

# Grundsteuerreform – Was kommt jetzt auf Haus- und Grundeigentümer zu?

Johannes G. Bischoff, Sabine Jäger

Im Jahr 2025 tritt die Grundsteuerreform in Kraft. Dieses Großprojekt betrifft etwa 36 Mio. Grundstücke und Bauwerke. Wer ein unbebautes Grundstück, ein Wohnhaus oder eine Wohnung sein Eigen nennt, wird demnächst Post vom Finanzamt bekommen. Betroffen sind auch Erbbauberechtigte, nicht jedoch Nießbraucher. Die Finanzämter werden Eigentümer auffordern, bestimmte Angaben zum Grundeigentum zu machen. Sie müssen dann bis Ende Oktober online eine Erklärung abgeben.

## Hintergrund

Auslöser der Grundsteuerreform war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018. Darin hatte das Gericht das Besteuerungssystem von Grundstücken und Bauwerken, dem noch immer die Einheitswerte von 1935 in Ost- und von 1964 in Westdeutschland zugrunde lagen, für verfassungswidrig erklärt. Bis Ende 2019 musste der Gesetzgeber eine Neuregelung schaffen. Weil er diese Frist eingehalten hat, dürfen die alten Regelungen zur Einheitsbewertung noch bis Ende 2024 weiter angewendet werden. Ab 2025 gelten die neuen Regelungen. Bis es soweit ist, versenden Städte und Gemeinden die Grundsteuerbescheide noch wie gewohnt.

## Bundes- oder Ländermodell?

Im Grundsteuer-Reformgesetz ist das sogenannte Bundesmodell geregelt, das abhängig von der Art des Grundstücks zwei Bewertungsverfahren vorsieht: das Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück und Wohnungseigentum) und das Sachwertverfahren für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Boots- oder Ferienhäuser).

Die Länder dürfen vom Bundesmodell abweichende Regelungen treffen („Länderöffnungsklausel“) und sich beispielsweise am Bodenwert, an der Fläche oder an der Wohnlage orientieren. Davon haben Baden-Württemberg,

Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht und wenden ein eigenes Grundsteuermodell an. Dagegen folgen Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen dem Bundesmodell und setzen damit das Bundesgesetz um. Das Saarland und Sachsen nutzen ebenfalls die Bundesregelung, weichen aber hinsichtlich der Höhe der Steuermesszahlen ab. Welche Informationen in den Feststellungs-erklärungen verlangt werden, hängt also davon ab, in welchem Bundesland sich das Grundstück befindet.

**Tipp:** Wer sich einen Überblick über die Ländermodelle verschaffen möchte, wird fündig unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de).

## Merkmale eines Grundstücks

In allen Bundesländern werden Angaben zur Lage des Grundstücks (Adresse) und zum Eigentümer (z. B. Name, Anschrift, Steuernummer) gefordert, ebenso zu Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück, zur Fläche in Quadratmetern und zum Baujahr bzw. zur Bruttogrundfläche. Vereinzelt sind aber auch Erklärungen zur Wohnlage, zur Grundstücksart (z. B. unbebaut, Ein-/Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück) und zum Bodenrichtwert abzugeben. Auch die Anzahl von Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen, etwaige Steuerbefreiungen und das Jahr einer Kernsanierung etc. können abgefragt werden.

## Zeitfenster

In Kürze werden die Finanzämter alle Grundstückseigentümer mit einem Informationsschreiben versorgen, aus dem sich die für die Erklärung wesentlichen Daten ergeben. Ab April 2022 soll es auch telefonische Hotlines geben, die die Finanzministerien der Länder auf ihren Internetseiten bekanntgeben.



