

© Stockwerk-Fotodesign – AdobeStock

Grundsteuerreform – jetzt geht's los!

Ablauf, Erklärungspflichten, Hintergründe

Rückblick: das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10.04.2018 die Verfassungswidrigkeit der Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundstücken für die Grundsteuer rückwirkend seit dem 01.01.2002 festgestellt, aber die befristete Fortgeltung des Gesetzes angeordnet. Aus diesem Zwang heraus wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eine gesetzliche Neuregelung geschaffen, die, je nach Bundesland, verschiedene Modelle der Wertermittlung beinhaltet (Bundesmodell, Flächen-Lage-Modell, Flächenmodell, Bodenwertmodell). Die Neufestsetzung bzw. Wertermittlung der Basis für die Grundsteuer erfordert nun ein bundesweites Erhebungsverfahren durch Neubewertung von ca. 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten.

Die „neue" Grundsteuer soll erstmals ab dem 01.01.2025 erhoben werden. Die Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte muss bis spätestens bis zum 31.10.2022 elektronisch erfolgen. Gegenwärtig verschickt die Finanzverwaltung in den meisten Bundesländern ein Informationsschreiben zur Grundsteuerreform mit Hinweisen zur Erklärungspflicht. Die Abgabe selbst hat im Zeitfenster vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 auf elektronischem Weg (ELSTER) zu erfolgen.

Die Grundsteuer A erfasst alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Schrebergärten, Kleingartenland und Dauerkleingartenland, die Grundsteuer B erfasst das sog. Grundvermögen und damit alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen. Bei der Grundsteuer C werden unbebaute baureife Grundstücke erfasst, die durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belastet werden können (einzelne Ländermodelle schließen die Grundsteuer C aus). Die Grundsteuererklärung ist durch den, dem das Grundstück am 01.01.2022 zuzurechnen gewesen ist, abzugeben. Dies ist regelmäßig der Eigentümer, auch wenn dieser Verpächter, Vermieter oder Erbbauverpflichteter ist.

Sodann erfolgt durch das Finanzamt die Festsetzung eines Bescheids über den Grundsteuerwert. Die Messzahl beträgt grundsätzlich 0,34 bzw. 0,31 Promille, bei Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft 0,55 Promille. Die Lagegemeinde veranlasst dann die Festsetzung des Grundsteuerbescheids durch Anwendung eines Hebesatzes, der im Vorfeld auf kommunaler Ebene neu festzusetzen ist.

Neu ist, dass zukünftig ein sog. Monitoring im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers liegt. Ungeachtet der fortan grundsätzlich bestehenden siebenjährigen Turnusse für die Hauptfeststellung, sind Wertfortschreibungen durchzuführen, wenn Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse beim Grundstück, die der Eigentümer bis zum 31.01. des Folgejahres dem Finanzamt unaufgefordert mitzuteilen hat, zu einem veränderten Grundsteuerwert des Grundstücks gegenüber dem letzten Feststellungszeitpunkt von mehr als 15.000 € führen.

Ob die Umsetzung der Neuregelung plangemäß erfolgen wird, bleibt abzuwarten. Der administrative Aufwand ist jedenfalls beträchtlich.

Bei Fragen sprechen Sie uns gern an!



Autor des Textes:
Dipl.-Finanzwirt (FH) Björn Brüggemann,
Steuerberater, ist Fachberater für
Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
und Partner bei VOSS SCHNITGER STEENKEN
BÜNGER & PARTNER in Oldenburg
bjoern.brueggemann@obic.de



OBIC SteuerRecht
VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER
STEUERBERATER ▪ RECHTSANWALT ▪ VEREIDIGTER BUCHPRÜFER ▪ WIRTSCHAFTSPRÜFER ▪ PARTG MBB
OBIC REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
OBIC Revision

26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 0441 - 9716 - 2302 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)