grundsteuerwertbescheid nicht mehr angegriffen werden!

Grundsteuerrechner auf den Internetseiten von Haus & Grund Deutschland nutzen!

- Ermöglicht unverbindliche individuelle Proberechnung
- In Kürze auch Anzeige eines möglichen Grundsteuerwertes

<https://www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner>



Welches Bundesland nutzt welche Rechenmethode?

Bundesmodell	Abweichende Modelle
Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen	Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Baden-Württemberg (Bodenwertsteuer)



Welche Rechenmethode gibt es für die Grundsteuer ab 2025?

„Bundesmodell“

- komplette Neubewertung der Immobilie
- gerechnet wird dafür mit Bodenrichtwert, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche und Mietniveaustufe
- Gebäudewert und Grundstückswert werden zusammengerechnet



Welche Rechenmethode gibt es für die Grundsteuer ab 2025?

„Flächenmodell“

- verwenden wertunabhängige feste Rechengrößen
- diese Größen werden mit Grundstücks- und Gebäudefläche multipliziert
- in begrenztem Umfang auch Berücksichtigung der Lage (außer in Bayern)
- komplette Bewertung der Immobilie nicht erforderlich



Welche Rechenmethode gibt es für die Grundsteuer ab 2025?

„Bodenwertsteuer“

- nur Grundstücksfläche und Bodenrichtwert werden für die steuerliche Bewertung herangezogen
- Gebäude bleibt unberücksichtigt