



DIE NEUE GRUNDSTEUER
WAS EIGENTÜMER JETZT
WISSEN MÜSSEN



EDITORIAL

ACHTUNG: GRUNDSTEUER-REFORM!

Als ob eine Steuererklärung nicht genug wäre: Ab dem 1. Juli und bis zum 31. Oktober erwartet das Finanzamt die Grundsteuer-Erklärung von allen Eigentümern. Egal ob Sie einen Kleingarten, Garage oder ein Haus besitzen – die Erklärung ist für alle Pflicht.

Die Beschaffung der erforderlichen Daten kann Eigentümer vor eine Herausforderung stellen. Und: Das Zeitfenster für die Abgabe der Erklärung ist kurz. Daher sollten Sie sich jetzt schon um die benötigten Unterlagen kümmern. Welche das sind, was Sie über die Grundsteuer-Erklärung wissen müssen und was Vermieter und Eigenheimbesitzer außerdem beachten müssen, lesen Sie in dieser Spezial-Ausgabe des Steuer-Blick.

Natürlich halten wir Sie wie immer auch auf [steuernsparen.de](https://www.steuernsparen.de) auf dem Laufenden.

Wir unterstützen Sie bei der Grundsteuer-Erklärung: Ab Ende Mai stellen wir Ihnen auf [wiso-grundsteuer.de](https://www.wiso-grundsteuer.de) die passende Lösung zur Verfügung.

Alle Infos zu WISO Grundsteuer senden wir Ihnen per E-Mail – melden Sie sich einfach für den kostenlosen Newsletter an!

[Zum Newsletter](#)

Viel Spaß beim Lesen,

Olesja Hess
Olesja Hess

Inhalt

Grundsteuer 2.0

[Seite 3](#)

Grundsteuer-Erklärung –
Das kommt auf Eigentümer zu

[Seite 4](#)

Das müssen Eigenheimbesitzer wissen

[Seite 8](#)

Das müssen Vermieter wissen

[Seite 9](#)

Unterlagen für die Grundsteuer-
Erklärung: Jetzt schon vorbereiten

[Seite 12](#)

Was passiert nach der Abgabe?

[Seite 15](#)

Das ist die neue Grundsteuer

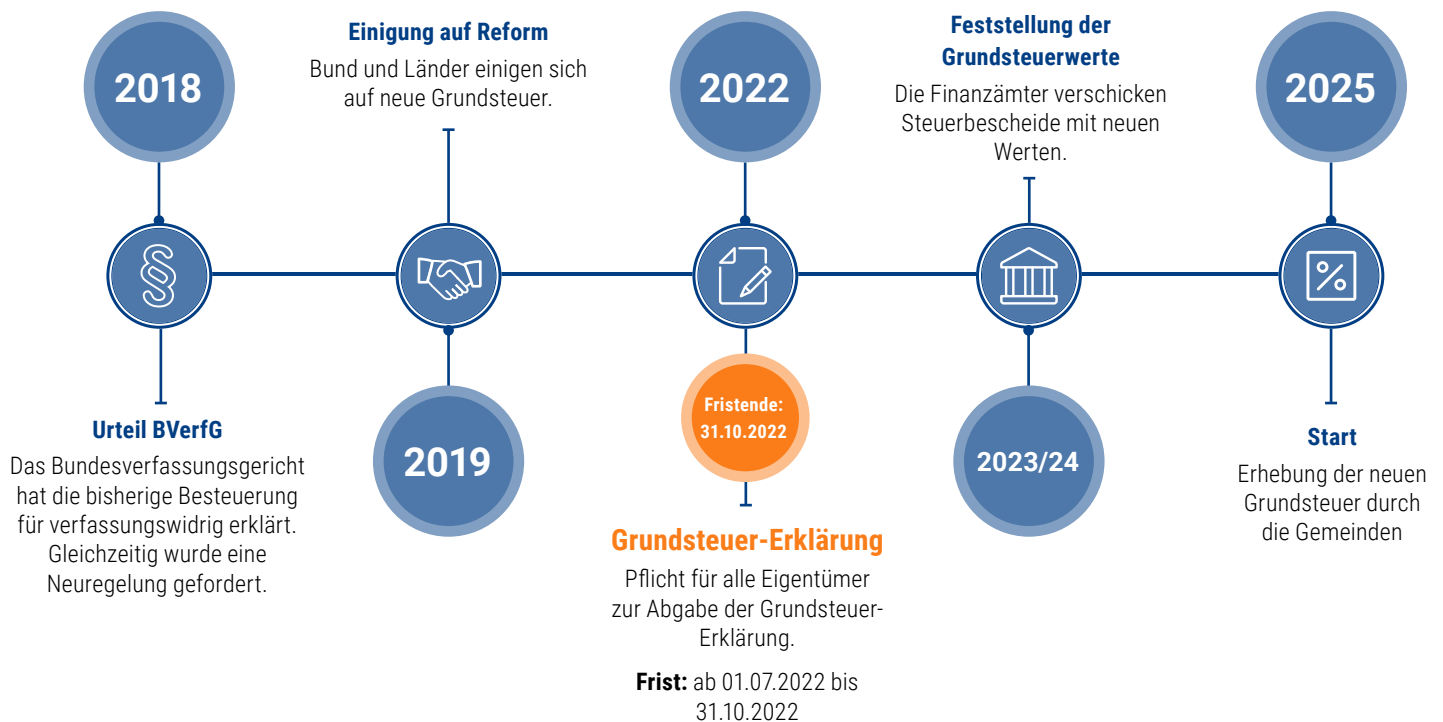
[Seite 17](#)

GRUNDSTEUER 2.0

Wem ein Grundstück oder eine Immobilie gehört, für den bringt das Jahr 2022 eine Neuerung – die Grundsteuer-Reform. Wegen Verzerrungen der Werte durch veraltete Daten erklärte das Bundesverfassungsgericht 2018 die alte Berechnungsmethode für verfassungswidrig. Denn dafür verwendeten die Finanzämter die Daten aus dem Jahr 1935 in Ostdeutschland und aus dem Jahr 1964 für Westdeutschland. Daraufhin haben sich Bund und Länder auf die Schaffung einer neuen Berechnungsgrundlage geeinigt.

Die Folge: Bis 2025 werden die Werte aller Grundstücke in Deutschland neu ermittelt. Dazu gehören bebaute und unbebaute Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Für Eigentümer hat die neue Regelung Konsequenzen. Denn um die Grundstücksbewertung bewerkstelligen zu können, brauchen die Finanzämter Daten. Daten, die Eigentümer ihnen liefern müssen. Das bedeutet: Im Jahr 2022 müssen alle Besitzer von Immobilien und Grundstücken erstmals eine Erklärung abgeben – die Grundsteuer-Erklärung (das Finanzamt nennt es die "Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts").

