

27. JANUAR 2022

Reform der Grundsteuer:

Was bedeutet das für Eigentümer, Vermieter und Mieter?

- *Grundstückseigentümer werden voraussichtlich Ende März 2022 dazu aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben – als Stichtag wird dabei der 1. Januar 2022 betrachtet*
- *Als Teil der Grundsteuerreform wurde ein sogenanntes Bundesmodell erstellt, welches von der Mehrheit der Bundesländer umgesetzt wird*
- *In Einzelfällen kann sich die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer ändern, da die derzeitigen Werte zum 1. Januar 2025 angepasst werden*

Frankfurt am Main, 27. JANUAR 2022 – Die neue Grundsteuer soll zum 1. Januar 2025 in Kraft treten. Doch bereits dieses Jahr müssen Grundstückseigentümer aktiv werden. Denn der 1. Januar 2022 gilt als Stichtag für die Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts. Dieser Grundsteuerwert wird zukünftig den Einheitswert bei der Berechnung der Grundsteuer ersetzen. Nach derzeitigem Stand läuft die Abgabefrist für Grundstückseigentümer bis zum 31. Oktober 2022. Ziel der Neuerungen ist es, die Verteilung der Grundsteuer fair und verfassungsfest zu gestalten. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) erklären, welche Änderungen durch die Reform der Grundsteuer entstehen und welche Folgen die Neuregelung für Eigentümer, Vermieter und Mieter hat.

Was ist die Grundsteuer?

Wer mit dem Gedanken spielt, ein Grundstück oder eine Immobilie zu erwerben, sollte sich vorab über die laufenden Kosten informieren. Dazu gehört auch die Grundsteuer. Sie ist einmalig jährlich fällig und wird an die Gemeinde beziehungsweise Stadt gezahlt. „Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Objektsteuer. Damit wird das Eigentum oder Erbbaurecht an Grundstücken und deren Bebauung besteuert“, lässt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN, wissen. Dabei lässt sich die Grundsteuer in mehrere Arten unterteilen: Grundsteuer A (agrarisches) ist für den Grundbesitz an Betrieben der Forst- und Landwirtschaft fällig, Grundsteuer B (bauliches) wird dagegen auf alle bebauten und unbebauten Grundstücke oder Erbbaurechte erhoben. Mit der Anpassung der Grundsteuer ab 2025 soll auch eine Grundsteuer C eingeführt werden. Diese sieht für unbebaute, baureife Grundstücke eine höhere Besteuerung vor.

Warum wird die Grundsteuer neu berechnet?

„Derzeit erfolgt die Berechnung der Grundsteuer auf der Grundlage von veralteten Einheitswerten. Diese stammen in Ostdeutschland aus dem Jahr 1935 und in Westdeutschland aus dem Jahr 1964. Seitdem hat sich der Immobilienmarkt allerdings sehr stark weiterentwickelt, die verwendeten Einheitswerte entsprechen nicht mehr

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:presse@von-poll.com**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

dem tatsächlichen Marktgeschehen“, erklärt Immobilienexperte Ritter. Bereits 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass das geltende Grundsteuergesetz (GrStG) gegen das Gleichheitsprinzip verstößt und damit verfassungswidrig ist. Aufgrund der veralteten Werte wurden vergleichbare Objekte bisher teilweise komplett unterschiedlich bewertet, was zu großen Abweichungen bei der Höhe des Steuersatzes führte. Nun müssen mit der Reform rund 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Zukünftig erfolgt alle sieben Jahre eine Neubewertung der Grundstücke – um damit die Aktualität der Werte gewährleisten zu können.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das bisher verwendete Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten. Zur Berechnung wird demnach der Grundsteuerwert, die Steuermesszahl und der Hebesatz benötigt. Daraus ergibt sich die folgende Formel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt ermittelt. Er ergibt sich aus den übermittelten Angaben der Grundstückseigentümer in der Feststellungserklärung zum Stichtag 1. Januar 2022. Für Wohngrundstücke werden Angaben zur Lage des Grundstücks, zur Grundstücks- und Wohnfläche, zur Gebäudeart, zum Bodenrichtwert sowie das Baujahr des Gebäudes benötigt. Die Steuermesszahl und der Steuermessbetrag sind in der Neufassung des GrStG verankert und somit gesetzlich festgelegt. Der Hebesatz wird von der Gemeinde beziehungsweise Stadt bestimmt. Die Höhe des Hebesatzes kann frei gewählt werden und variiert stark zwischen den einzelnen Bundesländern.

Als Teil der Grundsteuerreform wurde ein sogenanntes Bundesmodell erstellt, welches von der Mehrheit der Bundesländer umgesetzt wird. Ein individuelles Grundsteuermodell wird dagegen in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen angewendet. „Für Grundstückseigentümer bedeutet das, dass sie sich in ihrer Stadt beziehungsweise Gemeinde darüber informieren müssen, welche Regelungen vor Ort gelten“, sagt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Welche Auswirkungen hat die neue Grundsteuer auf Eigentümer, Vermieter und Mieter?

Zunächst ändert sich für alle Parteien noch nichts. Grundstückseigentümer werden voraussichtlich Ende März 2022 dazu aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben. Als Stichtag wird dabei der 1. Januar 2022 betrachtet. Nach derzeitigem Stand läuft die Abgabefrist dafür bis zum 31. Oktober 2022. Die ersten Auswirkungen könnten ab 1. Januar 2025 entstehen, da hier die neue Grundsteuer erhoben wird. In Einzelfällen kann sich die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer ändern, da die derzeitigen Werte angepasst werden.

Wenn die Immobilie oder das Grundstück vom Eigentümer selbst genutzt wird, ist er für die Zahlung der Grundsteuer verantwortlich. Bei einer vermieteten Immobilie kann die Grundsteuer anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sofern die Zahlung von Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart wurde. Als Umlagemaßstab dient hierbei der im Mietvertrag genannte Verteilerschlüssel. Bis zur Umstellung auf die neue Grundsteuer Anfang 2025 gelten weiterhin die bestehenden Regelungen.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter, Sassan Hilgendorf und Dr. Jörg Hahn. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.