

Grundsteuer: Ab 2025 gelten neue Grundsteuerwerte

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer war verfassungswidrig. Deshalb mussten alle Immobilieneigentümer in Deutschland bis Ende Januar 2023 umfangreiche Daten an die Finanzämter übermitteln. Nun verschicken die Finanzämter die neuen Steuerbescheide.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts darf die alte Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nicht mehr erhoben werden. Die Reform der Grundsteuer war notwendig geworden, weil die bisherige Praxis auf veralteten Werten von 1964 bzw. 1935 beruhte, was zu einer ungerechten Besteuerung führte.

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer auf Grundstücke, aber auch auf Erbbaurechte, die vom Eigentümer zu zahlen ist. Sie kann auf die Mieter umgelegt werden und ist eine wichtige Einnahmequelle der Kommunen. Im Jahr 2022 betrug

das bundesweite Aufkommen rund 15 Milliarden Euro.

„Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit“, schreibt das Bundesfinanzministerium auf seiner Website. Nicht alle Betroffenen in Deutschland wollen dieser Aussage vorbehaltlos zustimmen.

Rund ein Jahr nach Ablauf der Abgabefrist fehlen in Deutschland immer noch mehr als eine Million Grundsteuererklärungen. Ursprünglich war die Frist für die Abgabe auf Ende Oktober 2022 festgelegt worden, wurde aber in einigen Bundesländern verlängert. Viele Bürger fühlten sich vom Aufwand stark überfordert.

Bis heute gibt es viele Kritiker, die auch die neue Ermittlung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell wiederum für verfassungswidrig halten und zudem eine massive Erhöhung der Grundsteuer befürchten.

In Berlin, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wurden mit Unterstützung von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler Klagen gegen die Grundsteuer bei den Finanzgerichten eingereicht. Beide Verbände unterstützen zudem ein Einspruchsverfahren als Musterverfahren gegen zwei Grundsteuermessbescheide vor dem Bundesfinanzhof wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit der Bewertung.

Die Klagen vor den Finanzgerichten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzhof richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell. Eigentümer können sich auf diese Musterklage berufen und ggf. Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Achtung: Die Einspruchsfrist beträgt nur einen Monat nach Erhalt des Steuerbescheids.

Bis zu einer höchstrichterlichen Klärung der Frage der Verfassungsmäßigkeit werden die Gemeinden jedoch grundsätzlich die Grundsteuer zum 1. Januar 2025 auf der Grundlage der aktuell festgestellten Grundbesitzwerte und der sich daraus ergebenden Grundsteuermessbeträge neu festsetzen. Die festgestellten Werte sind zunächst von den Grundstückseigentümern zu zahlen.

Die aktuelle Entwicklung und der Widerstand gegen die Berechnung dürfte vor allem auf den immensen Aufwand zurückzuführen sein, der den Bürgern zugemutet wurde, obwohl die Erhebung der erforderlichen Daten auch durch die Fi-

nanzämter selbst möglich gewesen wäre.

Haben Sie Fragen dazu, welche Steuern im Zusammenhang mit Immobilien auf Sie zukommen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Kommt das Nachspiel bei der Grundsteuer?