Dabei stehen auch die Finanzbehörden vor einer Mammutaufgabe: Schließlich müssen deutschlandweit 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Am 01.01.2022 startete die Feststellung der neuen Grundsteuer. Erstmals gezahlt werden muss die neue Grundsteuer dann ab 01.01.2025.





GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG:

DAS KOMMT AUF

EIGENTÜMER ZU

Mit der neuen Grundsteuer kommt auch eine neue Pflicht: die Grundsteuer-Erklärung. Diese müssen alle Eigentümer abgeben, damit der Wert des Grundstücks oder der Immobilie ermittelt und die neue Grundsteuer berechnet werden kann. Wer also schon zur "normalen" Einkommensteuer-Erklärung verpflichtet ist, muss in diesem Jahr gleich 2 Erklärungen fürs Finanzamt anfertigen. Viel Zeit bleibt dafür aber nicht: Denn die neue Grundsteuer-Erklärung will das Finanzamt bereits bis zum 31.10.2022 haben.

WER MUSS DIE GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG ABGEBEN?

Von der neuen Grundsteuer-Erklärung bleibt kein Eigentümer verschont. Egal, ob Ihnen nur ein Autostellplatz gehört oder ein Einfamilienhaus: Die Abgabe ist für jeden Pflicht. Grundsätzlich wird auf den Stichtag der ersten Hauptfeststellung abgestellt. Also: Wer am 01.01.2022 Eigentümer eines Grundstücks oder einer Immobilie war, muss für diese eine Grundsteuer-Erklärung abgeben.

DAS GILT BEIM VERKAUF

Und wenn das Grundstück nach dem 01.01.2022 verkauft wird? Für die Grundsteuer gilt für das Finanzamt immer der 1. Januar des jeweiligen Jahres als sogenannter „Stichtag“. Für die Steuer entscheidend sind also die Verhältnisse zu diesem Zeitpunkt.

Das bedeutet, für die Grundsteuer zählt sowohl der Zustand als auch der Eigentümer am 1. Januar des jeweiligen Jahres. ➤



FAQ – Grundsteuer-Erklärung

Lesen Sie hier die wichtigsten Fragen und Antworten zum Thema Grundsteuer-Erklärung.

Kann ich die Grundsteuer-Erklärung früher abgeben?

Die Abgabe der Grundsteuer-Erklärung soll nach derzeitigem Stand vom 01.07.2022 bis zum 31. Oktober 2022 erfolgen. Auch eine spätere Abgabe ist möglich, zieht aber eventuell Sanktionen vom Finanzamt nach sich.

Wird das Grundstück im Laufe des Jahrs 2022 verkauft, muss trotzdem der alte Eigentümer die Grundsteuer-Erklärung „auf die Verhältnisse zum 01.01.2022“ abgeben. Er ist auch immer noch Schuldner der Steuer. Erst zum 01.01.2023 werden die Grundstücks-Verhältnisse mit einer Fortschreibung beim Finanzamt angepasst.

Das gleiche passiert übrigens auch, wenn sich die Art eines Grundstücks ändert, also zum Beispiel auf einem unbebauten Grundstück ein Haus entsteht. Das Finanzamt berücksichtigt für die Steuer immer nur den Zustand des 1. Januar des jeweiligen Jahres. Im Zweifel sollten Sie einfach bei Ihrem zuständigen Finanzamt nachfragen.

MEHRERE EIGENTÜMER

Hat ein Grundstück mehrere Eigentümer, muss nur ein Eigentümer für alle die Grundsteuer-Erklärung abgeben. Die anderen Mit-Eigentümer müssen aber genannt werden. Betrachtet wird dabei immer die sogenannte „wirtschaftliche Einheit“. Das ist in der Regel etwa ein Haus, eine Doppelhaushälfte oder eine Eigentumswohnung, für die dann die Grundsteuer-Erklärung abgegeben werden muss.

ZEITPLAN: ALLE GRUNDSTEUER-TERMINE IM ÜBERBLICK

01.01.2022

BEGINN DER FESTSTELLUNG

Sie müssen nichts unternehmen

Am 01.01.2022 ist der Stichtag der ersten Hauptfeststellung. Das bedeutet, für alle Grundstücke und Gebäude wird der jeweilige Grundsteuerwert, den sie zu diesem Zeitpunkt hatten – also nachträglich –, festgestellt. Entscheidend sind also die steuerlichen Verhältnisse an diesem Termin. Das gilt auch, obwohl die Grundsteuererklärung erst ab dem 01.07.2022 abgegeben werden muss.



Wissenswert: Sollten sich nach dem 01.01.2022 Änderungen ergeben, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder auf die Eigentumsverhältnisse auswirken, können diese über Fortschreibungen und Nachfeststellungen berücksichtigt werden. Das gilt zum Beispiel bei einem Eigentümerwechsel, wenn ein unbebautes Grundstück bebaut oder ein bereits bestehendes Gebäude um einen Anbau erweitert wird.

Was passiert, wenn ich die Grundsteuer-Erklärung nicht abgebe?

Geben Sie Ihre Grundsteuer-Erklärung nicht rechtzeitig ab, darf das Finanzamt das „sanktionieren“. Die Strafe heißt Verspätungszuschlag. Dieser beträgt mindestens 25 Euro für jeden Monat, den Sie die Grundsteuer-Erklärung zu spät abgeben.

Den Verspätungszuschlag können Sie aber verhindern. Ist absehbar, dass Sie den letzten Tag der Abgabefrist – das ist derzeit der 31.10.2022 – verpassen werden, zum Beispiel weil noch Unterlagen fehlen, beantragen Sie eine Fristverlängerung. Der Antrag sollte rechtzeitig vor Ablauf der Frist an das Finanzamt geschickt werden.

Ich habe nur ein kleines Grundstück, muss ich dafür auch eine Grundsteuer-Erklärung abgeben?

Ja. Die Größe des Grundstückes spielt keine Rolle. Selbst wenn Sie nur einen Auto-Stellplatz besitzen, müssen Sie dafür die Steuererklärung abgeben.

Bei welchem Finanzamt muss ich die Grundsteuer-Erklärung einreichen?

Geben Sie die Erklärung bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, für das Sie die Erklärung erstellen.

Im Zweifel machen sie aber nichts falsch – die Finanzämter leiten die Steuererklärung an die richtige Stelle weiter. Nutzen Sie einfach die Steuernummer und Einheitswert-Nummer auf den bisherigen Grundsteuerbescheiden.

März 2022

AUFFORDERUNG ZUR ABGABE DER ERKLÄRUNG

Sie müssen nichts unternehmen

Die Finanzämter fordern zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes auf. In der Regel passiert das durch öffentliche Bekanntmachung.



Achtung: Das bedeutet, Sie erhalten als Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen persönlichen Brief, mit dem Sie zur Erklärungsabgabe aufgefordert werden. Halten Sie stattdessen Ausschau nach entsprechenden Pressemitteilungen und informieren Sie sich zum Beispiel im Amtsblatt oder auf der Internetseite Ihres Bundeslandes, Ihres Finanzamts oder Ihrer Gemeinde.

Wie oft muss ich die Grundsteuer-Erklärung abgeben?

Grundsätzlich müssen Sie alle 7 Jahre eine Grundsteuer-Erklärung abgeben. Denn nach 7 Jahren sind gesetzlich neue sogenannte Hauptfeststellungen festgelegt.

Da die Bundesländer ein eigenes Modell nutzen dürfen, gilt das für Niedersachsen nach derzeitigem Stand nicht. Hier soll es nur eine Hauptfeststellung geben und in den Jahren danach nur Anpassungen. Ausnahme: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke – für diese müssen Sie auch in Niedersachsen alle 7 Jahre eine Grundsteuer-Erklärung abgeben.

2. Quartal 2022

Sie müssen nichts unternehmen

INFORMATIONSSCHREIBEN ZUR GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG

Die Finanzverwaltungen versenden aber immerhin Informationsschreiben, die die wichtigsten Daten und Informationen enthalten, die Sie für Ihre Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts benötigen. Teilweise sind diese Informationsblätter schon mit aktuellen Grundsteuerbescheiden verschickt worden. Einige Bundesländer planen aber auch den Versand für das 2. Quartal 2022.



Wissenswert: Zumindest in den meisten Bundesländern werden die Grundstückseigentümer solche Informationsschreiben erhalten. Manche Bundesländer verzichten jedoch darauf. So informiert zum Beispiel Berlin im Internet, welche Angaben und Daten für die Erklärung erforderlich sind und wo man diese findet. Hessen setzt ebenfalls auf Informationen über das Landesportal im Internet.

Sie haben kein Informationsschreiben bekommen? Welche Angaben Sie für Ihre Grundsteuer-Erklärung benötigen, haben wir für Sie auf Seite 13 und Seite 14 zusammengefasst.

Wie muss ich die Grundsteuer-Erklärung abgeben?

Die Grundsteuer-Erklärung wird an die Finanzverwaltung digital per Elster-Schnittstelle abgegeben. Am besten erledigen Sie das online – mit der Grundsteuererklärung von WISO Steuer. Zum Abgabestart stellen wir Ihnen eine passende Lösung zur Verfügung. Diese bietet viele Features, die Sie bereits von der Einkommensteuererklärung gewohnt sind: automatisches Ausfüllen von Daten, Berechnungen und die Prüfung des Bescheids.

Eine Abgabe auf Papierformularen ist nur in ganz wenigen Ausnahmen erlaubt, zum Beispiel wenn kein Computer oder Internetzugang zur Verfügung steht und ein Kauf auch nicht zumutbar erscheint.

Ich habe den Grundsteuerwertbescheid erhalten, muss ich bezahlen?

Nein, denn der Bescheid über den Grundsteuerwert ist lediglich eine Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Grundsteuermessbetrags. Die neue Grundsteuer müssen Sie ab 2025 zahlen. Wie hoch sie sein wird, steht ausschließlich im Grundsteuerbescheid. Diesen erhalten Sie von Ihrer Gemeinde.

Ich habe den Grundsteuermessbetragsbescheid erhalten, muss ich bezahlen?

Nein, auch der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag stellt nur eine Bemessungsgrundlage dar für die weitere Berechnung der Grundsteuer. Die Grundsteuer, die ab 2025 zu zahlen ist, ergibt sich ausschließlich aus dem Grundsteuerbescheid der Gemeinde.

Was passiert mit der aktuellen Grundsteuer?

Bis zum Inkrafttreten der neuen Regelung bleibt alles beim Alten. Das bedeutet, bis 2025 wird die alte Berechnung weiterhin angewendet.

Zahle ich mehr Grundsteuer nach der Grundsteuerreform?

Ob Sie mehr Grundsteuer zahlen als bisher, werden Sie frühestens 2024 wissen. Dann erst beschließen nämlich die Gemeinden die Hebesätze, die ab 2025 gelten werden, und erlassen die neuen Grundsteuer-Bescheide. Bis dahin heißt es: abwarten

01.07.2022 bis 31.10.2022

Sie müssen aktiv werden

ABGABEFRIST FÜR DIE GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG

Jetzt heißt es aktiv werden: Im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.10. muss die Erklärung zur Festsetzung des Grundsteuerwerts abgegeben werden. Auf Grundlage Ihrer Angaben ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert für Ihr Grundstück und mithilfe der Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag.

EIGENTÜMER MÜSSEN DIE GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG BIS ZUM 31.10.2022 DIGITAL EINREICHEN!

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts müssen Sie elektronisch einreichen. Auch bei Ihrer Grundsteuer-Erklärung können Sie sich auf WISO Steuer verlassen: Derzeit arbeiten wir an einer Software-Lösung für Sie, die Sie Schritt für Schritt durch die Erklärung führt und Ihnen das Ausfüllen durch schlaue Automatismen erleichtert. Ganz so, wie Sie es von WISO Steuer gewohnt sind.

Ab Ende Mai bietet Ihnen WISO Steuer auf wiso-grundsteuer.de die passende Software-Lösung.

Wir informieren Sie rechtzeitig per E-Mail – melden Sie sich einfach an!

Zum Newsletter

**Ende 2023 bis
2024****BESCHEIDE VOM FINANZAMT**

Das Finanzamt erlässt Feststellungsbescheide bezüglich des Grundsteuerwertes und des Grundsteuermessbetrages. Diese werden Ihnen aber nur zur Information zugeschickt, bezahlen müssen Sie vorerst nichts.

Bis 31.12.2024**NEUER GRUNDSTEUERBESCHEID VON DER GEMEINDE**

Die Gemeinden legen die Hebesätze neu fest. Auch müssen sie auf Grundlage der Grundsteuerwerte bzw. der Steuermessbeträge von den Finanzämtern neue Grundsteuerbescheide erlassen. In diesen steht dann auch die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer.

01.01.2025**NEUE GRUNDSTEUER TRITT IN KRAFT**

Ab 2025 muss die „neue“ Grundsteuer bezahlt werden. An den Zahlungsmodalitäten hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert. Wie bisher auch wird die Grundsteuer zu je einem Viertel am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Mit einem Antrag bei der Gemeinde kann die ganze Summe auch direkt am 01.07. des Jahres gezahlt werden.

Noch mehr Tipps zum Steuernsparen

Noch mehr Steuertipps im Blog
entdecken

[Zum Blog](#)



GRUNDSTEUER: DAS MÜSSEN EIGENHEIM-BESITZER WISSEN

Auch wenn Sie Ihr Eigenheim selbst bewohnen, ist die Grundsteuer eine regelmäßige Zahlungsverpflichtung für Sie. Bei der Berechnung der Grundsteuer für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung gibt es einige Besonderheiten zu beachten.

