

Grundsteuerreform: Was jetzt zu tun ist

Bundesweit bewerten die Finanzämter ab 1. Juli 2022 alle Grundstücke in Deutschland neu, so auch in Brandenburg. Bürger*innen mit Grundbesitz im Land müssen deshalb bis zum 31. Oktober 2022 für ihre Grundstücke eine Grundsteuerwerterklärung abgeben. Die Antworten auf die wichtigsten damit in Zusammenhang stehenden Fragen sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

Warum gibt es eine neue Grundsteuer?

Die Neubewertung ist erforderlich, damit Städte und Gemeinden ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer nach aktuellen Wertverhältnissen berechnen können. Die Reform der Grundsteuerberechnung wurde notwendig, weil das Bundesverfassungsgericht die Bemessung der Grundsteuer 2018 für verfassungswidrig erklärte. Denn derzeit beruht die Erhebung der Grundsteuer auf jahrzehntealten Wertverhältnissen. Diese veralteten Einheitswerte führen aufgrund der seither eingetretenen und regional sehr unterschiedlichen Wertentwicklungen zu einer erheblichen Ungleichbehandlung bei der Besteuerung, weshalb das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber verbindlich aufgab, die nun bevorstehende sachgerechte Neuregelung zu schaffen.

Wer ist betroffen?

Eine Grundsteuerwerterklärung müssen Bürgerinnen und Bürger für Grundstücke abgeben, deren Eigentümerin oder Eigentümer sie am 1. Januar 2022 waren.

Was müssen Sie tun?

Die Grundsteuerwerterklärung muss elektronisch an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Dafür steht das kostenlose Portal „Mein ELSTER“ ([elster.de](https://www.elster.de)) zur Verfügung, wo auch entsprechende Formulare zu finden sind.

Für die Nutzung von Elster muss einmalig ein Benutzerkonto angelegt werden, alternativ kann auch ein bestehendes Konto von Angehörigen genutzt werden.

Sofern Sie keine Möglichkeit haben, die Grundsteuerwerterklärung über das Portal abzugeben, nehmen die Finanzämter diese auch in Papierform entgegen. Die Vordrucke sind unter [grundsteuer.brandenburg.de](https://www.grundsteuer.brandenburg.de) oder in den Behörden erhältlich.

Welche Unterlagen werden benötigt?

Je nach Art des Grundstücks müssen verschiedene Daten eingereicht werden. Allgemein sind dies:

- Angaben zum zuständigen Finanzamt
- das Aktenzeichen
- die Adresse und Lage des Grundstücks
- Angaben zu allen Eigentümer*innen bzw. Erbbauberechtigten
- Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur und Flurstück, Art des Grundstücks, amtliche Fläche, Bodenrichtwert je Quadratmeter)
- Bei Wohngrundstücken: Baujahr bzw. Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze, wohn- und Nutzfläche je Wohnung
- Bei Nichtwohngrundstücken: Gebäudeart, Baujahr, Bruttogrundfläche in Quadratmetern

Die erforderlichen Unterlagen finden Sie beispielsweise in Bauunterlagen, Teilungserklärungen, Grundbuchauszügen oder Kaufverträgen. Bodenrichtwerte oder Grundstücksfläche können über das Informationsportal [grundsteuer.brandenburg.de](https://www.grundsteuer.brandenburg.de)

abgerufen werden. Im Falle kein elektronischer Zugang besteht, kann die Grundsteuer-Hotline unter (0331) 200 600 20 kontaktiert werden.

Wie geht es dann weiter?

Nachdem die Unterlagen eingereicht worden sind, bewerten die Finanzämter sämtliche Grundstücke bis etwa 2024 neu. Dafür gibt es unterschiedliche, gesetzlich festgelegte Bewertungsverfahren. Für bebaute Grundstücke sind dies etwa das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Nach Bearbeitung der Erklärung erhalten die Einreicher vom Finanzamt zwei Bescheide:

- einen Grundsteuerwertbescheid, der den Wert des Grundstücks oder der Eigentumswohnung zum 1. Januar 2022 angibt
- einen Grundsteuermessbescheid, den die Kommune zur Berechnung der Grundsteuer ab 2025 benötigt und zeitgleich erhält.

Beide Bescheide enthalten keine Zahlungsverpflichtung. Diese ergibt sich erst aus dem Grundsteuerbescheid für 2025, den die Gemeinde erstellt.

Wie hoch ist die neue Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird nach dem Bundesmodell zur Umsetzung der Grundsteuerreform berechnet und ergibt sich aus der Formel: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz. Anhand des neu festgestellten Grundsteuerwerts kann zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht die Höhe der „neuen“ Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist nicht auf die neu festgestellten Werte anzuwenden. Erst, wenn für die Mehrzahl der Grundstücke die Neubewertung erfolgt ist, kann durch die Städte und Gemeinden ein neuer Hebesatz für 2025 festgesetzt und die Grundsteuer berechnet werden. Die Entscheidung über eine Anpassung des Grundsteuerhebesatzes wird in den politischen Gremien der Gemeinde getroffen.

Wo gibt es Hilfe?

Ausführliche Informationen zur Grundsteuerreform stellt Brandenburgs Finanzverwaltung auf der Webseite grundsteuer.brandenburg.de bereit. Hier finden sich Informationen für private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Kommunen und steuerberatende Berufe. Zudem gibt es eine Liste der Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Finanzämter dürfen in steuerlichen Fragen nicht beraten, unterstützen aber bei der Einrichtung eines Benutzerkontos. Zudem führen die Mitarbeiter*innen bis Anfang Juli umfangreiche Informationsveranstaltungen durch. Die Gemeinde Schönefeld unterstützt bei Fragen, die die Gemeinde betreffen.

(Quelle: Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg)