



### Flächendeckende Neubewertung des Grundbesitzes in Deutschland

## Nach der Grundsteuerreform: Ab 2022 müssen auch private Immobilieneigentümer ihre Steuer erklären

Der Grundbesitz in Deutschland wird für die Grundsteuer flächendeckend auf den 1. Januar 2022 neu bewertet. Hierfür müssen alle Eigentümer ab dem 1. Juli 2022 eine Steuererklärung auf elektronischem Wege beim Finanzamt einreichen. Da es sich um eine neuartige Steuererklärung und eine erstmalige Pflicht zur Abgabe handelt, ist es für Eigentümer ratsam, sich rechtzeitig mit dieser Verpflichtung zu beschäftigen. Verwalter sollten bereits frühzeitig Eigentümer (-gemeinschaften) für das neue Verfahren sensibilisieren.

### I. Allgemeines zur Grundsteuerreform

Grundeigentümer müssen 2022 erstmalig eine Steuererklärung zur Neubewertung ihres Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer beim Finanzamt einreichen. Hintergrund ist die Ende 2019 beschlossene Grundsteuerreform, nach der die Grundsteuer nicht mehr auf Basis der veralteten Einheitswerte zu berechnen und erheben ist. Vielmehr dient künftig der sogenannte Grundsteuerwert als Ausgangspunkt und wesentlicher Teil der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Dieser Grundsteuerwert ist im Rahmen einer sogenannten Hauptfeststellung flächendeckend auf den 1. Januar 2022 für sämtliches Grundvermögen in Deutschland neu festzustellen.

### II. Ländermodelle und Vorgehensweise in Berlin und Brandenburg

Einige Bundesländer werden von einer im Gesetz vorgesehenen Öffnungsklausel Gebrauch machen und die Grundsteuer nach anderen Wertmaßstäben neu festsetzen. Doch die Pflicht zur Einreichung einer Steuererklärung bleibt auch in diesen Ländern bestehen. Berlin und Brandenburg haben sich allerdings für die Anwendung des Bundesmodells entschieden. Das heißt, in diesen beiden Ländern wird das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 ergänzt durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz vom 11. Juni 2021 zur Anwendung kommen.

### III. Einreichungsform und Fristen für die Abgabe der Steuererklärung

Die Steuererklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts nach dem in Berlin und Brandenburg zur Anwendung kommenden Bundesmodell sind nach Aufforderung

abzugeben (§ 228 Abs. 1 Bewertungsgesetz). Zu beachten ist dabei, dass es nicht unbedingt einer direkten Aufforderung (z. B. durch ein persönliches Schreiben vom Finanzamt) an den einzelnen Erklärungs-pflichtigen bedarf, sondern die Aufforderung auch im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgen kann.

Da das den Verwaltungsaufwand wesentlich reduziert, ist davon auszugehen, dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Nach der Aufforderung zur Abgabe ist vorgesehen, dass dem Erklärungs-pflichtigen mindestens ein Monat Frist zur Einreichung der Erklärung gewährt werden soll. Es ist jedoch davon auszugehen, dass tatsächlich eine längere Einreichungsfrist gewährt werden dürfte, bedenkt man den Umfang der einzureichenden Erklärungen, und dass es sich im vorliegenden Fall um eine neuartige Steuererklärung handelt. Nach Auskünften der Finanzverwaltung soll die Einreichung ab Juli 2022 möglich sein, so dass ab diesem Zeitpunkt auch mit der Aufforderung zu rechnen ist.

Ein wichtiger Punkt darüber hinaus ist, dass die Steuererklärung verpflichtend elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz an die Finanzbehörde zu übertragen ist (§ 228 Abs. 6 Bewertungsgesetz). Konnte oder musste man die früheren Erklärungen zur Feststellung von Einheitswerten notgedrungen mangels Verfügbarkeit technischer Lösungen in Papierform einreichen, so besteht diese Möglichkeit für die Grundsteuerwerkerklärungen grundsätzlich nicht mehr. Vielmehr ist die elektronische Abgabe zwingend.

### IV. Programmseitige Lösungsangebote

Der Steuerpflichtige muss sich also technischer Hilfsmittel bedienen, um seiner Verpflichtung nachzukommen, wenn er nicht einen Steuerberater beauftragen und entsprechend bezahlen möchte. Sofern nicht bereits Nutzer des Finanzverwaltungsprogramms ELSTER ist, müsste er sich entweder dort registrieren und aufwendig authentifizieren oder ein Steuerprogramm eines Drittanbieters verwenden. Die Verwendung des ELSTER-Steuerprogramms der Finanz-

verwaltung ist jedoch häufig nicht einfach. Zwar stehen dort die Steuerformulare in elektronischer Form zur Verfügung. Doch leider glänzen diese weder durch eine klare und eindeutige Sprache noch dürfte jeder Eigentümer mit den steuerrechtlichen Begrifflichkeiten vertraut sein.

Daneben fragen die Erklärungen der Steuerverwaltung natürlich auch die Besonderheiten von gewerblichem oder landwirtschaftlichem Eigentum ab, die für die Eigentümer von Wohnimmobilien überflüssig sind und die Erklärung somit unnötig ausweiten. Daher dürfte vermutlich die beste und einfachste Lösung für einen Immobilieneigentümer sein, sich einer Softwarelösung zu bedienen, welche maßgeschneidert für seinen Fall konzipiert und einfach zu verwenden ist.

### V. Passgenaue Software für Wohnimmobilien

Eine solche speziell für Wohnimmobilien konzipierte Softwarelösung, die konkret für die Abgabe der Grundsteuerwerkerklärungen für unbebaute Grundstücke und Wohnimmobilien entwickelt wird, ist GSWsoft by DATALINE. Hierbei handelt es sich um eine Webanwendung, die von Steuerberatern konzipiert wird und sich speziell an Eigentümer von Grundvermögen richtet, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Hierdurch reduzieren sich die Komplexität und der Umfang der einzugebenden Daten, die für die pflichtgemäße Einreichung der Steuererklärung erforderlich sind. Der Nutzer wird in der Anwendung online die Erklärungsdaten eingeben können. Natürlich erhält er bei der Datenerfassung umfangreiche Hilfen zu den Eingabefeldern. Zweifelsfragen bei der Eingabe, so z. B. um welche Grundstücksart es sich handelt oder wie bestimmte Flächen (z. B. das Büro im Einfamilienhaus) zu behandeln sind, werden somit adressiert, so dass jeder Eigentümer ohne Fachkenntnisse die Eingaben selbst vornehmen kann. Bei Bedarf können pro Eigentümer mehrere Objekte erfasst und somit mehrere eigentlich separate Erklärungen in einem Vorgang abgewickelt werden. Nach der Datenerfassung und Prüfung autorisiert der Anwender die GSWsoft by DATALINE mit der elektronischen Übermittlung an das Finanzamt. Über die erfolgreich abgeschlossene Übermittlung erhält der Nutzer eine Benachrichtigung und einen entsprechenden Nachweis in elektronischer Form. Auch erhält er im Unterschied zu ELSTER eine Berechnungsauswertung, mit welcher er u. a. den darauffolgenden Feststellungsbescheid der Finanzbehörde kontrollieren kann.



Der Autor  
Diplom-Kaufmann (FH)  
Dominik Höhns  
ist Steuerberater sowie  
Gesellschafter und Leiter  
der Produktentwicklung  
bei der GSWsoft ([www.grundsteuerwert.de](http://www.grundsteuerwert.de))