WAS ÄNDERT SICH FÜR EIGENHEIMBESITZER DURCH DIE NEUBERECHNUNG?

Die größte Veränderung, die die Grundsteuerreform mit sich bringt, ist der Grundsteuerwert. Er wird den bisherigen Einheitswert ersetzen.

Den Grundsteuerwert berechnet das Finanzamt für jedes Grundstück in Deutschland neu – also auch für Ihr Einfamilienhaus bzw. deine Eigentumswohnung. Dazu müssen Sie im Zeitraum 01.07.2022 bis 31.10.2022 eine Grundsteuer-Erklärung abgeben.

WAS IST DER MITEIGENTUMSANTEIL UND WIE HOCH IST MEINER?

Sind Sie Eigentümer einer Eigentumswohnung, gehört Ihnen nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch ein Teil des gemeinschaftlichen Eigentums. Dazu zählt insbesondere das restliche Gebäude und der Grund und Boden.

Der Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum richtet sich normalerweise nach dem Verhältnis der Wohnflächen der Eigentumswohnungen. Wie hoch Ihr Miteigentumsanteil ist, können Sie der Teilungserklärung und dem Grundbuchauszug entnehmen.

Auch bei einem Einfamilienhaus können Sie Miteigentümer sein. Gehört Ihrem Ehepartner und Ihnen das Haus gemeinsam, beträgt der Miteigentumsanteil jeweils die Hälfte. ⬅



Achtung: Die Grundsteuer wird immer für ein Grundstück berechnet und nicht für einen Miteigentumsanteil oder für einen bestimmten Eigentümer. Das Grundstück umfasst bei einem Einfamilienhaus den Grund und Boden und das Gebäude. Das Grundstück bei Wohneigentum besteht aus dem Eigentum an der Wohnung und dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum.



GRUNDSTEUER: DAS MÜSSEN VERMIETER WISSEN

Sie haben eine Wohnung und vermieten diese? Dann sind Sie grundsätzlich als Eigentümer verpflichtet, die Grundsteuer an die Gemeinde zu zahlen – und zwar egal, ob Sie Ihren Grundbesitz selbst nutzen oder vermieten. Der Grundsteuerbescheid der Gemeinde – der die zu zahlende Grundsteuer letztendlich enthält – richtet sich immer an Sie als Eigentümer. Sie sind also auch als Vermieter gegenüber der Gemeinde der Schuldner der Grundsteuer, nie Ihr Mieter.

GRUNDSTEUER AUF DIE MIETER UMLEGEN

Doch: Die Grundsteuer gehört zu den Nebenkosten, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Das bedeutet, Sie können dem Mieter die Grundsteuer bei den monatlich zu zahlenden Nebenkosten bzw. im Rahmen der Nebenkostenabrechnung in Rechnung stellen. Wichtig dabei: Sie können als Vermieter die Grundsteuer auf den Mieter umlegen – müssen jedoch nicht.



Wissenswert: Die Grundsteuer wird übrigens auch ab 2025 umlagefähig sein. Daran hat sich durch die Grundsteuer-Reform nichts geändert.

Damit Vermieter die Grundsteuer auf den Mieter umlegen dürfen, muss der Mietvertrag eine entsprechende Klausel beinhalten. ➤

WIE VIEL GRUNDSTEUER KANN ICH AUF MIETER UMLEGEN?

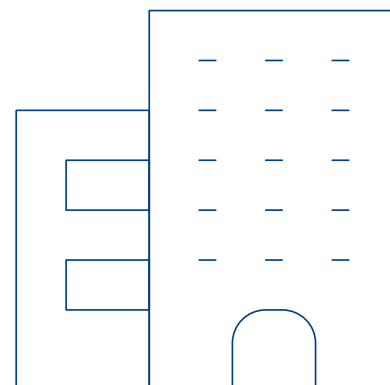
Sie haben die Möglichkeit, die Grundsteuer auf den Mieter umzulegen. Ob Sie die Grundsteuer ganz, zum Teil oder vielleicht auch gar nicht umlegen, bleibt Ihnen überlassen.

Mehrere Wohnungen:

Vermieten Sie mehrere Wohnungen, müssen Sie die insgesamt für das Grundstück zu zahlende Grundsteuer auf die einzelnen Mieteinheiten aufteilen. Die Aufteilung erfolgt hier nach der Wohnfläche.

Leerstehende Wohnungen:

Müssen Sie bei dieser Aufteilung immer mit einbeziehen. Was nicht erlaubt ist: Die Grundsteuer, die auf leerstehende Wohnungen entfällt, dürfen Sie nicht den vermieteten Wohnungen zuschlagen.



Beispiel: Sie besitzen ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen. Davon sind 2 Wohnungen vermietet, eine steht derzeit leer. Wohnung Nummer 1 hat eine Wohnfläche von 80 qm, Wohnung Nummer 2 ebenfalls 80 qm, die leerstehende Wohnung Nummer 3 hat eine Wohnfläche von 40 qm. Die gesamte Wohnfläche liegt damit bei 200 qm. Die Grundsteuer beträgt 600 Euro. So wird aufgeteilt:

- Wohnung Nummer 1 und Nummer 2 haben einen Anteil an der Gesamtwohnfläche von jeweils 40 Prozent. Dementsprechend dürfen Sie jeweils 240 Euro Grundsteuer auf diese Wohnungen umlegen.
- Wohnung Nummer 3 hat einen Anteil an der Gesamtwohnfläche von 20 Prozent. Umlagefähig wären also 120 Euro. Da die Wohnung derzeit leer steht, tragen Sie diesen Betrag selbst. Sie dürfen ihn nicht auf die Mieter der Wohnungen Nummer 1 und 2 verteilen.



Wissenswert: Bei längerem Leerstand oder wenn eine Wohnung bzw. ein Haus zum Beispiel durch eine Überschwemmung vorübergehend nicht bewohnt werden kann, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einen Erlass der Grundsteuer zu beantragen. Die Hürden dafür sind jedoch ziemlich hoch. Und: Trotz Erlass verringert sich die zu zahlende Grundsteuer „nur“ um 50 Prozent. Sie müssen also immer noch 50 Prozent der normalen Grundsteuer zahlen.

WAS MÜSSEN MIETER BEACHTEN?

Lesen Sie den Mietvertrag genau. Prüfen Sie, welche Kosten Ihr künftiger Vermieter auf Sie umlegen möchte und ob Sie damit einverstanden sind.

WER MUSS DIE GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG ABGEBEN?

