

Grundsteuerreform: Jetzt sind Grundbesitzende gefordert

Die Grundsteuerreform geht in die nächste Phase. Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer in ganz Deutschland eine elektronische Steuererklärung abgeben. Auf der Basis dieser Angaben wird die Grundsteuer neu berechnet. Gefragt wird nach Angaben zur Immobilie und zur Person des Steuerpflichtigen.

Die Grundsteuerreform war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat. Die Bemessung bezog sich bisher auf uralte Grundstückswerte, die sogenannten Einheitswerte von 1964 im Westen und 1935 im Osten. Das Gericht beanstandete diese Methode in seinem Urteil vom April 2018 und forderte den Gesetzgeber

auf, eine neue Regelung zu finden. Das neue Gesetz wurde im November 2019 beschlossen. Die Umsetzung muss bis 2025 vollzogen sein.

Wie hoch die Steuerbelastung zukünftig für jeden Einzelnen, jede Einzelne sein wird, kann nicht einheitlich gesagt werden. Weil das vorgeschlagene Bundesmodell zur Berechnung der Steuer wegen seiner Kompliziertheit umstritten war, konnten die Bundesländer mittels einer Länderöffnungsklausel eigene Modelle entwickeln. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben diese Möglichkeit genutzt. Im Saarland und in Sachsen wurde das Bundesmodell leicht modifiziert. Für alle gilt: Die geforderten Angaben beziehen sich auf die Eigentumsverhältnisse zum ersten Januar 2022.

Schleswig-Holstein hat das Bundesmodell für die Neufassung der Grundsteuer übernommen und auf eine Nutzung der Länderöffnungsklausel verzichtet. Das Bundesmodell stützt sich auf den Wert und die Fläche einer Immobilie. Deshalb müssen alle 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. In Schleswig-Holstein sind das 1,3 Millionen Grundstücke.

Diese Angaben müssen Grundbesitzende machen:

- Steuernummer des Grundbesitzes
- Lage des Grundstücks, Adresse, Gemarkung und Flurstück
- Eigentumsverhältnisse und Anteil am Grundstück
- Art des Grundstücks: Ein-, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstück
- Fläche des Grundstücks, Bodenrichtwert vom 01.01.2022
- Gebäudeangaben: Baujahr, Kernsanierung, Abbruch
- Garagen-/Tiefgaragenstellplätze
- Wohn- und ggf. Nutzfläche

Nach dem Bundesmodell berechnen die Finanzämter mithilfe der elektronisch eingereichten Daten den ersten Wert. Dieser wird anschließend mit den Steuermesszahlen multipliziert. Die Kommunen bestimmen am Ende mit dem Hebesatz, wie hoch die Steuerbelastung jedes einzelnen Grundeigentümers ist. Den Kommunen stehen die Einnahmen aus der Grundsteuer zu. Das waren bisher bundesweit rund 15 Milliarden Euro.

Das Steueraufkommen als Ganzes soll gleich bleiben, aber die Steuerbelastung wird sich verschieben. Die Wohnnutzung wird gegenüber gewerblicher Nutzung voraussichtlich günstiger, Einfamilienhauseigentümer mit großem Grundstück müssen vermutlich mehr bezahlen als Bewohner einer Eigentumswohnung. Ein Transparenzregister soll anzeigen, welcher Hebesatz das Steueraufkommen der jeweiligen Kommune konstant halten würde.

Haben Sie Fragen dazu, welche Angaben Grundbesitzende zur Grundsteuerreform machen müssen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wie wir wohnen: Warum die Volkszählung 2022 so wichtig ist