



## Haus & Grund Mannheim informiert

### Fragen und Antworten zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 10.04.2018 die Grundsteuer in ihrer gegenwärtigen Form wegen der veralteten Bemessungsgrundlagen für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Übergangsfrist bis 2025 eingeräumt, dies zu korrigieren. Bis dahin wird die Grundsteuer in der bisherigen Form erhoben. Für die Umstellung müssen die aktuellen Daten erhoben werden, damit die neue Grundsteuer für die rund 35 Millionen Grundstücke bis 2025 richtig berechnet werden kann.

Wie sich die Reform im Einzelfall auswirken wird, lässt sich nur schwer vorhersagen. Sie soll zwar aufkommensneutral sein, aber im Einzelfall wird die neue Grundsteuer sicherlich höher ausfallen als bisher. Es ist zu bezweifeln, dass die Gemeinden nicht über ihre Hebesätze versuchen werden, das Aufkommen in ihrem Sinne zu steuern. Und gerade wegen der Koppelung der Grundsteuer an den Bodenrichtwert wird es zukünftig kontinuierlich Erhöhungen geben.

### Fragen zur Unterstützung durch Haus & Grund Mannheim

#### **Kann ich von Haus & Grund Mannheim Unterstützung bei der Erklärung zur Grundsteuer bekommen?**

Ja, wir unterstützen unsere Mitglieder selbstverständlich bei der Abgabe der Erklärung via ELSTER für die in Baden-Württemberg gelegenen Immobilien (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser) und die Bestandteil der Mitgliedschaft bei Haus & Grund Mannheim sind.

Für die Prüfung und Bearbeitung der Unterlagen sowie die Abgabe der Erklärung via ELSTER erheben wir je Objekt eine Gebühr von 220,00 € (netto)/261,80 € (brutto).

Eine Abgabe der Erklärung für Immobilien in anderen Bundesländern ist aus steuertechnischen Gründen nicht möglich.

Da die Erklärungen erst ab dem 01.07.2022 abgegeben werden können, können wir nicht früher mit der Bearbeitung beginnen. Aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Aufträge wird die Bearbeitung einige Zeit in Anspruch nehmen.

### **Welche Unterlagen werden von Haus & Grund Mannheim benötigt?**

Sie müssen uns folgende Unterlagen zukommen lassen:

- Einen unbeglaubigten Grundbuchauszug,
- das Schreiben der Finanzverwaltung mit Aktenzeichen im Original,
- Informationen über die Art der Nutzung mit jeweils dem Anteil Wohnen und Gewerbe,
- eine Vollmacht im Original, die von sämtlichen Eigentümern des betreffenden Objekts unterschrieben wurde.

Die Bearbeitung kann erst erfolgen, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen.

Die Bodenrichtwerte können via BORIS (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)) abgerufen werden.

### **AKTUALISIERT: Wo finde ich die relevanten Daten (in Baden-Württemberg?)**

Die notwendigen Daten finden Sie vor allem im Informationsschreiben, zum Teil aber auch im Bodenrichtwertinformationssystem sowie im Grundbuchauszug.

Im Einzelnen:

<b>Merkmal</b>	<b>Quelle/Fundstelle</b>
<b>Aktenzeichen</b>	Informationsschreiben Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid
<b>Lage des Grundstücks</b>	Informationsschreiben Kaufvertrag, Einheitswertbescheid, Grundsteuerbescheid
<b>Gemarkung/Flurstück</b>	Informationsschreiben Zentrales Bodenrichtwertinformationssystem (ab 01.07)
<b>Fläche des Grundstücks</b>	Zentrales Bodenrichtwertinformationssystem (ab 01.07), kostenpflichtiger Grundbuchauszug
<b>Bodenrichtwert</b>	Zentrales Bodenrichtwertinformationssystem (ab 01.07), örtlicher Gutachterausschuss
<b>Anteil am Flurstück (Wohn- oder Teileigentum)</b>	Teilungserklärung, Kaufvertrag, Grundbuchauszug
Quelle: <a href="https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Grundvermoegen+_Grundsteuer+B_">https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Grundvermoegen+_Grundsteuer+B_</a>	

### **Wie geht es nach der Abgabe der Erklärung weiter?**

Sobald sämtliche Daten vorliegen, erstellen wir die Erklärung zur Grundsteuer und senden sie via ELSTER an das Finanzamt. Sie bekommen eine Kopie. Bitte prüfen Sie dort gemachten Angaben.