Auch wenn der Vermieter die Grundsteuer auf den Mieter umlegt, bleibt er als Eigentümer verpflichtet, die Grundsteuer-Erklärung einzureichen. Diese Pflicht kann nicht auf den Mieter übertragen werden, sondern ist Sache des Eigentümers. ➤

GRUNDSTEUER VON DER STEUER ABSETZEN

Vermieter

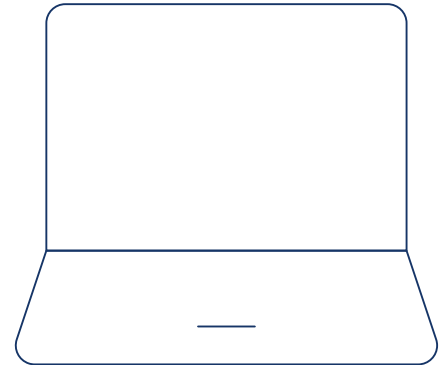
Grundsätzlich darf der Vermieter einer Immobilie die Grundsteuer als Werbungskosten in der Einkommensteuer-Erklärung absetzen. Denn die Grundsteuer zählt zu den Ausgaben (Werbungskosten), wodurch Sie weniger Steuern auf Ihre Vermietungseinkünfte zahlen.

Allerdings zählt die Grundsteuer auch zu den umlagefähigen Nebenkosten. Legen Sie also die Steuer auf den Mieter um, haben Sie faktisch keine Ausgaben für die Grundsteuer. Wichtig: dann müssen sie die umgelegte Grundsteuer nicht nur bei den Werbungskosten, sondern auch als Nebenkosten-Einnahme bei der Einkommensteuererklärung angeben..

Mieter

Als Mieter können Sie die Grundsteuer nur dann absetzen, wenn Sie wenn Sie ein steuerlich anerkanntes häusliches Arbeitszimmer besitzen. Dann geben Sie die anteilige Miete und Nebenkosten in der Steuererklärung an. Darin enthalten ist wiederum anteilig die Grundsteuer. Das häusliche Arbeitszimmer erkennt das Finanzamt aber nicht ohne Weiteres an. Dafür gelten strenge Voraussetzungen.

- Der Raum muss den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit darstellen.
- War das Büro des Arbeitgebers nur teilweise geschlossen, gibt es bis zu 1.250 Euro pro Jahr.
- Erlaubt ist eine private Mitbenutzung von höchstens 10 Prozent.
- Es handelt sich um einen abgeschlossenen und räumlich von den anderen Zimmern getrennten Raum.
- Die Einrichtung muss büromäßig sein: Kleiderschrank oder Bett sind nicht erlaubt.
- Neu seit Corona: Auch ohne eigenes Arbeitszimmer dürfen Sie für jeden Homeoffice-Tag 5 Euro steuerlich absetzen, jedoch maximal 600 Euro. Die Pauschale deckt auch Nebenkosten und damit die Grundsteuer ab. ⬅



**Die perfekte Ergänzung zu
WISO Steuer: Steuer-Scan App**

Mehr zur App





UNTERLAGEN FÜR DIE GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG: JETZT SCHON VORBEREITEN

Bis zum 31.10.2022 will das Finanzamt Ihre Grundsteuer-Erklärung haben. Auch wenn es bis dahin noch einige Monate hin sind, sollten Sie jetzt schon wissen, was auf Sie zukommt.

Bei der neuen Grundsteuer-Erklärung werden einige Daten abgefragt, die Eigentümer nicht unbedingt sofort parat haben. Deshalb gilt: Bereiten Sie sich frühzeitig vor. Schon jetzt können Sie die notwendigen Unterlagen zusammenstellen. Je nachdem, ob Sie selbst in Ihrem Eigentum wohnen oder dieses vermieten, können das verschiedene Dokumente sein. Dazu gehören vor allem:

- Grundbuchauszug
- Notarvertrag bzw. notarieller Kaufvertrag
- Alter Grundsteuerbescheid, aus dem die Steuernummer und das Einheitswert-Aktenzeichen der bisherigen Grundsteuer hervorgehen ➤



Neue Angabe: der Bodenrichtwert

In der Erklärung müssen auch Angaben zu dem Bodenrichtwert gemacht werden. Dieser wird von Gutachterausschüssen festgelegt und basiert auf regionalen Kaufpreisen. Dieser Wert ist zwar öffentlich einsehbar, allerdings kann der Suchweg je nach Aufbereitung der Daten bei den Gemeinden kompliziert sein.

Ganz einfach finden Sie den Bodenrichtwert für Ihr Grundstück mit mit WISO Grundsteuer – ab Ende Mai auf [wiso-grundsteuer.de](https://www.wiso-grundsteuer.de)

UNTERLAGEN – DIE ÜBERSICHT

Je nachdem, ob Sie selbst in Ihrem Eigentum wohnen oder dieses vermieten, sind für Ihre Grundsteuer-Erklärung verschiedene Dokumente notwendig. Welche das jeweils sind, haben wir für Sie in der untenstehenden Tabelle zusammengestellt.

Angabe in der Grundsteuer-Erklärung	Wo zu finden?	Anmerkung
Aktenzeichen/Steuernummer	letzter Grundsteuerbescheid bzw. Einheitswertbescheid Informationsschreiben	
zuständiges Finanzamt	letzter Einheitswertbescheid	Das ist das Finanzamt, in dessen Bezirk Ihr Grundstück liegt.
Art der wirtschaftlichen Einheit		Gemeint ist hier die Grundstücksart, also ob es sich um ein unbebautes oder ein bebautes Grundstück handelt oder ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft vorliegt.
Lage des Grundstücks		Anzugeben sind hier Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort
Gemarkung	Grundbuchauszug	
Grundbuchblatt	Grundbuchauszug	
Flur	Grundbuchauszug	Enthält der Grundbuchauszug keine Angabe zum Flur, können Sie diese Angabe einfach weglassen. Nicht jede Gemarkung hat nämlich Flure.
Flurstück Zähler/Nenner	Grundbuchauszug	Enthält der Grundbuchauszug keinen Flurstück-Nenner, lassen Sie das Feld einfach frei – denn nicht jedes Flurstück hat einen Nenner.
Fläche in qm	Grundbuchauszug	Mehrere Flurstücke, die zusammen eine Einheit bilden, können Sie in einer Grundsteuer-Erklärung zusammenfassen.
Eigentümer	Grundbuchauszug	Hier geben Sie Name, Adresse und den Miteigentumsanteil an.
Grundstücksart		Hier werden detailliertere Angaben zur Grundstücksart gefordert: Vermieter geben hier die Art der vermieteten Wohnung an: • Einfamilienhaus • Zweifamilienhaus • Mietwohngrundstück • Wohneigentum Eigenheimbesitzer geben hier die Art der Wohnung an: • Einfamilienhaus • Wohneigentum

