



Steuerreform: 36 Millionen Grundstücke werden neu bewertet

Die Finanzämter stehen vor einer Herkulesaufgabe: Alle Grundstücke und Gebäude in Deutschland müssen neu bewertet werden. Eigentümer von Häusern, Wohnungen, Gewerbebauten oder Ackerflächen müssen im Sommer entsprechende Informationen an die Finanzbehörden melden. Was kommt auf die Eigentümer zu? Wer kann helfen?

Alle Grundstückseigentümer müssen zwischen 1. Juli und 31. Oktober 2022 eine Art Steuererklärung für ihren Grund und Boden abgeben und darin Daten zu ihrem Haus, ihrer Wohnung oder ihrem Bürogebäude liefern. Diese Erhebung, die schätzungsweise 36 Millionen bebaute und unbebaute Grundstücke betrifft, ist notwendig, um die Grundsteuer neu zu berechnen. Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Praxis 2018 in einem Urteil für verfassungswidrig erklärt, weil die bisherige Erhebungsmethode ungerecht sei. Die Bundesregierung musste mit einem überarbeiteten Gesetz nachbessern.

Wenngleich erst ab dem Steuerjahr 2025 die neuen Berechnungsmethoden angewendet werden, so müssen schon jetzt Gebäudedaten erhoben werden, weil die Neuberechnung mit viel Aufwand verbunden ist. Die sogenannte „Erklärungen zur Feststellung des Grundstückswerts“ muss über das Steuerportal Elster.de online eingereicht werden.

Unterm Strich sollen Grundstückseigentümer nicht mehr Grundsteuer bezahlen als bisher. Gleichwohl wird die Abgabe vermutlich insbesondere in Ballungsregionen leicht steigen, während sie in ländlichen Regionen sinken könnte. Die Steuerart darf auch über 2025 hinaus als Betriebskostenausgabe auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

Welche Daten werden benötigt?

Abgefragt werden unter anderem Informationen zur Lage der Immobilie, zur Grundstücksgröße, zur Wohnfläche, zum Baujahr und zum Bodenrichtwert. Die Gutachterausschüsse arbeiten gerade mit Hochdruck daran, bundesweit alle Bodenrichtwerte beim Portal Bodenrichtwerte-boris.de einzupflegen. Dort sind sie ab Sommer kostenfrei abrufbar. Bei Eigentumswohnungen sind falls vorhanden auch Garagen und Tiefgaragenstellplätze anzugeben. Je nach Bundesland können die benötigten Daten hiervon abweichen (siehe unten).

Jedes Bundesland informiert die Auskunftspflichtigen anders: Die meisten schreiben alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer per Briefpost an. Andere begnügen sich hingegen mit Anzeigen und Veröffentlichungen in Amtsblättern und Tageszeitungen.

Steuerberater können die Datenabgabe übernehmen

Kümmert sich eine Verwalterfirma um die Betreuung von Eigentumswohnung oder Mietshaus, liegen dieser ein Großteil der benötigten Daten vor. Die Verwalterfirma kann im Rahmen „beschränkter Hilfeleistung bei Steuerangelegenheiten“ (§ 4 Nr. 4 StBerG) den Eigentümern die Informationen zur Verfügung stellen. „Verwalterfirmen dürfen allerdings für

Hinnerk Warter, Dipl. Kaufmann, Immobilienmakler, Eckbusch 8, 23560 Lübeck
Tel. 0451-30503930, Fax: 0451-30503937, Email: Info@warter-immobilien.de

ihre Eigentümer keine Grundstückerklärung ausfüllen und einreichen. Das müssen die Immobilienbesitzer selbst machen oder alternativ ihren Steuerberater damit beauftragen“, erläutert Steuerberater Markus Chriske aus Köln.

Achtung bei An- und Ausbauten sowie Kernsanierung

Kompliziert können Angaben zur Wohnfläche werden, vor allem wenn zwischenzeitlich Veränderungen wie ein Dachausbau oder der Anbau eines Wintergartens vorgenommen wurden. Die Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung muss von Experten wie Bauingenieurinnen, Architekten oder Gebäudegutachtern durchgeführt werden. Auch viele Makler können eine solche Berechnung durchführen.

Auch Angaben zum Baujahr bedürfen nach einer Kernsanierung unter Umständen einer Neuberechnung, weil sich die Restnutzungsdauer der Immobilie verlängert und somit ihr Wert steigt.

Aus den gelieferten Daten ermitteln die Finanzämter einen Steuermessbetrag. Jede Gemeinde bestimmt zudem einen individuellen Hebesatz. Dieser wird mit dem Messbetrag multipliziert. Daraus entsteht der neue Grundsteuerbetrag.

Neun von 16 Bundesländer haben sich bei den benötigten Daten und der Berechnungsart auf das sogenannte Bundesmodell verständigt. Die anderen weichen davon mal mehr und mal weniger ab.

Was in Ihrem Bundesland gilt und welche Daten Sie liefern müssen, sagt Hinnerk Warter von Warter-Immobilien. Der Experte unterstützt Sie auch bei der Recherche der nötigen Daten: 0451-30503930, E-Mail: info@warter-immobilien.