Jeder Steuerpflichtige wird in der Folgezeit insgesamt drei Bescheide erhalten: den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid (jeweils durch das zuständige Finanzamt) sowie schließlich den eigentlichen Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde. Diese sollen im vierten Quartal 2024 versendet werden.

Sollte ein Bescheid für fehlerhaft gehalten werden, muss er umgehend angegriffen werden, da er anderenfalls bestandskräftig und bindend wird. Man darf daher nicht auf den finalen Grundsteuerbescheid warten, sondern schon die beiden vorgelagerten Bescheide sind genau zu prüfen und nötigenfalls Rechtsmittel einzulegen.

## Allgemeine Fragen rund um die Grundsteuerreform

### **Wie wird die Grundsteuerreform umgesetzt?**

Der Bundestag hat Ende 2019 ein neues Grundsteuergesetz beschlossen, das den einzelnen Bundesländern aber die Möglichkeit eröffnet, eigene abweichende Regeln zu verabschieden. Eine Übersicht über die Regelungen der einzelnen Länder finden Sie im Internet auf der zentralen Übersichtsseite <https://grundsteuerreform.de/>.

Die Grundsteuer wird nach der Methode berechnet, die in dem Bundesland gilt, in dem die Immobilie liegt und an die entsprechende Gemeinde gezahlt. Bei der Ermittlung der Grundsteuer werden drei Grundstücksarten unterschieden: Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe), Grundsteuer B (sonstige Grundstücke (inkl. Wohnbebauung)) und Grundsteuer C (unbebaute, aber baureife Grundstücke).

Von der Möglichkeit einer eigenen Regelung hat Baden-Württemberg mit einem modifizierten Bodenwertmodell Gebrauch gemacht. Die Grundsteuer wird hier gebildet durch die Multiplikation von Grundstücksfläche und Bodenrichtwert (= Grundsteuerwert). Dieser Grundsteuerwert wird so dann mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl und dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert.

Hessen hat sich für ein Flächen-Faktor-Verfahren entschieden. Die Bewertung knüpft an die Fläche des Grundbesitzes an und wird durch die Lage als zusätzliches Kriterium sowie die die Steuermesszahl modifiziert.

Rheinland-Pfalz hat sich für die Berechnung nach dem Bundesmodell entschieden. Die Grundsteuer wird mit drei Faktoren ermittelt: Grundbesitzwert x Steuermesszahl x Hebesatz. Der Grundbesitzwert wird dabei in Abhängigkeit von der Grundstücksart ermittelt.

### **Wer muss die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben?**

Verpflichtet sind alle Eigentümer (und Erbbauberechtigte) einer Immobilie. Sie müssen im Jahr 2022 eine „zweite Steuererklärung“ zur Feststellung des Grundsteuerwertes für ihre Grundstücke abgeben, unabhängig davon, ob es sich um unbebaute Grundstücke, Ein- oder Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Objekte oder sonstige bebaute Grundstücke handelt. Ob die Immobilie selbstgenutzt wird oder vermietet ist, ist ebenfalls unerheblich.

### **Was müssen Immobilieneigentümer tun?**

Die Eigentümer müssen für ihre Grundstücke jeweils eine elektronische „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ mit Angaben zur Person und dem Grundstück an das zuständige Finanzamt übermitteln. Die Bundesländer wollen im Steuerportal ELSTER bis spätestens Anfang Juli 2022 die entsprechenden Vordrucke elektronisch zur Verfügung stellen.

Baden-Württemberg will ab ca. Mai bis Ende Juni 2022 Informationsschreiben an die Eigentümer versenden. Die in dem Schreiben mitgeteilten Daten sollte jeder Eigentümer in Ruhe prüfen und Fehler an die entsprechenden Stellen melden. Die Schreiben sollten abgewartet werden, bevor man an weitere Schritte geht.