Angabe in der Grundsteuer-Erklärung	Wo zu finden?	Anmerkung
Neu: Bodenrichtwert	wird von Gutachterausschüssen festgelegt und basiert auf regionalen Kaufpreisen; abrufbar zum Beispiel unter www.boris-d.de und eigenen Länder-Webseiten	Unser Tipp: Mit der Lösung von WISO Steuer können Sie den Wert einfach direkt beim Ausfüllen eintragen lassen.
Baujahr des Gebäudes	Bauunterlagen, Kaufvertrag	
Jahr der Kernsanierung	Sanierungsunterlagen	
Abbruchverpflichtung	entsprechende Unterlagen bzw. Bescheide	
Anzahl Garagen-/Tiefgaragenplätze	Bauunterlagen, Kaufvertrag	Besitzen Sie Wohneigentum, müssen Sie nur die Stellplätze angeben, die zu Ihrem Wohneigentum gehören.
Wohn-/Nutzfläche	Bauunterlagen, Kaufvertrag, Wohnflächenverordnung	Vermieter: Bei Vermietung von mehreren Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (sog. Mietwohngrundstück): Hier geben Sie an, wie viele dieser Wohnungen eine Wohnfläche unter 60 qm, von 60 qm bis unter 100 qm und von 100 qm oder mehr haben. Nutzflächen, zum Beispiel für Werkstätten oder Büroflächen, werden separat eingetragen. Keller-, Heizungs- und andere Zubehörräume bleiben außen vor. Eigenheimbesitzer: Wohnflächen und Nutzflächen, z. B. für Werkstätten oder Büroflächen, werden insgesamt angegeben. Keller-, Heizungs- und andere Zubehörräume bleiben außen vor.
bei neubegründetem Wohnungseigentum: Datum des Antrags auf Neueintragung	Antragsschreiben des Notars	

Bei Ihrer Grundsteuer-Erklärung können Sie sich auf WISO Steuer verlassen: Derzeit arbeiten wir an einer Software-Lösung für Sie, damit Sie die Erklärung einfach online erstellen und abgeben können. Ab Ende Mai bietet Ihnen WISO Steuer auf wiso-grundsteuer.de die passende Software-Lösung.

Wir informieren Sie rechtzeitig per E-Mail: Melden Sie sich einfach für unseren Newsletter an und erhalten Sie alle aktuellen Infos direkt ins Postfach!

Zum Newsletter



WAS PASSIERT NACH DER ABGABE?

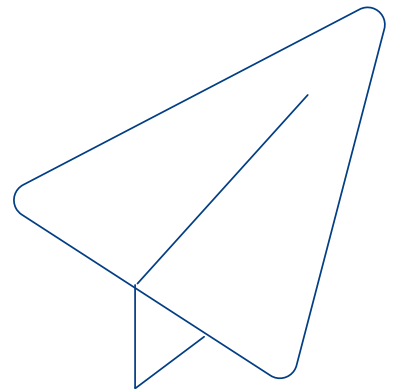
Die Arbeit ist geschafft, die Grundsteuer-Erklärung eingereicht – und was passiert jetzt? Wenn Sie Ihre Grundsteuer-Erklärung rechtzeitig abgegeben haben, heißt es zunächst abwarten. Denn die Finanzämter müssen bundesweit die Grundsteuer-Erklärungen für ca. 36 Millionen Grundstücke bearbeiten und die jeweiligen Bescheide verschicken. Das kann eine Weile dauern. Mit Post vom Finanzamt ist deshalb eher 2023 oder sogar erst 2024 zu rechnen.

Danach werden Sie insgesamt 3 Bescheide erhalten:

1. Bescheid vom Finanzamt über den Grundsteuerwert
2. Bescheid vom Finanzamt über den Messbetrag
3. Bescheid der Gemeinde mit der festgesetzten Grundsteuer

Die ersten zwei Bescheide des Finanzamts enthalten die Berechnungsgrundlagen für den späteren Grundsteuerbescheid. Daher nennt man sie auch Feststellungsbescheide. Sie dienen nur zur Information und sind keine Zahlungsaufforderung. Diese Bemessungsgrundlagen übernimmt die Gemeinde nur, sie muss und kann sie auch nicht prüfen.

Daher ist es umso wichtiger, die ersten Bescheide vom Finanzamt genau zu prüfen! ➤

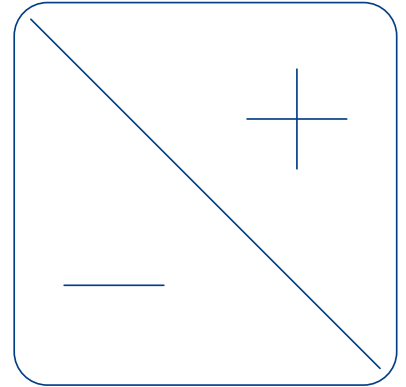


FALSCHERECHNUNG, WAS KANN ICH DAGEGEN TUN?

Je nachdem, wo der Fehler passiert ist, muss sich der Einspruch bzw. Widerspruch gegen den richtigen Bescheid richten:

- Sind Sie der Meinung, dass der Grundsteuerwert falsch berechnet wurde, legen Sie bitte gegen den Feststellungsbescheid, mit dem der Grundsteuerwert festgestellt wurde, Einspruch ein.
- Hat das Finanzamt Ihrer Ansicht nach, eine Ermäßigung der Steuermesszahl nicht berücksichtigt und fällt deshalb der Grundsteuermessbetrag zu hoch aus, muss sich der Einspruch gegen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag richten.
- Wichtig: Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid selbst wegen eines falsch berechneten Grundsteuerwerts ist nicht möglich!

Die Einspruchs- bzw. Widerspruchsfrist ergibt sich aus dem jeweiligen Bescheid. <



Ab Ende Mai stellen wir Ihnen WISO Grundsteuer auf [wiso-grundsteuer.de](https://www.wiso-grundsteuer.de) zur Verfügung, mit der Sie Ihre Grundsteuer-Erklärung unkompliziert erledigen können. Die Software unterstützt Sie auch bei der Prüfung Ihrer Bescheide. Sollte ein Einspruch notwendig werden, können Sie diesen ebenso einfach über die Software stellen.

[Zum Newsletter](#)

WISO Steuer weiterempfehlen

Freunden von WISO Steuer erzählen und Gutschrift sichern.

[mehr erfahren](#)





DAS IST DIE NEUE GRUNDSTEUER

Die neue Grundsteuer ist ab 2025 zu zahlen. Für die Ermittlung der Werte wurde das sogenannte Bundesmodell entworfen. Die einzelnen Bundesländer dürfen jedoch davon abweichen und eigene Modelle anwenden. Ein Überblick.

