

## Die Grundsteuerreform - Die Ausgangslage

Wir erinnern: Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die Unterschiede in der Berechnung der Grundsteuer in den Bundesländern für verfassungswidrig erklärt. Die Richter begründeten ihr Urteil damit, dass die Werte völlig überaltert sind und damit gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung im Grundgesetz verstoßen. In Ostdeutschland wurden die Grundstückswerte von 1935 genommen und in Westdeutschland die von 1964. Alle Grundstücke, ca. 36 Millionen, müssen durch eine Reform neu bewertet werden. Die Neubewertung hat auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 und dann wieder alle sieben Jahre zu erfolgen. Die neue Grundsteuer ist spätestens ab dem 1. Januar 2025 zu erheben. Dies ist am 30. März 2022 vom Bundesfinanzministerium bekannt gegeben worden. Darin werden neben Berlin 11 weitere Bundesländer aufgefordert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 den Grundstückswert für Grundstücke sowie für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft neu festzustellen. Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der o. genannten Länder erging folgende Aufforderung:

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist dem zuständigen Finanzamt bis zum 31. Oktober 2022 nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln. Soweit landesrechtlich nicht abweichend geregelt, ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das zu bewertende Grundstück oder der zu bewertende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.

Rechtsgrundlagen: § 149 Absatz Abgabenordnung (AO), § 228 Bewertungsgesetz (BewG), § 87a Absatz 6 Satz 1 AO.

Die elektronischen Formulare für die Erklärung zu Feststellung des Grundsteuerwertes werden ab 1. Juli 2022 zum Beispiel im Portal "Mein Elster" ([www.elster.de](http://www.elster.de)) bereitgestellt. Für die elektronische Übermittlung über das Portal "Mein Elster" ist ein Benutzerkonto erforderlich. Ist dies noch nicht vorhanden, kann eine Registrierung unter [www.elster.de](http://www.elster.de) vorgenommen werden. Dies ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.

Quelle: Veröffentlichung Grundeigentümergeverein Berlin-Lichtenrade e. V.

## Grundsteuerreform - Welche Daten will das Finanzamt wissen?

Die Bewertungsverfahren für den Grundsteuerwert unterscheiden sich je nach Gebäudeart:

**Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum** werden im Ertragsverfahren bewertet. Durch Verknüpfung des Baujahrs, der Fläche und des Bodenrichtwerts mit den pauschalen Werten des Bodenwertgesetzes (Miete, Bewirtschaftungskosten, Abzinsungsfaktoren) wird ein Ertragswert (= kapitalisierter Reinertrag + abgezinster Bodenwert) berechnet.

**Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke** werden im Sachwertverfahren bewertet. Durch Verknüpfung des Baujahrs, der Fläche, der Gebäudeart und des Bodenrichtwerts mit den pauschalen Werten des Bewertungsgesetzes (Herstellungskosten, Restnutzungsdauer, Wertzahlen) wird ein Sachwert (= Gebäudewert + Bodenwert) berechnet.

**Unbebaute Grundstücke** werden anhand der Fläche des Grund und Bodens (ggf. anteilig) und dem Bodenrichtwert auf den 1. Januar 2022 bewertet. Somit sind je nach Gebäudeart und Nutzung unterschiedliche Angaben erforderlich.

Für alle **Wohngrundstücke** sind folgende Angaben zu machen:

- Lage des Grundstücks (Straße und Hausnummer)
- Grundbuchblattnummer (freiwillige Angabe)
- Flurstücknummer
- Fläche des Grundstücks
- Miteigentumsanteil
- Baujahr (das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ist einzutragen. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt).  
Ergänzend hierzu sind weitere Angaben je nach Grundstücksart zu machen.

### **Eigentumswohnung**

- Art des Grundstücks (Wohneigentum)
- Fläche des Grundstücks (Es ist die gesamte Fläche der Wohnungseigentumsanlage anzugeben, gemäß Grundbuch)
- Miteigentumsanteil (MEA). Der Miteigentumsanteil (z. B. 220/10.000) ist der Teilungserklärung oder ggf. der Betriebskostenabrechnung zu entnehmen.
- Wohnfläche
- ggf. Garagen-/Tiefgaragenstellplätze. Anzugeben sind Stellplätze, die zu der Eigentumswohnung gehören. Das gilt auch, wenn ein gesondertes Grundbuchblatt vorhanden ist. Stellplätze im Freien sind nicht einzutragen.

### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

- Art des Grundstücks  
Ein- bzw. Zweifamilienhaus: Dies sind Wohngrundstücke, die eine bzw. zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken (z. B. Arbeitszimmer) mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Ein- bzw. Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Wohn- und ggf. Nutzfläche (insgesamt)
- Garagen-/Tiefgaragenstellplätze. Anzugeben ist die Anzahl der Stellplätze. Stellplätze im Freien (ohne Gebäude) sind nicht einzutragen.

### **Mietwohngrundstücke**

- Art des Grundstücks.  
Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzungsfläche, Wohnzwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
- Wohnflächen.  
Wohnflächen sind für Wohnungen unter 60 bis unter 100 qm und ab 100 qm getrennt zu ermitteln. Anzugeben ist jeweils die Anzahl der Wohnungen und die gesamte

Wohnfläche. Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind.

- Nutzflächen.

Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen (z. B. Werkstätten, Verkaufsflächen, Büroräumen, Lagerräumen), öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind.

- Garagen-/Tiefgaragenstellplätze. Anzugeben ist die Anzahl der Stellplätze. Stellplätze im Freien (ohne Gebäude) sind nicht einzutragen.

## **Nichtwohngrundstücke**

Ein Nichtwohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, das zu erheblichen Teilen nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

- Fläche des Grundstücks (ggf. anteilig)

- Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022.

Die Bodenrichtwerte werden vom Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können kostenlos abgefragt werden.

- Baujahr

Das Baujahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ist einzutragen. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.

## **Teilungseigentum**

- Art des Grundstücks.

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

- Gebäudeart.

Zur Bestimmung ist auf die bauliche Gestaltung abzustellen.

- Bruttogrundfläche.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (DIN 277-1:2005-02).

## **Geschäftsgrundstück**

- Art des Grundstücks.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

- Gebäudeart.

Zur Bestimmung ist auf die bauliche Gestaltung abzustellen.

- Bruttogrundfläche.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (DIN 277-1:2005-02)

### **Gemischt genutztes Grundstück**

- Art des Grundstücks.  
Gemischt genutzte Grundstückes sind Grundstücke, die teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken (z. B. eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken) genutzt werden und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohneigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.
- Gebäudeart.  
Zur Bestimmung ist auf die bauliche Gestaltung abzustellen.
- Bruttogrundfläche.  
Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweiligen Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (DIN 277-1:2005-02).

### **Sonstiges bebautes Grundstück**

- Art des Grundstücks.  
Sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die keine Wohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischte genutzte Grundstücke oder Teileigentum sind und weder Wohnzwecken noch eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, z. B. Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, Turnhallen.
- Gebäudeart.  
Zur Bestimmung ist auf die bauliche Gestaltung abzustellen.
- Bruttogrundfläche.  
Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (DIN 277-1:2005-02).

### **Unbebautes Grundstück**

Ein unbebautes Grundstück liegt vor, wenn sich auf dem Grundstück keine benutzbaren Gebäude befinden.

Ein Gebäude ist nutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnern bzw. Bewohnerinnen oder sonstigen Benutzern(innen) die bestimmungsgemäße Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten zugemutet werden kann. Eine Bauabnahme ist nicht notwendig.

Bei unbebauten Grundstücken sind in der Erklärung Angaben zur Fläche des Grund und Bodens (ggf. anteilig) und zum Bodenrichtwert auf dem 1. Januar 2022 zu machen.

Anmerkung: Diese Daten sind nur für die Bundesländer anzugeben, in denen das "Bundesmodell" gilt, also auch in Brandenburg. In Bundesländern mit abweichenden Regelungen sind ggf. andere Daten anzugeben.

Quelle: Veröffentlichung Grundeigentümergeverein Berlin-Lichtenrade e. V.

## **Die Grundsteuerreform - Wer ist verpflichtet**

Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts sind folgende Personen verpflichtet:

- Eigentümer(in) eines Grundstückes in den lt. Bekanntmachung bezeichneten Ländern.
- Eigentümer(in) eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaften in den lt. Bekanntmachung bezeichneten Ländern.
- Bei Grundstücken in den lt. Bekanntmachung bezeichneten Ländern, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümer(in) des Grundstücks (Erbbaupflichtete).
- Bei Grundstücken in den lt. Bekanntmachung bezeichneten Ländern mit Gebäuden auf fremden Grund und Boden: Eigentümer(in) des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümer(in) des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind die Verhältnisse am 1. Januar 2022. Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundwerts kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlage schätzen (§ 152 AO und § 162 AO).

Hintergrund: Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26. November 2019 (Bundesgesetzblatt 2018 Teil 1 Seite 1319) wurden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14 u. a. - (Bundesgesetzblatt 2018 Teil 1 Seite 531) im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt.

Die Umsetzung des Grundsteuer-Reformgesetzes erfordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten. Zu diesem Zweck werden die Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt. Diese Werte finden dann für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung. Die erforderliche Datenerhebung erfolgt durch elektronische Steuererklärungen (§ 228 Absatz 6 Satz 1 BewG).

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de). Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) erreichen.

Datenschutzhinweise: Bei der Verwendung der Daten, die originär im Einheitswertverfahren erhoben werden und nunmehr vorbereitend der Feststellung der Grundsteuerwerte nach reformiertem Recht dienen, handelt es sich um eine zulässige Verarbeitung personenbezogener Daten zu einem anderen Zweck im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung i. V. m. § 29c Absatz 1 AO. Weitere Informationen über - die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung, - Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie - Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen

Informationsschreiben der Finanzverwaltung, welches Sie im Internet unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) (unter der Rubrik Datenschutz) finden oder bei Ihrem Finanzamt erhalten.

Quelle: Veröffentlichung Grundeigentümerversverein Berlin-Lichtenrade e. V.

## **Grundsteuerreform - Schritt für Schritt zur Erklärung**

Mit der Steuer-Onlineplattform "ELSTER" können Steuererklärungen sicher, kostenlos und bequem übermittelt werden.

### **1. Schritt - Zugang zu "ELSTER"**

Sofern Sie bereits bei "MeinELSTER" registriert sind, müssen Sie vorerst nichts weiter unternehmen.

Konto anlegen: Sollten Sie noch nicht bei "MeinELSTER" registriert sein, können Sie dies bereits jetzt erledigen und sich ein Konto anlegen.

Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Registrierung in drei Schritten und dauert ca. 10 Werktage.

Konto von nahen Angehörigen nutzen: Falls Ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen dies auch Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung übernehmen. Diese können die eigene Registrierung bei "ELSTER" nutzen, um auch für Sie die Steuererklärung abzugeben.

### **2. Schritt - Formular über "ELSTER" abrufen**

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist grundsätzlich elektronisch zu übermitteln, z. B. über "ELSTER". Die Formulare zur Feststellung des Grundsteuerwerts stehen dort ab dem 1. Juli 2022 bereit.

### **3. Schritt - Erklärung ausfüllen und übermitteln**

Die in "ELSTER" hinterlegten Masken sind mit den beschriebenen Daten auszufüllen. Anschließend sind die Daten an das Finanzamt zu übermitteln.

#### Wer darf Sie bei der Abgabe der Steuererklärung unterstützen?

Bitte beachten Sie, dass nur bestimmte Berufsgruppen steuerliche Beratung anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen dürfen, z. B.:

- Steuerberater
- Hausverwaltungen

Hausverwaltungen sind gemäß § 4 Nr. 4 Steuerberatungsgesetz - als Verwalter fremden Vermögens - hinsichtlich dieses Vermögens gefugt, in dieser Angelegenheit unterstützend tätig zu werden. Da diesen viele Daten zur Verfügung stehen, sind sie in der Lage, den Eigentümern bei Bedarf Informationen zur Verfügung zu stellen.

Lohnsteuerhilfevereinen ist es nicht erlaubt, diesbezüglich zu beraten. Die Mitglieder dürfen aber die technische Ausstattung der Lohnsteuerhilfevereine nutzen, um über das Elster-Zertifikat der Beratungsstelle Ihre Erklärung elektronisch zu übermitteln.

Quelle: Veröffentlichung Grundeigentümerversverein Berlin-Lichtenrade e. V.