### **Welche Daten muss der Eigentümer für die Erklärung liefern?**

Die Länder werden bestimmte Grunddaten vorgeben. Die Eigentümer müssen je nach Modell weitere Daten angeben.

In Baden-Württemberg müssen Eigentümer von Grundstücken für die Grundsteuer B folgende Angaben machen:

- das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss,
- die Grundstücksfläche,
- der Bodenrichtwert und
- ggf. die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken.

Nicht abgefragt werden die Art der Immobilie, die Wohn- und Nutzfläche oder das Baujahr. Den Bodenrichtwert soll ab dem 01.07.2022 über die Internetseite BORIS unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) abgerufen werden können. Die Daten werden laufend aktualisiert. Derzeit sind die relevanten Daten bspw. für Mannheim noch nicht verfügbar.

In Hessen steht unter [https://finanzamt.hessen.de/sites/finanzamt.hessen.de/files/2022-02/Checkliste%20GrundsteuerB\\_HE\\_V04\\_0.pdf](https://finanzamt.hessen.de/sites/finanzamt.hessen.de/files/2022-02/Checkliste%20GrundsteuerB_HE_V04_0.pdf) eine Checkliste zur Verfügung. Es müssen hier folgende Angaben gemacht werden:

- Wohnfläche,
- Bodenfläche,
- Nutzungsart (z. B. wohnen),
- Allgemeine Angaben zum Grundstück (Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuchblattnummer, Angaben zu den Eigentumsverhältnissen).

In Rheinland-Pfalz müssen dem Finanzamt in der Erklärung folgende Daten mitgeteilt werden:

- Wohn-/Nutzfläche,

- Anzahl der Wohnungen,
- Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze,
- Baujahr.

### **Wie ist die Erklärung abzugeben?**

Die Erklärung soll grundsätzlich online über das Steuerportal ELSTER erfolgen. Immobilieneigentümer, die ihre Steuererklärung schon in der Vergangenheit via ELSTER abgegeben haben, können ihren Zugang für die Erklärung zur Grundsteuer nutzen. Dabei soll es auch zulässig sein, den vorhandenen ELSTER-Zugang eines nahen Angehörigen (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Kinder) zu benutzen.

Nutzt man eine Steuersoftwarelösung, die die Übermittlung an ELSTER beinhaltet, kann diese für die Abgabe der Erklärung genutzt werden. Unter [www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt](http://www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt) finden Sie eine Übersicht der Softwareprodukte.

Wer noch keinen ELSTER-Zugang hat, sollte sich zeitnah auf [www.elster.de](http://www.elster.de) registrieren, da dieser Prozess einige Tage in Anspruch nimmt. Dazu werden die individuelle Steuer-Identifikationsnummer sowie eine eigene Emailadresse benötigt. Die Steuer-Identifikationsnummer kann beim Bundeszentralamt für Steuern erfragt werden.

Die Abgabe der Erklärung auf dem Postweg muss beim zuständigen Finanzamt als Härtefall im Einzelfall direkt beim Finanzamt beantragt werden. Dies soll nur persönlich möglich sein. Sofern das Finanzamt den Antrag akzeptiert, kann die Erklärung dann auch per Post ans Finanzamt geschickt werden. Dies soll aber die absolute Ausnahme sein.

In einfach gelagerten Fällen können selbstnutzende Eigentümer ab Juli 2022 über ein eigenes Portal eine Übermittlung der Erklärung ohne ELSTER vornehmen (<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>). Dies gilt nur für Erklärungen nach dem Bundesmodell, nicht für die abweichenden Regelungen etwa in Baden-Württemberg.

### **Wie werden die Eigentümer zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes aufgefordert?**

Es wird keine persönlichen Aufforderungen zur Abgabe der Erklärung geben. In den Bundesländern ist dies bereits mit einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgt. Damit besteht für die Eigentümer die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuerwerterklärung.

**Ein Eigentümer hat mehrere Grundstücke. Wie viele Erklärungen muss er abgeben?**

Für jedes Grundstück muss eine eigene Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgegeben werden.

Hat ein Eigentümer Immobilien in verschiedenen Bundesländern muss er die einzelnen Erklärungen bei dem jeweils zuständigen Finanzamt am Ort der Immobilie abgeben.