DIESE GRUNDSTEUERTYPEN WIRD ES GEBEN

- **Grundsteuer A:** Die Grundsteuer A gilt für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Dabei entrichten die Land- und Forstwirte die Grundsteuer auf ihre Flächen und das, was zum Betrieb gehört – etwa Gebäude.
- **Grundsteuer B:** Die Grundsteuer B gilt für alle anderen Grundstücke, die nicht unter A fallen. Das sind unter anderem Häuser und Eigentumswohnungen sowie Geschäftsgrundstücke
- **Neu - Grundsteuer C:** Die Grundsteuer C ist neu eingeführt. Die Gemeinden können selbst entscheiden, ob sie diese überhaupt festsetzen. Mit der Steuer können sie baureife Grundstücke höher besteuern, auf diese Weise soll der Spekulation mit Bauland entgegengewirkt werden. ➤



Wissenswert: Mit der Grundsteuer wird der Besitz von Grundstücken und Gebäuden besteuert. Der Jahresbetrag wird in der Regel vierteljährlich an die Gemeinde entrichtet. Für die Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Wie hoch die zu zahlende Steuer für den Eigentümer ist, hängt von Faktoren ab wie Wohnort, Grundstücksgröße oder Gebäudeart.

SO WIRD DIE NEUE GRUNDSTEUER BERECHNET

Bisher wurde die Grundsteuer aus dem Einheitswert, der Steuermesszahl und dem Hebesatz errechnet. Auch die neuen Regelungen orientieren sich am bisherigen Prinzip: Ab 2025 wird die Grundsteuer ebenso im dreistufigen Verfahren berechnet. Die neue Formel zur Berechnung der Grundsteuer lautet:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Grundsteuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Stufe 1: Ermittlung des Grundsteuerwertes:

Der Grundsteuerwert ersetzt ab 2025 den bisherigen Einheitswert. Je nachdem, ob das Grundstück bebaut ist und wie es genutzt wird, gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren. Für Wohngrundstücke – also Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum – gilt im Rahmen des Bundesmodells das sogenannte Ertragswertverfahren. Den Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt anhand Ihrer Grundsteuer-Erklärung.

Stufe 2: Anwendung der Grundsteuermesszahl und Berechnung des Grundsteuermessbetrages

Grundsteuermesszahl

Steht der Grundsteuerwert fest, ermittelt das Finanzamt die Grundsteuermesszahl. Je nachdem, ob es sich zum Beispiel um ein Ein- oder ein Zweifamilienhaus handelt, fällt die Steuermesszahl unterschiedlich aus. Das Bundesmodell sieht folgende Werte vor:

- unbebautes Grundstück: 0,34 Promille
- Wohngrundstück, etwa ein Einfamilienhaus: 0,31 Promille
- andere bebaute Grundstücke: 0,34 Promille

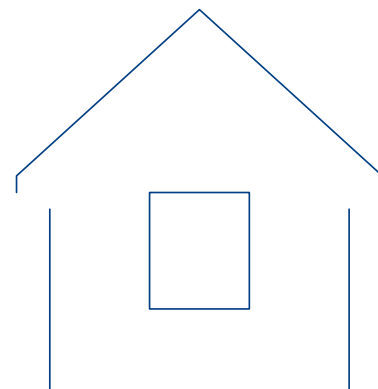
Manche Landesmodelle verwenden als Steuermesszahlen Prozentsätze statt Promillezahlen. Der Rechenweg bleibt ansonsten aber grundsätzlich gleich.

Grundsteuermessbetrag

Der Grundsteuermessbetrag taucht in der kurzen Formel zur Berechnung der Grundsteuer nicht auf. Und doch ist er ein ganz wichtiges Zwischenergebnis, das die Gemeinde benötigt, um die Grundsteuer ermitteln zu können. Für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages wird der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert.

Beispiel: Der Grundsteuerwert für ein Einfamilienhaus beträgt 280.500 Euro. Da es sich um ein Wohngebäude handelt, gilt die Steuermesszahl von 0,31 Promille.

So wird gerechnet: 280.500 Euro $\times$ 0,31 Promille = 86,96 Euro



Stufe 3: Anwendung des Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag und Berechnung der Grundsteuer

Jede Gemeinde darf ihre eigenen Hebesätze festlegen. Diese können mehrere Jahre gelten oder auch nur Gültigkeit für ein Kalenderjahr haben. Je nach Grundstücksart gibt es verschiedene Hebesätze:

- Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft: Grundsteuer A
- andere Grundstücke: Grundsteuer B
- baureife Grundstücke (neu ab 2025): Grundsteuer C

Der Hebesatz wird mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Als Ergebnis erhält man dann endlich die zu zahlende Grundsteuer.

So wird gerechnet:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Beispiel: Der Grundsteuermessbetrag für das Einfamilienhaus liegt bei 86,96 Euro. Es gilt der Hebesatz der Grundsteuer B. Diesen hat die Gemeinde auf 505 % festgelegt.

Die Grundsteuer beträgt pro Jahr: $86,96 \text{ Euro} \times 505 \% = 439,15 \text{ Euro}$.



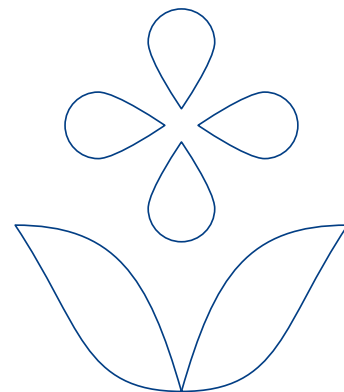
Achtung: Erst 2024 beschließen die Gemeinden die Hebesätze, die ab 2025 gelten werden – und erst dann erlassen sie die neuen Grundsteuer-Bescheide. Bevor die neuen Hebesätze nicht feststehen, lässt sich keine verlässliche Aussage über die Höhe der künftig zu zahlenden Grundsteuer treffen.

Diese Formel gilt übrigens nicht nur in den Bundesländern, die das Bundesmodell umgesetzt haben, sondern auch in den Bundesländern mit eigenem Landesmodell. Lediglich bei der Berechnung des Grundsteuerwertes gibt es Unterschiede.

