

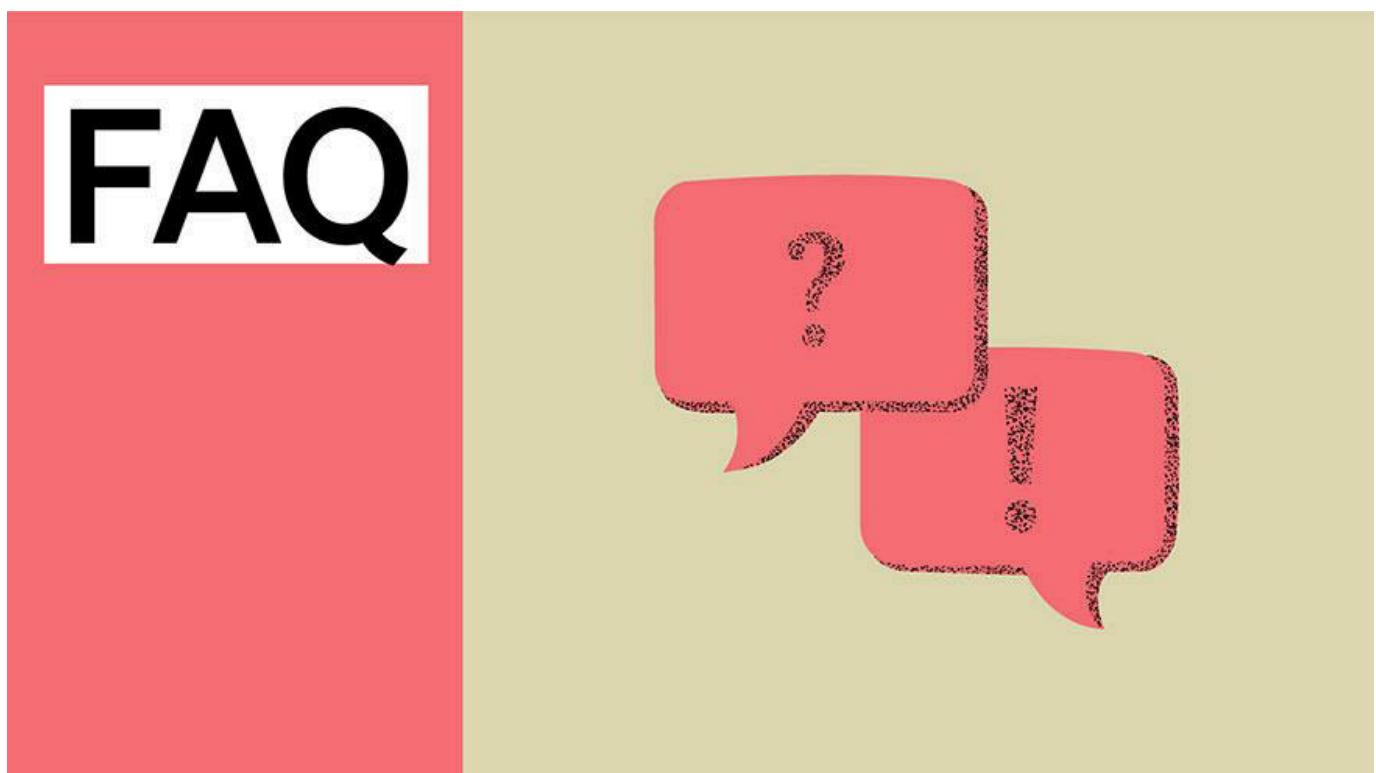


27.05.2024

Steuern

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer befindet sich auf der Zielgeraden. In den vergangenen Wochen und Monaten haben zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer vom Finanzamt den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts und den Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags für ihren Grundbesitz erhalten. Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer dann auf Grundlage der neuen Regeln und neuen Hebesätze der Gemeinden erhoben. Wie geht es jetzt weiter? Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie hier.



1. Zur Grundsteuer allgemein

1.1 Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

1.2 Warum ist die Steuer so wichtig?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es über 15 Mrd. Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel benötigen die Gemeinden, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

1.3 Wie wird die Grundsteuer konkret berechnet?

Die Grundsteuer berechnet sich in drei Schritten: Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz.

