

Sonstige Steuern

1. Grundsteuerreform: Neubewertung startet 2022

Betroffen von der Grundsteuerreform sind ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten in ganz Deutschland, die auf den Stichtag 1.1.2022 neu bewertet werden müssen. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die elektronische Abgabe der Feststellungserklärung ab dem 1.7.2022 möglich sein wird.

Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10.4.2018 die Verfassungswidrigkeit der der Grundsteuer zugrunde liegenden, veralteten Einheitswerte festgestellt und dem Gesetzgeber bis Ende 2019 Zeit gegeben, eine Neuregelung zu schaffen. Der Bundesrat hat am 8.11.2019 der Grundsteuerreform zugestimmt.

Grundsteuerreform: Modelle

Im Grundsteuer-Reformgesetz wird das sog. "Bundesmodell" normiert. Gleichzeitig haben einige Länder die Möglichkeit genutzt, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel).

Folgende Länder setzen das Bundesmodell um:

- Berlin,
- Brandenburg,
- Bremen,
- Mecklenburg-Vorpommern,
- Nordrhein-Westfalen,
- Rheinland-Pfalz,
- Sachsen-Anhalt,
- Schleswig-Holstein,
- Thüringen,
- Saarland und Sachsen mit Abweichung bei der Höhe der Steuermesszahlen.

Öffnungsklausel für Bundesländer

Diese Bundesländer führen für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke im Grundvermögen) eigene Modelle ein:

- Baden-Württemberg: Modifiziertes Bodenwertmodell
- Bayern: Flächenmodell
- Hamburg: Wohnlagenmodell
- Hessen: Flächen-Faktor-Modell
- Niedersachsen: Flächen-Lage-Modell

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden.

Grundsteuerreform: Feststellung des Grundsteuerwerts

Für jede einzelne wirtschaftliche Einheit bedarf es einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gegenüber dem Finanzamt. Diese ist Voraussetzung, damit Städte und Gemeinden ihre Grundsteuer ab dem 1.1.2025 erheben können. Die Erklärung muss bereits im Jahr 2022 elektronisch abgegeben werden. Nach derzeitigem Stand ist die Abgabe ab dem 1.7.2022 möglich. Letzter Tag der Abgabefrist soll bereits der 31.10.2022 sein. Verpflichtet zur Abgabe der Steuererklärung ist derjenige, dem die wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist. In der Regel ist das der Eigentümer des Grundstücks.

Auf Basis des Grundsteuerwertbescheids wird später der Grundsteuermessbescheid erlassen, der wiederum Grundlage für den Grundsteuerbescheid ist, der die ab dem 1.1.2025 zu zahlende Grundsteuer einfordert.