



# Grundsteuerreform 2022 für Eigentümer Berechnungen und Fristen



Im Jahr 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bewertung als verfassungswidrig. Die Einheitsregelung zur Wertermittlung sei mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nicht vereinbar. Grund war, dass zwar alle sechs Jahre eine Hauptfeststellung für bebaute und unbebaute Grundstücke erfolgen sollte, dies jedoch seit 1964 nicht mehr geschehen war. Dadurch kam es zu Wertverzerrungen. Ab 2025 gilt die neue Grundsteuer und führt damit, neben den Teilen A und B, zusätzlich Teil C ein, welcher für unbebaute Grundstücke zählt. Teil A bezieht sich auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Teil B betrifft bebaute und bebaubare Grundstücke. Die Neubewertung soll Fairness in die Grundsteuer bringen und weiterhin die Kommunen unterstützen.

## Wer muss die neue Grundsteuererklärung einreichen?

Jeder Eigentümer in Deutschland ist von der neuen Grundsteuerreform betroffen. Dazu zählen:

- Privatpersonen, also Eigentümer eines Hauses, einer Wohnung oder Mehrfamilienhaus
- Firmen und Unternehmen die Grundstücke oder Immobilien besitzen
- Eigentümer von bebautem und nicht bebautem Grund
- Forst- und landwirtschaftliche Nutzfläche
- Alle Erben einer Erbengemeinschaft geben eine gemeinsame Erklärung, pro Immobilie und Grundstück ab

## Was ändert sich durch die neue Grundsteuer?

In dem neu entstandenen Gesetzespaket, bestehend aus drei Gesetzen, werden, grob zusammengefasst, folgende Änderungen festgehalten: Die neuen Bewertungsregeln werden auf Bundesebene festgelegt und ab dem 01.01.2022 muss jeder Grundbesitzer eine elektronische Grundsteuererklärung an das Finanzamt übermitteln. Des Weiteren haben Gemeinden das Recht auf baureife Grundstücke einen höheren Hebesatz zu verlangen. Die Bundesländer erhalten das Recht eigene Regeln aufzustellen. Die Daten zur Ermittlung der Grundsteuer werden digital von den Finanzämtern gestellt. In die Berechnung der Grundsteuer fließen künftig nur noch wenige, vergleichsweise einfach zu ermittelnde Parameter ein.

Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke geht es um fünf Parameter, bisher waren für die Berechnung 20 Faktoren nötig. Bei der Ermittlung für Gewerbegrundstücke sinkt die Zahl von 30 auf acht.

## Ist die neue Grundsteuer bundeseinheitlich geregelt?

Grundsätzlich gelten die neuen Gesetze bundesweit, jedoch wurde eine Öffnungsklausel eingeführt, die den Bundesländern erlaubt auf regionale Gegebenheiten reagieren zu können. Bayern, Niedersachsen, Baden-Württemberg, Hessen und Hamburg machen davon Gebrauch und haben jeweils eigene Regeln festgelegt. Sachsen und Saarland nutzen eigene Steuermesszahlen. Auch wenn es durch die Ausnahmeregelungen zu Verwirrungen über die Reform kommen kann, soll die Öffnungsklausel eine Vereinfachung darstellen.

## Was müssen Grundbesitzer jetzt machen?

Alle Eigentümer von Grundstücken und Immobilien müssen bis spätestens 31.10.2022 die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben. Der neue Hauptfeststellungszeitraum zur Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte beginnt ab dem 01.01.2022. Die Grundsteuererklärung muss über das ELSTER Portal elektronisch übermittelt werden, die Papierform ist nicht möglich. Die Grundsteuer darf über die Nebenkosten auf die Mieter verteilt werden.

## Checkliste: Grundsteuerreform 2022

1. Ich bin über die neue Grundsteuerreform informiert
2. Ich weiß für welchen Grundbesitz und welche Immobilien eine Steuererklärung abgegeben werden muss
3. Ich kenne die gesetzlichen Regelungen meines Bundeslandes
4. Mein Steuerberater ist informiert
5. Ich kenne die benötigten Parameter zur Ermittlung der Grundsteuer
6. Ab Juli 2022 suche ich mir die digitalen Formulare über „mein ELSTER“ heraus
7. Ich kenne alle Abgabefristen
8. Ich bin informiert, ob ich mich von der Grundsteuer befreien lassen oder Vergünstigungen erhalten kann
9. Ich weiß, ob ich Grundsteuer A, B oder C zahlen muss
10. Bin ich in einer Erbengemeinschaft, habe ich mich mit den anderen Erben wegen der gemeinsamen Erklärung ausgetauscht