



# Grundsteuerreform: Eigentümer müssen bis Oktober aktiv werden

Die Umsetzung der Grundsteuerreform nimmt Fahrt auf: In Kürze werden die Eigentümer von etwa 36 Millionen Grundstücken und Bauwerken aufgefordert, bis Ende Oktober eine Erklärung zu ihrem Grundbesitz abzugeben. Noch liegen unserem Grundsteuersystem die Einheitswerte von 1935 in Ost- und von 1964 in Westdeutschland zugrunde. Weil dieses Besteuerungssystem verfassungswidrig ist, hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber zu einer Neuregelung verpflichtet. Die alten Regelungen zur Einheitsbewertung dürfen aber noch bis Ende 2024 angewendet werden.

Das Grundsteuer-Reformgesetz von 2019 regelt ein „Bundesmodell“, das zwei Bewertungsverfahren vorsieht: das Ertragswertverfahren für Wohngrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück und Wohnungseigentum) und das Sachwertverfahren für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Boots- oder Ferienhäuser). Die Länder dürfen davon abweichen und sich z. B. am Bodenwert, an der Fläche oder an der Wohnlage orientieren. Davon haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht und wenden ein eigenes Grundsteuermodell an. Ein Überblick über die Ländermodelle wird im Internet unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) angeboten.

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen folgen dem Bundesmodell. Auch das Saarland und Sachsen nutzen die Bundesregelung, weichen aber hinsichtlich der Höhe der Steuermesszahlen ab.

In allen Bundesländern werden Angaben zur Lage des Grundstücks (Adresse) und zum Eigentümer (zum Beispiel Name, Anschrift, Steuernummer) gefordert, ebenso zu Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück und zur Fläche. Vereinzelt sind aber auch Erklärungen zur Wohnlage, zur Grundstücksart und zum Bodenrichtwert etc. abzugeben.

In Kürze werden die Finanzämter Informationsschreiben versenden, aus denen sich die für die Erklärung wesentlichen Daten ergeben. Eigentümer sollen vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 Zeit haben, via Elster eine Erklärung abzugeben. Entscheidend für alle Angaben ist der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022. Falls Ihnen noch Unterlagen (z. B. Grundbuchauszüge, Kaufverträge, Grundsteuerbescheide) fehlen, sollten Sie sich zeitnah um deren Beschaffung kümmern, damit kein Verspätungszuschlag droht.

Aufgrund der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl berechnet das Finanzamt außerdem den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus. Auf der Basis dieser beiden Bescheide legt die Stadt oder Gemeinde die Grundsteuer nach der Formel Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz fest und teilt den Immobilieneigentümern das Ergebnis in Grundsteuerbescheid mit. Städte und Gemeinden sollen den Hebesatz übrigens so anpassen, dass die Grundsteuerreform für sie jeweils möglichst aufkommensneutral ist.

Wenn Sie Ihre Grundsteuererklärung nicht selbst erstellen möchten, wenden Sie sich rechtzeitig vor Ende der Abgabefrist (31.10.2022) an Ihren Steuerberater.

## INFORMATION ///

**Prof. Dr. Johannes Bischoff**  
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG®  
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
Tel.: +49 2219 128400  
[service@bischoffundpartner.de](mailto:service@bischoffundpartner.de)  
[www.bischoffundpartner.de](http://www.bischoffundpartner.de)

Infos zum Autor



Jetzt gratis: Patientenposter  
und -broschüre anfordern!



# Meine Füllung: Natürlich verträglich!



## Admira Fusion – Die erste Keramik pur zum Füllen.

Nichts als beeindruckende Vorteile:

- 1) Keine klassischen Monomere, keine Restmonomere!
- 2) Unerreicht niedrige Polymerisationsschrumpfung!
- 3) Universell einsetzbar und total vertraut im Handling!

