Reform der Grundsteuer – 36 Millionen Steuererklärungen in nur vier Monaten

Überblick

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die jahrzehntealte Ermittlung der für die Grundsteuer herangezogenen Einheitswerte als **verfassungswidrig** erkannt. Deshalb war der Gesetzgeber verpflichtet, die Ermittlung von Grundstückswerten für Zwecke der Grundsteuer neu zu regeln.

Am 1. Januar 2025 tritt daher die neue Grundsteuerreform in Kraft. Für Sie als Grundstückseigentümer resultiert daraus die Pflicht, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu festsetzen zu lassen.

Welche Fristen sind zu beachten?

Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet im Zeitraum von **nur vier Monaten** vom **1.7.2022 bis 31.10.2022**, für jedes in Deutschland gelegene Grundstück (jede wirtschaftliche Einheit) über das **ELSTER-Portal** der Finanzverwaltung eine Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts **elektronisch** einzureichen.

Während den Steuerpflichtigen also nur vier Monate für die Erstellung der Steuererklärungen eingeräumt werden, haben die Finanzämter dann etwa 2 Jahre Zeit, um ca. **36 Millionen Einheiten** neu zu bewerten. Auf dieser Grundlage werden die Städte und Gemeinden unter Anwendung ihrer Hebesätze die Grundsteuer ab dem **01.01.2025** neu festsetzen.

Wie werden die Grundstücke bewertet?

Die Mehrzahl der Bundesländer, so auch **Schleswig-Holstein**, bewertet die Grundstücke nach einem bundeseinheitlichen Verfahren (sog. „Bundesmodell“). Das neue Grundsteuerrecht bietet den Bundesländern jedoch auch die Möglichkeit, ein eigenes Grundsteuermodell anzuwenden. Hiervon hat u.a. die **Freie und Hansestadt Hamburg** Gebrauch gemacht.

Bundesmodell (z.B. in Schleswig-Holstein)

Das Bundesmodell unterscheidet zwischen verschiedenen Grundstücksarten:

- Unbebaute Grundstücke
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)
- Wohneigentum
- (Eigentumswohnungen)
- Teileigentum
- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke

Für diese unterschiedlichen Grundstücksarten gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren. Grob kann man diese aber wie folgt zusammenfassen:

Der Wert des Grund und Bodens wird anhand des **Bodenrichtwertes** ermittelt. Dieser wird zum Wert des Gebäudes hinzuaddiert, wobei der Gebäudewert entweder nach dem Ertragswertverfahren oder nach dem Sachwertverfahren ermittelt wird.

Beim **Ertragswertverfahren** wird auf spezielle steuerliche Mietspiegel zurückgegriffen, wobei die Wohnfläche, das Alter der Immobilie, die Lage sowie sog. „Mietniveaustufen“ Auswirkungen haben.

Beim **Sachwertverfahren** ist die Ermittlung komplizierter. Hier wird auf sog. **„Normalherstellungskosten“** sowie die sog. **„Brutto-Grundfläche“** abgestellt. Die Normalherstellungskosten sind gesetzlich geregelt und berücksichtigen die Gebäudenutzung und das Alter der Immobilie. Die Brutto-Grundfläche stimmt nicht mit der Wohn- oder Nutzfläche überein. Es handelt sich vielmehr um die Summe der nutzbaren Grundflächen eines Gebäudes. Das bedeutet, dass hier auch die Grundfläche von Außen- und Innenmauern hinzuzählen. Dieser Wert wird den allermeisten Grundstückseigentümern bisher nicht vorliegen, so dass hier Unterstützung erforderlich sein kann.

Diese Bewertung ist dann zukünftig bei einer Änderung der Verhältnisse sowie regelmäßig **alle sieben Jahre** zu wiederholen sein.

Nach dem Hamburger Modell richtet sich die Wertfindung vor allem nach der **Wohnlage**, sog. „Wohnlagemodell“. Damit ist das Verfahren deutlich einfacher.

In einem ersten Schritt werden **Pauschalbeträge** für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche und für jeden Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche miteinander addiert. In einem zweiten Schritt wird diese Summe mit der Grundsteuermesszahl multipliziert, die sich nach der **Grundstücksnutzung** und der **Lage der Immobilie** richtet.

Die Einordnung der Wohnlage orientiert sich am **Hamburger Mietspiegel**, der die Grundstücke in „normale“ und „gute“ Wohnlagen einteilt.

Anders als beim Bundesmodell ist eine regelmäßige Neubewertung nicht vorgesehen, sondern erfolgt nur bei einer **Änderung der Verhältnisse**, die bis zum 31.3. des Folgejahres anzuzeigen ist.

Was ist jetzt zu tun?

In Anbetracht der **sehr kurzen viermonatigen Abgabefrist von Juli bis Oktober 2022** ist es dringend angeraten, sich bereits im Frühjahr 2022 Gedanken über das weitere Vorgehen zu machen. Eine persönliche Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung wird voraussichtlich nicht erfolgen. Es wird lediglich öffentliche Bekanntmachungen geben.

Die Erklärungen müssen dem Finanzamt **elektronisch per ELSTER** übermittelt werden. Wer seine Grundsteuererklärungen selbst erstellen möchte und bisher noch nicht bei ELSTER registriert ist, sollte dies bald tun. Denn die Registrierung nimmt einige Zeit in Anspruch. Sie können sich unter: **https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl** registrieren.

Viele Steuerberater haben sich bereits frühzeitig mit dem Thema beschäftigt, die erforderlichen Fachkenntnisse erworben und organisatorische Maßnahmen getroffen, um das sehr hohe Aufkommen an Steuererklärungen bewältigen zu können.

Wenn Sie einen Steuerberater beauftragen wollen, dürfte es ratsam sein, sich recht- und frühzeitig darum zu bemühen. Nehmen Sie gerne Kontakt zu mir auf.

Rechtsanwalt und Steuerberater Daniel Eidel

www.schmitt-eidel.de ▢ grundsteuer@schmitt-eidel.de ▢ Tel: (04122) 50 74 100
Ahrenloher Straße 97 ▢ 25436 Tornesch

Hausmann®
Immobilien Beratung
Familienunternehmen seit 1954

Ihr fairer Partner für Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien!

Die Unternehmerfamilie Hausmann möchte Sympathie entwickeln und glaubhaft nach außen tragen.

Sie möchte den Spirit und die Kultur des seit 1954 bestehenden Familienunternehmens mit traditionellen Wertevorstellungen leben und dies die Menschen und Kunden täglich erleben lassen!

Gründerehepaar Rita und Werner Hausmann

Thorsten und Hildegart Hausmann mit den Töchtern Tjersti, Tanja und Dorte

Für ein Beratungsgespräch freuen wir uns über Ihren Anruf:

www.hausmann-makler.de (040) **529 600 48** info@hausmann-makler.de