



## Infos zur Grundsteuerreform:

Mit Inkrafttreten des Grundsteuerreformgesetzes vom 21.11.2019 war der Gesetzgeber der vom Bundesverfassungsgericht auferlegten Pflicht nachgekommen, bis spätestens Ende Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu verabschieden.

Auf Basis des Grundsteuerreformgesetzes wird nun die neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025 festgesetzt.

Für die Berechnung der Grundsteuer ändert sich im Grundsatz nicht viel:  
(Grundsteuer = Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz)

Der Grundsteuerwert wird anhand der Grundsteuererklärung durch das Finanzamt ermittelt. Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt und der Hebesatz wird durch die Stadt bzw. Gemeinde festgelegt,

Anders als bisher hängt der Grundsteuerwert jedoch vom Bodenrichtwert und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete ab (nicht die tatsächliche Miete), die in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage) wird die Nettokaltmiete z. B. mit einem Festwert von 35,00 EUR angesetzt. Die Fläche des Grundstücks, die Art des Gebäudes (privat oder betrieblich) und dessen Alter spielen künftig ebenfalls eine Rolle.

## Handlungsbedarf:

- Januar 2022: Hauptfeststellungszeitpunkt zur Neubewertung aller Grundstücke
- Juli 2022: Beginn der elektronischen Abgabe der Grundsteuererklärung (=Feststellungserklärung) beim Finanzamt über ELSTER ([www.elster.de](http://www.elster.de))
- Oktober 2022: **Voraussichtliches** Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung. Nach Erklärungsabgabe erlässt das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, in dem u. a. der Grundsteuerwert des Grundstücks festgestellt wird.
- Januar 2025: Erhebung der neuen Grundsteuer durch die Gemeinden

## Pflichten für Grundstücks- und Wohnungseigentümer

Es besteht grundsätzlich eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (=Feststellungserklärung). Hierzu bietet das Steuerportal „MeinELSTER“ ([www.elster.de](http://www.elster.de)) ab 01.07.2022 entsprechende Formulare an. Die Übermittlung kann auch über Drittsoftware erfolgen. Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung soll nach jetzigem Kenntnisstand am 31.10.2022 enden.

## Erforderliche Angaben zur Feststellungserklärung sind:

- Angaben zur Lage des Grundstücks (Gemarkung, Flurstück)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert (Auskunft in den meisten Bundesländern kostenlos)
- Wohnfläche **nach der Wohnflächenverordnung**
- Grundstücksart
- Gebäudeart und Baujahr



Grundsätzlich gilt, dass die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung in 1. Linie die einzelnen Wohnungseigentümer bzw. Gebäudeeigentümer **selbst** trifft.

Sofern die Immobilieneigentümer hierfür externe Dienstleister beauftragen, steht nach § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) grundsätzlich den Steuerberatern und ähnlichen Berufsgruppen die Befugnis zur „unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen“ zu, das heißt, die steuerberatenden Berufe sind in 1. Linie befugt, die Grundsteuererklärung auszufüllen und an das Finanzamt zu übermitteln! **NICHT DER VERWALTER!!!**

Als Verwaltung können wir lediglich Hilfestellungen in der Form leisten, dass wir notwendige Informationen zum Grundstück im Kundenportal bereitstellen (Teilungserklärung), so uns diese mit den Gemeinschaftsunterlagen zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Angaben sollten aber in Ihren Vertragsunterlagen zu finden sein.

Eine Bevollmächtigung einzelner Sonder- und/oder Haus-/Grundstückseigentümer uns als Verwalter gegenüber, die Grundsteuererklärung abzugeben ist sowohl aus vertraglicher als auch aus haftungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Haus + Grund Braunschweig  
Leistungsgesellschaft mbH

Hartmut Breitenbach  
(Geschäftsleitung)