1. Schritt: Berechnung des Grundsteuerwerts – wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u.a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde). Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes. Die Bodenrichtwerte sind in den Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder einsehbar (z.B. für NRW: [BORIS NRW – Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt](#)). Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen hat das Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Ländern vorgenommen (Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021, [BStBl. I S. 1871](#)).

2. Schritt: Um den Wertsteigerungen, die im Vergleich der aktuellen mit den seit dem Jahr 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind, zu begegnen, wird die sogenannte Steuermesszahl – ein Faktor, der für die Berechnung der Grundsteuer wichtig ist – kräftig etwa auf 1/10 des bisherigen Werts gesenkt, das heißt von 0,35 Prozent auf 0,031 Prozent für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) beziehungsweise 0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke). Außerdem werden der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen weiter, auch über die Grundsteuer, gefördert. Deshalb erhalten solche Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt.

3. Schritt: Anpassen der Hebesätze durch die Gemeinden: Sollte sich in einzelnen Gemeinden das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändert, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sich insgesamt ihr Grundsteueraufkommen nicht erheblich verändert. Die Gemeinden haben angekündigt, dass sie dies auch tun werden – denn insbesondere eine Erhöhung der Grundsteuer anlässlich der verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung wäre politisch nicht vermittelbar.

1.4 Was ist die neue Grundsteuer C?

Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht. Auch dieses Problem wurde mit der Reform der Grundsteuer angegangen. Künftig

können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

2. Zur Reform der Grundsteuer

2.1 Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstöße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte werden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

2.2 Was hat sich durch die Reform geändert?

Mit der Reform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Die Änderungen durch die Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber in einem aus drei Gesetzen bestehenden Gesetzespaket festgeschrieben:

Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:

Dieses Gesetz enthält u.a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d.h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln.

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung:

Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):

Hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben. Gleichzeitig wurde den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Länder Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen). Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt. Berlin hat eine vergleichbare landesgesetzliche Regelung angekündigt.

2.3 Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung?

Das Bundesministerium der Finanzen und nahezu alle Länder haben sich bereits früh auf das geschilderte Bundesmodell verständigt. Zugleich wurde Ländern, die sich diesem Modell nicht anschließen wollen, aufgrund einer entsprechenden Grundgesetzänderung die Möglichkeit gegeben, ein eigenes Grundsteuermodell oder punktuell vom Bundesmodell abweichende landesgesetzliche Regelungen einzuführen („Öffnungsklausel“). Ohne diesen Kompromiss wäre das Gelingen der Reform gefährdet gewesen. Ein Wegfall der Grundsteuer als eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen hätte verheerende Konsequenzen für die Gemeinden bedeutet.

Demnach wird die Grundsteuer zukünftig auch weiterhin grundsätzlich für alle Bürgerinnen und Bürger in Deutschland nach einer bundeseinheitlichen Regelung erhoben, es sei denn, das jeweilige Land macht von der Öffnungsklausel Gebrauch.

Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer landesgesetzlich geregelt. Das Saarland und Sachsen haben die Öffnungsklausel genutzt, um vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen einzuführen; Berlin hat eine vergleichbare landesgesetzliche Regelung angekündigt. Bei der Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder abgesehen von punktuellen Abweichungen einheitlich das Bundesmodell an. Nähere Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform in den Ländern finden Sie im [BMF-Monatsbericht November 2021](#) sowie unter www.grundsteuerreform.de.

2.4 Welche Änderungen ergeben sich für andere als Wohngrundstücke?

Die Reform der Grundsteuer betrifft nicht nur Wohn-, sondern auch **Geschäftsgrundstücke**. Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete Geschäftsgrundstücke keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher orientiert sich die Grundsteuer hier am **vereinfachten Sachwertverfahren**, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt. Auch hier ist die Grundsteuer deutlich einfacher geworden, und zahlreiche bisher erforderliche Angaben sind entfallen: Beispielsweise zur Höhe des Gebäudes, der Heizungsart, zur Art der Verglasung der Fenster oder zur Zahl der offenen Kamine.

Bei der Bewertung eines **Betriebs der Land- und Forstwirtschaft** (sogenannte Grundsteuer A) ist es beim Ertragswertverfahren geblieben, das jedoch vereinfacht und typisiert wurde. Die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt nunmehr durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen. So kann auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grund und Bodens weitgehend verzichtet und ein weitgehend IT-basiertes Bewertungs- und Besteuerungsverfahren ermöglicht werden.

3 Zur Steuererklärung und Ihrem Bescheid

3.1 Der Grundsteuerwert ist viel höher als der Einheitswert – muss ich mehr Grundsteuer zahlen?

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt verfolgt. Die Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten des Grundbesitzes führt jedoch unweigerlich zu individuellen Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerobjekten. Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden also mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

3.2 Ich habe einen Grundsteuerwertbescheid erhalten. Muss ich jetzt auf dieser Grundlage bereits meine Grundsteuerzahlung anpassen?

Weder aus dem Grundsteuerwert noch aus dem auf Grundlage des reformierten Bewertungs- und Grundsteuerrecht ermittelten Grundsteuermessbetrag lassen sich gegenwärtig Rückschlüsse auf die Höhe der zukünftig zu zahlenden Grundsteuer schließen, da die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer mit Ablauf des Jahres 2024 ihre Gültigkeit verlieren. Die Kommunen werden voraussichtlich ab Herbst 2024 die für Kalenderjahre ab 2025 anzuwendenden Hebesätze beschließen. Sobald dies erfolgt ist, erhalten Sie den neuen Grundsteuerbescheid von Ihrer Kommune. Die ab 2025 zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte ergeben sich erst aus diesem Grundsteuerbescheid. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheides sind die Zahlungen wie in der letzten Festsetzung angegeben zu leisten.

Sollte sich in einzelnen Gemeinden abzeichnen, dass sich das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändert, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und damit einer Veränderung des Grundsteueraufkommens entgegen zu wirken. Die Gemeinden haben angekündigt, dass sie dies auch tun werden – denn insbesondere eine Erhöhung der Grundsteuer anlässlich der verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung wäre politisch nicht vermittelbar.

3.3 Wie wird sichergestellt, dass die Gemeinden die Hebesätze gegebenenfalls nach unten korrigieren?

Als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 GG besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen. Das heißt, die Gemeinden bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags (Hebesatz) die Grundsteuer zu erheben ist und letztlich somit auch die absolute Höhe der Grundsteuer.

Nach steuerlichen Grundsätzen ergibt sich die Grenze für die Festsetzung der Hebesätze aus dem Gebot, die Steuerpflichtigen nicht übermäßig zu belasten und ihre Vermögensverhältnisse nicht grundlegend zu beeinträchtigen. Die Grundsteuer darf also nicht zu einer Erdrosselungssteuer werden. Darüber hinaus gilt in einem Rechtsstaat das Willkürverbot. Den Gemeinden werden bei einer Erhöhung der Hebesätze insoweit also verfassungsrechtliche Grenzen gesetzt.

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. An die Städte und Gemeinden wird daher appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsänderungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Insgesamt soll die Reform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde zu keinen Einnahmeverlusten führen; die Städte und Gemeinden sollen aber durch die Reform auch nicht mehr Grundsteuer einnehmen als zuvor.

3.4 Ich habe Einspruch eingelegt. Warum habe ich vom Finanzamt noch keine Antwort erhalten?

Die Finanzverwaltung bearbeitet zur Zeit vorrangig die eingegangenen Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts, um den Kommunen rechtzeitig vor der erstmaligen Anwendung der neuen Bemessungsgrundlage eine ausreichende Datengrundlage zur Kalkulation der ab 2025 geltenden Hebesätze zur Verfügung stellen zu können. Es ist daher möglich, dass das zuständige Finanzamt im Hinblick auf die hohe Arbeitsbelastung auf eine Eingangsbestätigung Ihres Einspruchs verzichtet hat.

Durch die fehlende Rückmeldung des Finanzamts entstehen Ihnen keine Nachteile. Solange Sie keinen geänderten Bescheid oder eine (ablehnende) Einspruchsentscheidung des Finanzamts erhalten haben, ist Ihr Einspruch weiterhin „offen“, d.h. Ihr Einspruch wird vom Finanzamt noch bearbeitet und der angefochtene Bescheid kann noch geändert werden.

3.5 Ich habe noch keine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgegeben. Das Finanzamt hat mir trotzdem einen Bescheid geschickt und die Werte geschätzt. Muss ich noch etwas tun?

Die Frist zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist am 31. Januar 2023 abgelaufen. Da Sie Ihre Erklärung bis zum Ablauf der Abgabefrist nicht an das Finanzamt übermittelt haben, hat das Finanzamt Ihre Besteuerungsgrundlagen geschätzt. Ihre Abgabepflicht besteht trotz der Schätzung weiterhin. Geben Sie die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts deshalb unbedingt so schnell wie möglich ab.

Beachten Sie bitte, dass Ihr Finanzamt bei nicht fristgerechter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts neben der Schätzung der Besteuerungsgrundlagen auch die Möglichkeit hat, einen Verspätungszuschlag oder ein Zwangsgeld festzusetzen. Zwangsmittel müssen dabei in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Zweck stehen und dürfen nur nach vorheriger Androhung festgesetzt werden.

3.6 Woher kommt die in meinem Bescheid angegebene Miete?

Die Ausgangsgröße der Bewertung des Grundbesitzes im Ertragswertverfahren ist der jährliche Rohertrag eines Grundstücks, der sich aus typisierten monatlichen Nettokaltmieten ergibt. Maßgebend sind die nach den Grundstücksarten für Wohngrundstücke, drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrgruppen differenzierten gemeindebezogenen durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten, die aus der Datenerhebung des Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleitet und gesetzlich festgelegt wurden (vgl. Anlage 39 zum Bewertungsgesetz). Der Ansatz von tatsächlich vereinbarten oder ortsüblichen Mieten ist im Hinblick auf die notwendige Typisierung gesetzlich nicht vorgesehen.

3.7 Die Angaben in meinem Bescheid sind nicht mehr aktuell. Was muss ich tun?

Haben sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, müssen Sie ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts eine Grundsteuer-Änderungsanzeige bis zum 31. Januar des Folgejahres abgeben, in dem die Änderung eingetreten ist. Bei Änderungen, die in den Jahren 2022 und 2023 eingetreten sind, ist es ausreichend, wenn Sie diese dem Finanzamt bis zum 31. Dezember 2024 anzeigen.

Die Anzeigepflicht besteht, wenn mindestens einer der nachstehenden Änderungsgründe vorliegt:

der Grundsteuerwert ändert sich,

die Vermögensart ändert sich,

die Grundstücksart ändert sich,

es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer erstmaligen Feststellung führen können, zum Beispiel der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Teilung eines Grundstücks,

es haben sich Tatsachen ergeben, die zu einer Aufhebung des Grundsteuerwerts führen können, zum Beispiel bei nachträglicher Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an einem Gebäude oder

das Eigentum eines auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes ist übergegangen.

Sie müssen darüber hinaus ohne gesonderte Aufforderung eine Grundsteuer-Änderungsanzeige innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung abgeben, wenn sich

die Nutzungen oder die Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Steuergegenstandes ändern und dies zu einer Änderung oder zum Wegfall der Steuerbefreiung führen kann oder

die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl wegfallen.

Die Anzeigepflicht können Sie innerhalb der Anzeigefrist auch durch Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erfüllen. Hatten Sie bereits eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch über das Portal „Mein ELSTER“ an die Finanzverwaltung übermittelt, können Sie mit Hilfe der „Datenübernahme“ die Daten aus dieser Erklärung übernehmen, Ihre Angaben soweit erforderlich punktuell anpassen und unter Angabe des zutreffenden Feststellungszeitpunktes an die Finanzverwaltung übermitteln.

4. Zu den weiteren Schritten

4.1 Wann weiß ich, wie viel Grundsteuer ich ab 2025 zahlen muss?

Die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer ergibt sich aus dem Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Die für das Kalenderjahr 2025 zu zahlende Grundsteuer können Sie aber vorab selbst ermitteln, wenn Sie den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2025 erhalten haben und die Kommune die Höhe der ab 2025 geltenden Hebesätze für die Grundsteuer beschlossen hat. Multiplizieren Sie hierzu den Grundsteuermessbetrag mit dem maßgeblichen neu beschlossenen Hebesatz (also z.B. Grundsteuermessbetrag 250,00 Euro x Hebesatz 470 Prozent = 1.175,00 Euro Jahres-Grundsteuer). Die Hebesätze der Kommunen, die bis 2024 gelten, sollten für die überschlägige Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 nicht herangezogen werden.

4.2 Wann erhalte ich meinen Grundsteuerbescheid?

Die Kommunen werden voraussichtlich ab Herbst 2024 die ab 2025 anzuwendenden Hebesätze beschließen. Sobald dies erfolgt ist, erhalten Sie den neuen Grundsteuerbescheid von Ihrer Kommune. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheides sind die Zahlungen wie in der letzten Festsetzung angegeben zu leisten.

4.3 Wird Wohnen jetzt teurer? Stimmt es, dass für Gewerbeimmobilien nach der Reform weniger Grundsteuer gezahlt werden muss?

Eine unvermeidliche Folge der Neubewertung des Grundbesitzes infolge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung ist, dass es für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann. Solche individuellen

Belastungsverschiebungen sind unvermeidbar und folgerichtig. Letztlich werden hiermit die vom Bundesverfassungsgericht beanstandeten Wertverzerrungen, die zu dem bisherigen verfassungswidrigen Zustand geführt haben, beseitigt.

Ob und inwieweit sich das Grundsteuermessbetragsvolumen zulasten der Wohngrundstücke (und somit zugunsten der Nichtwohngrundstücke) verschiebt, ist insbesondere von den räumlich-strukturellen Verhältnissen und Entwicklungen der Kommunen abhängig. Soweit die Länder es für erforderlich halten, wurde ihnen mit der Öffnungsklausel die rechtliche Möglichkeit eröffnet, spezifischen regionalen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. So haben einige Länder ihr verfassungsrechtlich eingeräumtes Abweichungsrecht genutzt, um abweichende Steuermesszahlen für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke zu bestimmen.

Ergänzend ist anzumerken, dass zu den Nichtwohngrundstücken insbesondere auch gemischt genutzte Grundstücke, die bis zu 80 Prozent Wohnnutzung aufweisen können, gehören. Eine pauschale Aussage, dass für Gewerbeimmobilien nach der Reform weniger Grundsteuer gezahlt werden muss, ist daher nicht möglich.

4.4 Ist das neue Recht verfassungswidrig?

Das neue Bewertungsrecht setzt die vom Bundesverfassungsgericht geforderte relations- und realitätsgerechte Bewertung des Grundbesitzes um. Es gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung des Grundbesitzes nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand. Gleichwohl sind derzeit bundesweit mehrere finanzgerichtliche Verfahren anhängig, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts beanstanden. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist hierzu noch nicht ergangen.

4.5 Muss ich 2029 noch einmal eine Grundsteuererklärung abgeben?

Die nächste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2029 soll unter Nutzung der verfügbaren Daten und starker Begrenzung der Mitwirkungspflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer weitestgehend automationsgestützt durchgeführt werden. Informationen, die der Verwaltung bereits vorliegen, sollen genutzt, Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft von überflüssigen Mehrfacherklärungen befreit und damit von steuerbürokratischem Aufwand soweit wie möglich entlastet werden.

5. Weitere Informationen

Informationen zu den für die Steuererklärung benötigten Angaben finden Sie abhängig von dem Land, in dem das Grundstück belegen ist, an folgenden Stellen:

Berlin

Brandenburg

Bremen

Mecklenburg-Vorpommern

Nordrhein-Westfalen

Rheinland-Pfalz

Saarland

Sachsen

Sachsen-Anhalt

Schleswig-Holstein

Thüringen

Mehr zum Thema

Erklär doch mal, Robin: die Grundsteuer

Was ist die Grundsteuer? Warum ist sie wichtig? Wer muss sie zahlen? Und ist die Grundsteuer gerecht? Diese Fragen beantwortet Robin Blase in der ...

Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht einige Regelungen des Bewertungsgesetzes und des Gesetzes zur Änderung des ...

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Bisher konnten die Gemeinden bei der Grundsteuer zwei verschiedene Hebesätze festlegen, die einheitlich für die in der Gemeinde befindlichen Betriebe ...

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)

Durch Ergänzung des Artikels 105 Absatz 2 GG wird die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben und die ...

Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften

Ziel des Gesetzes ist es, den sich während der Umsetzung der Grundsteuer-Reform sowie aufgrund in letzter Zeit ergangener höchstrichterlicher ...

Themenseite zur Grundsteuer & Grunderwerbsteuer

Grundsteuer & Grunderwerbsteuer

© Bundesministerium der Finanzen