

# Neue Werte

Was Immobilieneigentümer über die Grundsteuerreform wissen müssen, und wo sie gefordert sind.

**B**islang wird die Grundsteuer noch auf Basis der sogenannten Einheitswerte erhoben. Da diese jedoch auf völlig veralteten Wertverhältnissen beruhen und dem Bundesverfassungsgericht zufolge gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen, wurde die Reformierung der Grundsteuer beschlossen. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer auf Basis neuer Wertmaßstäbe erhoben, und die Bundesländer können sich dazu eines vom Bundesfinanzministerium entwickelten Modells bedienen oder eine eigene Regelung treffen.

## Bundesweite Hauptfeststellung

Immobilieneigentümer werden aber schon deutlich früher tätig werden müssen: Im Rahmen einer flächendeckenden Hauptfeststellung zum Stichtag 1. Januar 2022 wird eine Steuererklärung für jeglichen Grundbesitz in Deutschland eingereicht werden müssen, um den sogenannten Grundsteuerwert zu bestimmen, der den Einheitswert ablöst. Für diesen Zweck wird die Finanzverwaltung ab dem kommenden Jahr alle Eigentümer von Grundbesitz auffordern, eine Erklärung in elektronischer Form abzugeben. Die Einreichung dieser elektronischen Erklärung soll ab dem 1. Juli 2022 möglich sein.

Fünf Bundesländer, Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Hamburg und Hessen, machen von der Option Gebrauch, ein eigenes Berechnungsmodell zu entwickeln. Obgleich diese eigenen Ländermodelle abweichende Berechnungsmethoden vorsehen, werden auch für sie bestimmte persönliche Angaben sowie Grundstücksdaten über eine Steuererklärung abgefragt, sodass die Pflicht zur Einreichung grundsätzlich alle Eigentümer trifft.

## Was gilt für Eigentumswohnungen?

Für Wohnimmobilien, die in Wohnungseigentum aufgeteilt worden sind, ist nicht eine einzelne Erklärung für das Grundstück mit dem dazugehörigen Wohnhaus abzugeben, sondern für jede einzelne Eigentumswohnung gesondert. Das gilt selbst dann, wenn einem einzelnen Eigentümer oder auch einer Gesellschaft mehrere Wohnungen in einem aufgeteilten Mehrfamilienhaus gehören. Es dürfen nicht mehrere Wohnungen in einer Erklärung zusammengefasst werden, denn es wird jeweils auf die sogenannte wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens als Bewertungsgegenstand zurückgegriffen. Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz stellt dabei eine eigenständige wirtschaftliche Einheit dar.

## Was ist anzugeben?

In der Erklärung sind neben allgemeinen persönlichen Daten verschiedene grundstücksbezogene Angaben zu machen, u. a. zur Lage, zum Gebäudetyp, zu Flächen und zum Alter der Immobilie. Relevant für die Fläche bei Eigentumswohnungen ist zum einen der Miteigentumsanteil an der Grundstücksfläche und zum anderen die im Sondereigentum stehende Wohnfläche. Nicht zur Wohnfläche zählen insbesondere Zubehörräume sowie Gemeinschaftsflächen. Wird also in der Erklärung nach der Wohnfläche gefragt, bezieht sich dies lediglich auf die Grundflächen der Räume, die tatsächlich zur jeweiligen Wohnung gehören.

Die größte Hürde, der Erklärungspflicht nachzukommen, wird neben den anzugebenden Daten vor allem in der Form der Einreichung beim Finanzamt bestehen. Sie setzt voraus, dass jeder Erklärungspflichtige die Möglichkeit hat, elektronisch mit dem Finanzamt zu kommunizieren. Man sollte sich daher als Immobilieneigentümer rechtzeitig darauf einstellen und damit beschäftigen.

## DER AUTOR



**DOMINIK HÖHNS**

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