Neue Berechnung der Grundsteuer: Was kommt auf Immobilieneigentümer zu?

Alle Eigentümer von bebauten und unbebauten Grundstücken müssen zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Art zweite Steuererklärung über ihren Grundbesitz abgeben. Das gilt gleichermaßen für Eigentümer von Wohnungen, Einfamilienhäusern, Gewerbeimmobilien, Waldflächen, Feldern etc.

Denn ab 2025 wird die Grundsteuer gemäß einer reformierten Berechnungsart erhoben. Hierfür werden schon jetzt Daten gesammelt. Diese müssen für das Finanzamt in einer sogenannten Feststellungserklärung digital über das Steuerportal ELSTER (elster.de) abgegeben werden. Auch nahe Angehörige können über ihren ELSTER-Zugang diese Erklärung einreichen. Zusätzliche Belege müssen nicht weitergegeben werden.

Noch bis Ende 2024 erheben die Kommunen die Grundsteuer gemäß der bisherigen Berechnung. Erst ab Januar 2025 wird die neu festlegte Summe fällig.

Stand: März 2022

RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.

Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 580 50 50
Fax: 0211 - 580 50 580
E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de

www.rdm-duesseldorf.de

Überreicht durch:

Reform der Grundsteuer

36 Millionen Grundstücke müssen für die Grundsteuer neu berechnet werden.

WAS KOMMT AUF EIGENTÜMER ZU UND WAS MÜSSEN SIE WISSEN?

RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.

Warum das Ganze?

Die Daten werden für die Neuberechnung der Grundsteuer benötigt. Die bisherige Praxis wurde 2018 vom Bundesverfassungsgericht gerügt. Es hatte die Steuererhebung gemäß Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt, weil sie ungerecht sei. Die Richter beriefen sich unter anderem darauf, dass die zugrunde gelegten Werte in Westdeutschland seit 1964 und in Ostdeutschland seit 1935 unverändert sind. Grundstücks- und Immobilienpreise sind zwischenzeitlich vielerorts stark gestiegen.

Welche Daten werden benötigt?

Das hängt vom Bundesland ab; die jeweiligen Finanzverwaltungen informieren dazu auf ihren Websites. Die meisten Bundesländer, darunter auch Nordrhein-Westfalen (NRW), orientieren sich am sogenannten Bundesmodell. Für Einfamilienhäuser und Wohnungen werden Angaben zur Grundstücksfläche, Grundstücksart, zum Bodenrichtwert, Baujahr des Gebäudes und bei Eigentumswohnungen zum Miteigentumsanteil benötigt.

In NRW verschickt die Finanzverwaltung an alle Grundstückseigentümer im Mai 2022 ein Schreiben mit den benötigten Daten, sofern sie der Behörde vorliegen. Fehlende oder aktualisierte Daten für die Festsetzungserklärung müssen Eigentümerinnen und Eigentümer ergänzen beziehungsweise korrigieren. Zudem schaltet die NRW-Finanzverwaltung eine Hotline.

Wo sind die nötigen Informationen erhältlich? Wer hilft?

Steuerberater können die Erklärung für ihre Mandanten ausfüllen und einreichen; hierfür benötigen sie eine extra Vollmacht ihres Mandanten oder ihrer Mandantin. Lohnsteuerhilfevereine dürfen nicht helfen.

Außerdem können Verwalterfirmen im Auftrag ihrer Eigentümer bei ELSTER die notwendigen Immobiliendaten eintragen. Diese Leistung fällt unter „beschränkte Hilfeleistungen bei Steuerangelegenheiten (§ 4 Nr. 4 StBerG)“. Sie müssen diese Tätigkeit aber nicht unbedingt für die von ihnen betreuten Objekte übernehmen, etwa wenn ihnen die Ressourcen fehlen. Für diese zusätzliche Leistung können sie ein extra Honorar vereinbaren.

Bei Wohnimmobilien lassen sich Angaben von Grund und Boden beim Liegenschaftskataster, dem Grundbuchamt oder im notariellen Kaufvertrag finden. Bodenrichtwerte werden gerade in die Plattform Boris.nrw.de eingepflegt. Ab April sollen sie für alle NRW-Kommunen abrufbar sein.

Muss man künftig mit einem höheren Steuerbetrag rechnen?

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, dass sich die Grundsteuer für die etwa 36 Millionen Grundstücke unter dem Strich kaum verändert. Dennoch werden einige Eigentümerinnen und Eigentümer vermutlich mehr bezahlen, andere weniger. Wie viel sie begleichen müssen, erfahren sie Anfang 2025, wenn die ersten Steuerbescheide gemäß der neuen Berechnungsart verschickt werden. Sie haben dann die Möglichkeit, dagegen Einspruch einzulegen.

Bei vermieteten Objekten kann die Steuer auch künftig über die Nebenkosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Wo könnte es Knackpunkte geben?

In der Festsetzungserklärung müssen Angaben zur Wohnfläche gemacht werden. Gerade bei Einfamilienhäusern, bei denen im Laufe der Jahre Anbauten (Wintergarten, Terrasse etc.) oder Ausbauten (Dachwohnung) vorgenommen wurden, muss möglicherweise nachgemessen werden. Hierfür muss die Wohnflächenverordnung herangezogen werden. Die ist recht komplex, etwa hinsichtlich der Berechnung von Balkonen, Terrassen, Dachschrägen und Fußleisten. Im Zweifel kann man damit Experten wie Architektinnen oder Bauingenieure beauftragen.

Auch Angaben zum Baujahr können komplex sein, weil Kernsanierungen zu berücksichtigen sind, welche die Restnutzungsdauer der Immobilie verlängern.

Was ist sonst noch wichtig?

Stichtag für die Erhebung ist der 1. Januar 2022. Wurde danach die Wohnfläche durch einen Anbau erweitert, fließt dies nicht in die Datenabfrage ein.

Wer künftig bauliche Veränderungen durchführt, die sich auf die Wohn- oder Nutzfläche auswirkt, muss dies seinem Finanzamt melden. Experten hoffen, dass die Datenrecherchen in Zukunft einfacher werden, weil Akten zunehmend digitalisiert werden und online zugänglich wären.

Hinweis: Dieses Merkblatt gibt eine verständliche Hilfestellung. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.