



Grundsteuerreform: Hintergründe und einleitende Informationen

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum von Grund und Boden oder Erbbaurechten an inländischen Grundstücken und deren Bebauung, die der Eigentümer zu zahlen hat. Bei vermieteten Immobilien kann die Grundsteuer auf den Mieter umgelegt werden.

Erhoben wird die Steuer durch die Gemeinden mit dem jeweils von der Gemeinde festgelegten Hebesatz. Basis dafür ist der Grundsteuermessbetrag, dem wiederum der sogenannte Einheitswert des zu besteuerten Eigentums als Bemessungsgrundlage zugrunde liegt.

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die sogenannte Einheitsbewertung zur Ermittlung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Das war nicht überraschend, basieren doch die Einheitswerte aus einer Bewertung aus dem Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern (inkl. dem ehemaligen Ostteil Berlins) sogar von 1935.

Auf den Stichtag 01.01.2022 müssen nun bundesweit alle von der Steuerpflicht betroffenen Grundstücke für Grundsteuerzwecke neu bewertet werden. In einem typisierten Verfahren und abhängig von der Rechtslage im jeweiligen Bundesland setzen die Finanzämter die Bemessungsgrundlage neu fest. Dieser Wert – künftig Grundsteuerwert genannt – ersetzt den alten Einheitswert und wird erstmals ab 2025 Erhebungsgrundlage der neuen Grundsteuer. Bis Ende 2024 bleibt das bisherige Verfahren mit der alten Steuerfestsetzung gültig.

Für die neue Berechnung konnten die Länder zwischen dem sog. „Bundesmodell“ oder landesindividuellen Modell wählen. Berlin und Brandenburg folgen, wie die meisten Länder, dem „Bundesmodell“; Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg und Niedersachsen haben sich für eine abweichende Lösung entschieden. Für die rund 800.000 Berliner Grundstücke sowie die 1,8 Mio. Grundstücke in Brandenburg bedeutet das, dass sie sämtlich basierend auf Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Bruttogeschossfläche, Immobilienart, Nettokaltmiete, Gebäude- und Wohnfläche sowie Baujahr neu bewertet werden müssen, um den Grundsteuerwert zu ermitteln.

Dies betrifft alle

- **vermieteten oder verpachteten** Grundstücke, sowie auch solche, die
- **selbst** oder **betrieblich genutzt** oder
- **unentgeltlich überlassen** werden.



Die Erklärungspflicht trifft dabei stets den Eigentümer, auch in Fällen, in denen ein Nießbrauch vorbehalten ist. Ab dem 1. Juli 2022 müssen dann die Erklärungen von den Eigentümern oder uns, Ihren Steuerberaterinnen und Steuerberatern, online abgegeben werden. Die Abgabefrist endet bereits am 31. Oktober 2022, so dass bereits jetzt bereits mit der Beschaffung der erforderlichen Werte begonnen werden kann und sollte.

Die ermittelten Daten werden die Basis bilden für die weiteren Hauptfeststellungen, die dann **alle sieben Jahre** erfolgen sollen. Die bislang genutzte **dreistufige Berechnung** und Erhebung der Grundsteuer wird fortgeführt (Grundsteuerwert x Messzahl x Hebesatz).

Dabei sollen nach dem geäußerten Wünschen der Politik die Hebesätze derart ins Verhältnis zueinander gesetzt werden, dass **Aufkommensneutralität** gewährleistet ist, denn die Reform der Grundsteuer soll insgesamt zu keiner Erhöhung des Steueraufkommens führen. Es ist aber wahrscheinlich, dass sich die Grundsteuer im Einzelfall erhöht oder mindert.

Ansprechpartner:

Beatrice Leißering-Bänsch
info@stbverband.de, 030/ 2759 5980

Stand: 14.06.2022