

Die Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat mit Urteil vom 10. April 2018 die derzeit geltenden Regelungen der Einheitsbewertung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer - jedenfalls seit dem Jahr 2002 - für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Artikels 3 Absatz 1 Grundgesetz erklärt. Grund für die Verfassungswidrigkeit – so das BVerfG – ist eine völlig veraltete Datenlage. Derzeit werden die Einheitswerte nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes immer noch auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964 (alte Bundesländer) und Wertverhältnisse zum 1. Januar 1935 (neue Bundesländer) festgestellt. Somit kann es gegenwärtig zu einer unterschiedlichen Besteuerung von eigentlich gleichwertigen Grundstücken kommen.

Mit der Reform der Grundsteuer möchte der Gesetzgeber diese Ungleichheit beseitigen, ohne jedoch die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen insgesamt zu verändern. Hierfür muss der für die Grundsteuer maßgebliche Grundstückswert neu festgestellt werden.

Erklärungspflicht

Deshalb müssen Eigentümer in diesem Jahr für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dem zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in elektronischer Form übermitteln. Der neue Grundsteuerwert wird auf Grundlage dieser Feststellungserklärung berechnet und dient – wie bisher auch – der Feststellung des Grundsteuer-Messbetrages. Auf diesem basiert die Festsetzung der Grundsteuer.

Umsetzungszeitraum

Grundstückseigentümer können von dem 1. Juli 2022 ab bis spätestens zum 31. Oktober 2022 die Daten für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts im ELSTER-Portal erfassen und dem Finanzamt übermitteln. In den Feststellungserklärungen müssen alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe deklariert werden.

Wesentliche Angaben in der Feststellungserklärung

Im Wesentlichen sind für das jeweilige Objekt die nachstehenden Daten anzugeben:

- Steuernummer, Aktenzeichen oder Nummerierung der Gebäude, Grundstücksart (ersichtlich aus früheren Einheitswertbescheiden)
- Angaben zur Lage wie Gemarkung, Flur, Flurstück (ersichtlich aus Grundbuchauszügen)
- Angaben zur Fläche, z.B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, sonstige Flächen (ersichtlich aus Unterlagen zur Flächenberechnung)

Weiterer Verfahrensablauf

Nach Abgabe der Feststellungserklärungen haben die Finanzverwaltungen bis zum 31. Dezember 2023 Zeit, alle Grundsteuerwertbescheide zu erlassen. Das erste Halbjahr 2024 ist für die Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Messzahlen und Hebesätze vorgesehen. Im zweiten Halbjahr sollen sodann alle Messbetrags- und Grundsteuerbescheide erlassen werden.

Die neue Grundsteuer wird dann erstmals im Jahr 2025 fällig.

Vorbereitende Maßnahmen

Grundstückseigentümer sollten zeitnah handeln, da die Sammlung der für die Feststellungserklärung benötigten Daten aufwendig sein kann, insbesondere, wenn grundstücksbezogene Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, nicht (mehr) auffindbar sind und entsprechend neu beantragt werden müssten.

(Michael Palz)

Die vorstehenden Informationen stellen weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung dar und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.

Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.

Wir behalten uns das Recht vor, die auf dieser Website angebotenen Informationen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.