



Weber, Stäps & Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dorothea Weber (Dipl.-Kffr.)
Steuerberater

Holger Stäps (Dipl.-Betriebsw. BA)
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Güntzelstraße 17 ▪ **10717 Berlin**

Telefon: **(030) 86 47 19-0**
Telefax: **(030) 86 47 19-50**
Mail: **info@ws-p.de**
Web: **www.ws-p.de**

Weber, Stäps & Partner mbB ▪ Güntzelstraße 17 ▪ 10717 Berlin

Berlin, den 11.01.2022

Reform der Grundsteuer

Zum 01.01.2025 werden die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln. Dafür müssen alle Immobilieneigentümer der Finanzverwaltung gewisse Daten elektronisch übermitteln. Nachfolgend stellen wir Ihnen zunächst das System, dann die erforderlichen Angaben und den zeitlichen Ablauf dar.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

- Grundsteuerwert: ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung
- Steuermesszahl: gesetzlich festgesetzt
- Hebesatz: legt Stadt bzw. Gemeinde fest

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um. Im Bereich der Grundsteuer B (Grundvermögen/Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

.../2

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2025

In einer Hauptfeststellung auf den 01.01.2025 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum **Stichtag 01.01.2022**.

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 01.07.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die **Abgabefrist** läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31.10.2022**.

Die Länder werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den **Grundsteuerwert** und stellt einen **Grundsteuerwertbescheid** aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den **Grundsteuermessbetrag** und stellt einen **Grundsteuermessbescheid** aus.

Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt bzw. die Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt bzw. der Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als **Grundsteuerbescheid** an die Eigentümer gesendet wird.

Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

Weitere Informationen werden sich im Laufe des Jahres 2022 ergeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.