



An alle Immobilieneigentümer: Reform der Grundsteuer

I. Zusammenfassung¹

- 1) Zum **1.1.2025** werden die **neuen Grundsteuerregelungen** in Kraft treten. Damit verliert der **Einheitswert** als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit.
- 2) Für alle ca. **36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes sind neue Bemessungsgrundlagen** für Zwecke der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zu ermitteln.
- 3) Das **bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten**: Grundsteuerwert (ermittelt durch das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung) x Steuermesszahl (gesetzlich festgelegt) x Hebesatz (legt Stadt beziehungsweise Gemeinde fest) = Grundsteuer.
- 4) Im Bereich der sogenannten **Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)** setzen die meisten Länder das Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde.
- 5) Im Bereich der sogenannten **Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke)** weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen **ein eigenes Grundsteuermodell** an.
- 6) In einer **Hauptfeststellung auf den 1.1.2022** sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

II. Das ist zu tun – gerne unterstützen wir Sie!

- 1) Für **Wohngrundstücke** sind hierzu im Wesentlichen **folgende Angaben erforderlich**:
 - a. Lage des Grundstücks,
 - b. Grundstücksfläche,
 - c. Bodenrichtwert,
 - d. Gebäudeart,
 - e. Wohnfläche,
 - f. Baujahr des Gebäudes.

¹ BMF online, Meldung v. 20.12.2021

- 2) Diese Angaben übermitteln **Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung** ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.
- 3) Die **Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung** wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können **ab 1.7.2022** über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die **Abgabefrist** läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31.10.2022**.
- 4) **Weitere Schritte:**
 - a. Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus und berechnet anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.
 - b. Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde.
 - c. Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist.
 - d. Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

III. Ihr Kontakt

Christian Dreifürst

christian.dreifuerst@mainfort.net

+49 69 175 372 495

Dieses Rundschreiben dient lediglich der allgemeinen Information und ersetzt keine Einzelfallbetrachtung. Wenn es auch mit Sorgfalt erstellt wurde, ist jede Haftung, insbesondere für die Richtigkeit der Angaben, ausgeschlossen.