**Ein Grundstück gehört mehreren Eigentümern, z. B. einer Erbengemeinschaft – wer gibt die Erklärung ab?**

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks, können sie einen der Beteiligten mit der Abgabe der Erklärung bevollmächtigen. Hat die Immobilie mehr als drei Eigentümer, werden die weiteren Eigentümer auf dem ergänzenden Vordruck „Feststellungsbeteiligte“ aufgeführt.

Wichtig: Bereits vorliegende Empfangsvollmachten für die Grundsteuer gelten nicht automatisch fort.

**AKTUALISIERT Es gab nach dem Stichtag 01.01.2022 einen Eigentümerwechsel. Wer muss nun die Erklärung abgeben?**

Bei einer Veräußerung der Immobilie ist derjenige zur Erklärungsabgabe gegenüber dem Finanzamt verpflichtet, der zum Stichtag 01.01.2022 Eigentümer der Immobilie war.

Eine Veräußerung nach dem 01.01.2022 lässt diese Pflicht des (dann ehemaligen) Eigentümers unberührt. Er muss weiterhin die Erklärung abgeben.

**Welche Fristen sind zu beachten?**

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes ist ab Juli 2022 bis zum 31.10.2022 abzugeben. Eine frühere Abgabe ist nicht möglich.

In Baden-Württemberg werden die für die Erklärung erforderlichen Bodenrichtwerte derzeit von den Gutachterausschüssen aktualisiert und sollen ab Juni 2022 zusammen mit weiteren Informationen unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) zur Verfügung stehen. Zudem soll seitens der Finanzverwaltungen es bis Ende Juni Informationsschreiben an die Eigentümer geben, mit denen relevante Daten übermittelt werden.

In Hessen (<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>) stehen bereits Checklisten für die verschiedenen Grundsteuertypen (A, B oder C) zur Verfügung, ebenso eine Suchfunktion zur Ermittlung des zuständigen Finanzamts.

In Rheinland-Pfalz (<https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer>) soll es ab Mai 2022 zusätzlich ein Informationsschreiben mit Geobasisdaten und Informationen für die Feststellungserklärung sowie eine Ausfüllanleitung zur Verfügung stehen.

### **Die Frist bis zum 31.10.2022 ist zu knapp, kann eine Verlängerung der Frist beantragt werden?**

Es ist möglich, eine Fristverlängerung zu beantragen. Dies muss aber geschehen, bevor die Frist abgelaufen ist. Zudem muss die Verlängerung begründet werden.

Die Beauftragung eines Steuerberaters wird nicht zu einer Verlängerung der Frist führen!

### **Welche Strafen drohen, wenn die Grundsteuererklärung nicht oder zu spät abgegeben wird?**

Die Erklärung über den Grundsteuerwert ist eine Steuererklärung. Bei einer verspäteten Abgabe wird das Finanzamt üblicherweise einen Verspätungszuschlag nach § 152 Abgabenordnung (AO) erheben. Zudem besteht die Gefahr einer für den Eigentümer in der Regel ungünstigen Schätzung (§ 162 AO).

### **Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?**

Bis Ende 2023 sollen für die meisten Fälle die Grundsteuerwertbescheide auf Basis der abgegebenen Erklärungen vorliegen. Im ersten Halbjahr 2024 sollen dann die weiteren Rechengrundlagen an die Bewertungsergebnisse angepasst werden. 2024 werden zudem die Hebesätze der Gemeinden angepasst.

Jeder Steuerpflichtige wird insgesamt drei Bescheide erhalten: den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid (jeweils durch das zuständige Finanzamt) und schließlich den eigentlichen Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde. Die Grundsteuerbescheide sollen im vierten Quartal 2024 erstellt und versendet werden. Sollte ein Bescheid für fehlerhaft gehalten werden, muss er angegriffen werden, da er anderenfalls bestandskräftig und bindend wird. Man sollte daher nicht auf den finalen Grundsteuerbescheid warten, sondern auch die beiden vorgelagerten Bescheide genau prüfen und nötigenfalls Rechtsmittel einlegen.

Ab dem 1. Januar 2025 darf nur noch auf Grundlage der neuen Bewertung Grundsteuer gefordert werden.