

Neue Berechnung der Grundsteuer: Was kommt auf Immobilieneigentümer zu?

Alle Eigentümer von bebauten und unbebauten Grundstücken müssen zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Art zweite Steuererklärung über ihren Grundbesitz abgeben. Das gilt gleichermaßen für Eigentümer von Wohnungen, Einfamilienhäusern, Gewerbeimmobilien, Waldflächen, Feldern, etc.

Denn ab 2025 muss die Grundsteuer gemäß einer reformierten Berechnungsart erhoben werden. Hierfür werden schon jetzt Daten gesammelt. Diese müssen für das Finanzamt in einer sogenannten Feststellungserklärung digital über das Steuerportal ELSTER (elster.de) abgegeben werden. Auch nahe Angehörige können über ihren ELSTER-Zugang diese Erklärung abgeben. Zusätzliche Belege müssen nicht eingereicht werden. Bis Ende 2024 erheben die Kommunen die Grundsteuer gemäß der bisherigen Berechnung. Erst ab Januar 2025 wird die neu festgesetzte Summe fällig.

Warum das Ganze?

Die Daten werden für die Neuberechnung der Grundsteuer benötigt. Die bisherige Praxis wurde 2018 vom Bundesverfassungsgericht gerügt. Es hatte die Steuererhebung gemäß Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt, weil sie ungerecht sei. Die Richter beriefen sich unter anderem darauf, dass die zugrunde gelegten Werte in Westdeutschland seit 1964 und in Ostdeutschland seit 1935 unverändert sind. Gleichzeitig seien Grundstücks- und Immobilienpreise vielerorts stark gestiegen.

Welche Daten werden benötigt?

Das hängt vom Bundesland ab. Die meisten Bundesländer, darunter auch Berlin und Brandenburg, orientieren sich am sogenannten Bundesmodell. Für Einfamilienhäuser und Wohnungen werden unter anderem Angaben zur Grundstücksfläche, Grundstückswert (z. B. Wohneigentum), zum Bodenrichtwert, Baujahr des Gebäudes und bei Eigentumswohnungen zum Miteigentumsanteil benötigt.

In Berlin werden die Eigentümer seit März 2022 zur Abgabe ihrer Erklärung durch öffentliche Bekanntmachung aufgefordert. Die Berliner Finanzämter verschicken keine Einzelaufforderungen. Anders arbeitet das Bundesland Brandenburg: Hier erhalten alle Eigentümer Post von ihren Finanzämtern mit der Bitte, Daten zur neuen Grundsteuer-Festsetzung zu liefern.

Wo sind die nötigen Informationen erhältlich?

Wer hilft?

Steuerberater können die Erklärung für ihre Mandanten ausfüllen und einreichen; hierfür benötigen sie eine extra Vollmacht ihres Mandanten oder ihrer Mandantin. Lohnsteuerhilfevereine dürfen nicht helfen.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften muss jeder Eigentümer eine Erklärung abgeben, nicht die Gemeinschaft und nicht ihr Verwalter. Verwalterfirmen können die ihnen vorliegenden Immobiliendaten im Rahmen „beschränkter Hilfeleistung bei Steuerangelegenheiten“ (§ 4 Nr. 4 StBerg) den Eigentümern mitteilen. Sie dürfen allerdings für diese keine Steuererklärung ausfüllen und einreichen.

Bei Wohnimmobilien lassen sich Angaben von Grund und Boden beim Liegenschaftskataster, dem Grundbuchamt oder im notariellen Kaufvertrag finden. Bodenrichtwerte wurden im Portal „BORIS“ für Berlin und Brandenburg eingepflegt. Sie sind derzeit für alle Kommunen kostenlos abrufbar.

Kurz zusammengefasst:

Angaben für Grundsteuer-Reformgesetz

- In dem seit dem 01.01.2022 geltenden Grundsteuer-Reformgesetz wurde u.a. geregelt, dass alle Grundstücke für den Zweck der Grundsteuererhebung neu zu bewerten sind.
- Auch Eigentümer*innen von Eigentumswohnungen müssen deshalb ca. im Zeitraum vom 01.07.-31.10.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes beim zuständigen Finanzamt elektronisch (z. B. über die Steuer-Onlineplattform ELSTER) abgeben.
- Für diese Erklärung werden die folgenden Angaben benötigt (in Klammern Angaben für Ihr Wohnungseigentum): Steuernummer (individuell); Lage des Grundstücks (z. B. Kröpeliner Straße 15); Art des Grundstücks (Wohnungseigentum); Fläche des Grundstücks (z. B. 27.392 m²); Miteigentumsanteil (individuell); Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (individuell z. B. 600 €/m²); Baujahr (z. B. 1988); Wohnfläche (individuell).

Wir werden Ihnen in den kommenden Wochen die Fläche des Grundstücks und das hier hinterlegte Baujahr zur Verfügung stellen.

Ihre WOBEGE