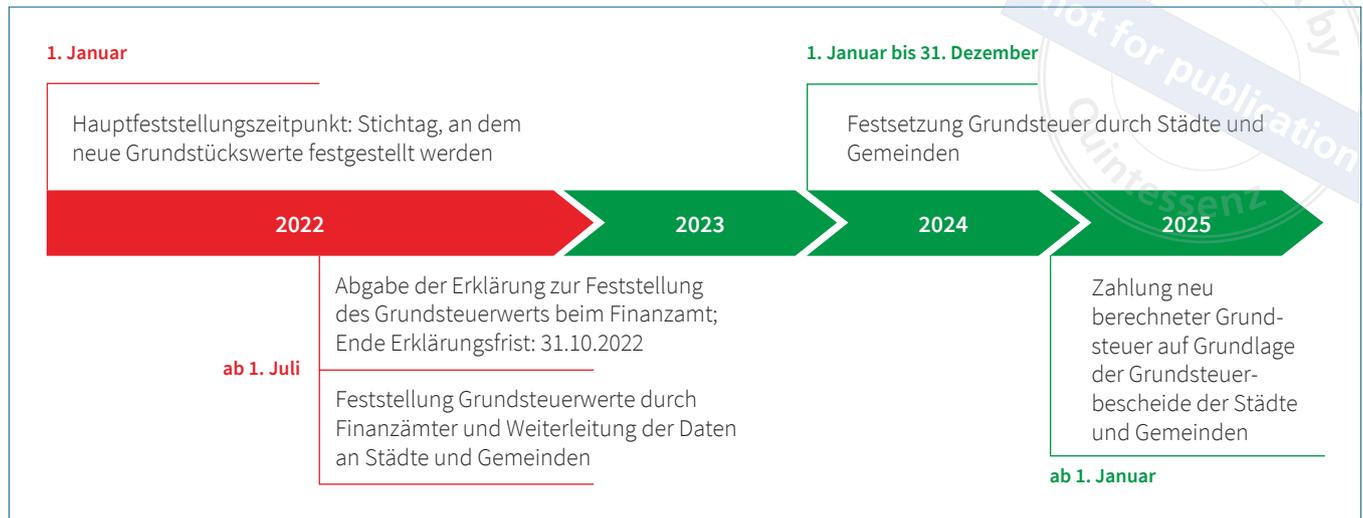


Abb. 1 Neuregelung der Grundsteuer in Sachsen – Zeitrahmen (Abb. modifiziert nach Finanzämter<sup>1</sup>).

Eigentümer sollen vom 01.07. bis zum 31.10.2022 Zeit haben, via Elster ([www.elster.de](http://www.elster.de)) eine Erklärung abzugeben. Entscheidend für alle Angaben ist der Stand zum Stichtag 01.01.2022 (Abb. 1).

**Tipp:** Die notwendigen Unterlagen sollten Sie möglichst schon jetzt parat haben, z. B. Grundbuchauszüge, Kaufverträge, Grundsteuerbescheide etc. Falls Ihnen noch Unterlagen fehlen, sollten Sie sich zeitnah um deren Beschaffung kümmern, um den Termin 31.10.2022 einhalten zu können und nicht etwa einen Verspätungszuschlag zahlen zu müssen bzw. eine Schätzung zu riskieren.

betrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt bzw. Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, deren Höhe Eigentümern schließlich in einem Grundsteuerbescheid mitgeteilt wird. Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt also erhalten:

- Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Wer ab 2025 mehr oder weniger zahlen muss als heute, lässt sich pauschal noch nicht beantworten. Städte und Gemeinden sollen den Hebesatz aber so anpassen, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist.

## Literatur

1. Finanzämter Sachsen. Allgemeines. Internet: <https://www.finanzamt.sachsen.de/allgemeines-11760.html>. Abruf: 22.03.2022.

## Neuer Grundsteuerwert

Aufgrund der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl berechnet das Finanzamt außerdem den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Diese beiden Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen, sondern die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann anschließend die Stadt bzw. die Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermess-

### Johannes G. Bischoff

Prof. Dr. rer. pol., Steuerberater, vBP  
 Prof. Dr. Bischoff & Partner AG  
 Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
 Theodor-Heuss-Ring 26, 50668 Köln

### Sabine Jäger

Dipl.-Oec., Steuerberaterin, Fachberaterin für Unternehmensnachfolge  
 Prof. Dr. Bischoff & Partner AG  
 Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte

### Korrespondenzadresse:

Prof. Dr. Johannes G. Bischoff, E-Mail: [info@bischoffundpartner.de](mailto:info@bischoffundpartner.de), [www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)