Beispiel: Grundsteuerberechnung für ein Einfamilienhaus (nach Bundesmodell)

Um die Grundsteuer für dein Einfamilienhaus zu berechnen, werden mehrere Angaben benötigt:

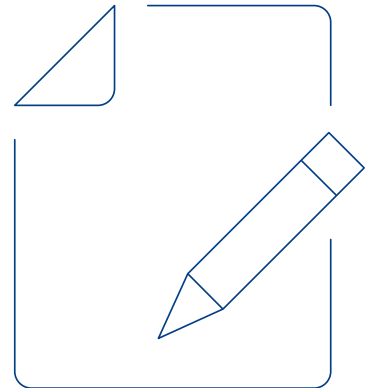
- Bundesland: Rheinland-Pfalz
- Baujahr Gebäude: 2005
- Fläche Grundstück: 730 qm
- Wohnfläche: 180 qm
- Mietniveaustufe: 3 => kein Zuschlag oder Abschlag
- Bodenrichtwert: 380 Euro/qm
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Steuermesszahl: 0,31 ‰
- Hebesatz der Gemeinde (B): 420 ‰



Zunächst berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert anhand Ihrer Angaben. Um Ihnen aber einen Überblick zu geben, haben wir hier ein komplettes Rechenbeispiel des sogenannten „Ertragswertverfahrens“ für Sie:

Berechnung des jährlichen Rohertrags:

	monatliche Nettokaltmiete / qm Wohnfläche		7,72 Euro/qm × 180 qm
	Zuschlag/Abschlag für Mietniveaustufe	+	0 %
=	monatlicher Rohertrag	=	1.389,60 Euro
×	12	×	12
=	jährlicher Rohertrag	=	16.675,20 Euro



Die Restnutzungsdauer bestimmt weitere Faktoren der Berechnung:

	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
./.	Alter des Gebäudes am Bewertungstichtag		17 Jahre
=	Restnutzungsdauer	=	63 Jahre

Von der Restnutzungsdauer hängt der Vervielfältiger ab:

	Restnutzungsdauer		63 Jahre
i.V.m.	Liegenschaftszinssatz	i.V.m.	2,5 %
=	Vervielfältiger	=	31,56

Die Bewirtschaftungskosten dürfen vom jährlichen Rohertrag abgezogen werden:

	jährlicher Rohertrag		16.675,20 Euro
	davon x %		davon 18 %
=	Bewirtschaftungskosten	=	3.001,54 Euro

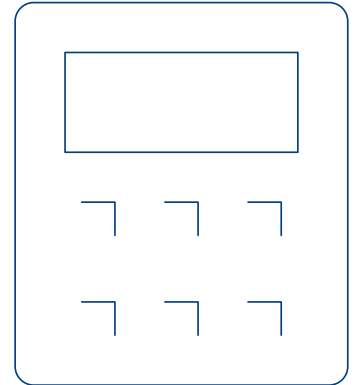
Mit einer weiteren Zwischenrechnung ermittelt man den abgezinsten Bodenwert. Für den Abzinsungsfaktor spielt wieder die Restnutzungsdauer eine Rolle:

	Fläche des Grundstücks		730 qm
x	Bodenrichtwert	x	380 Euro/qm
x	Umrechnungskoeffizient für Ein- und Zweifamilienhäuser	x	0,92
=	Bodenwert	=	255.208 Euro
x	Abzinsungsfaktor	x	0,2111
=	abgezinster Bodenwert	=	53.874,41 Euro



Jetzt ist man endlich so weit und kann den Grundsteuerwert ermitteln:

	jährlicher Rohertrag		16.675,20 Euro
./.	Bewirtschaftungskosten	./.	3.001,54 Euro
=	jährlicher Reinertrag	=	13.673,66 Euro
x	Vervielfältiger	x	31,56
=	kapitalisierter Reinertrag	=	431.540,71 Euro
+	abgezinster Bodenwert	+	53.874,41 Euro
=	Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 Euro)	=	485.400 Euro



Weiter geht es mit der Berechnung des Grundsteuermessbetrags. Dieser wird ebenfalls vom Finanzamt berechnet, wird dann aber von der Gemeinde für die weitere Berechnung der Grundsteuer benötigt:

	Grundsteuerwert		485.400 Euro
x	Steuermesszahl	x	0,31 ‰
=	Grundsteuermessbetrag	=	150,47 Euro

Mit dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz berechnet die Gemeinde schließlich die zu zahlende Grundsteuer:

	Grundsteuermessbetrag		150,47 Euro
x	Hebesatz	x	420 ‰
=	Grundsteuer	=	631,97 Euro



Die neue Grundsteuer ist kompliziert?

Keine Sorge: Sie müssen keine komplizierten Berechnungen durchführen, das übernimmt WISO Grundsteuer. Ab Ende Mai stellen wir Ihnen unsere Software-Lösung auf wiso-grundsteuer.de zur Verfügung.

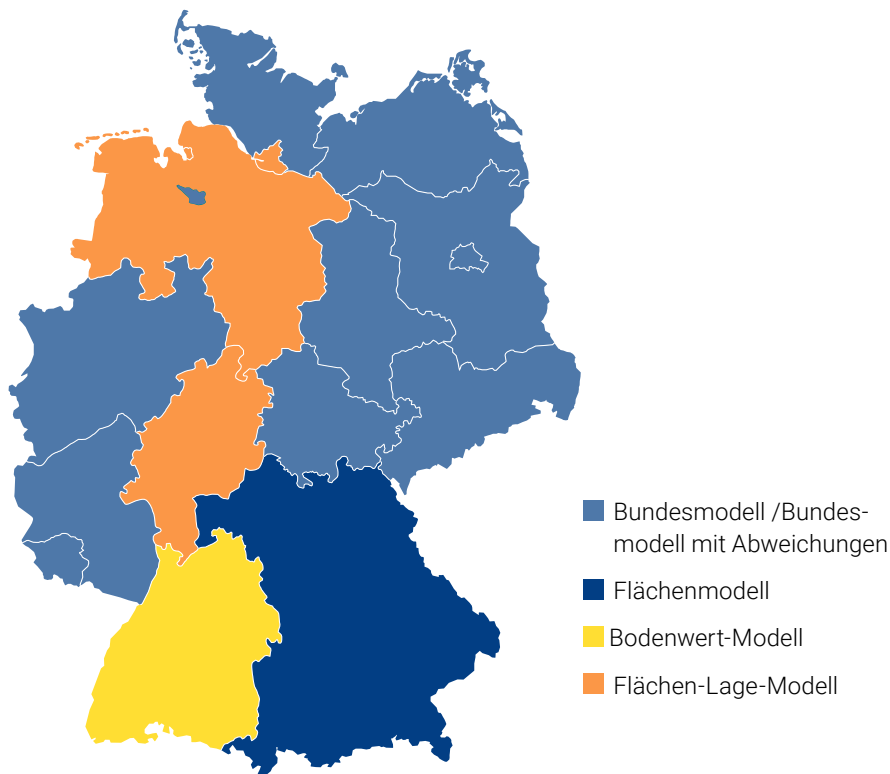
Bleiben Sie auf dem Laufenden: Melden Sie sich für unseren Newsletter an und erhalten Sie alle Infos zu WISO Grundsteuer per E-Mail. Auch auf unserem Blog informieren wir Sie über Entwicklungen zum Thema Grundsteuer.

[Zum Newsletter](#)

SPIELRAUM FÜR BUNDESLÄNDER – WAS GILT IN MEINEM BUNDESLAND?

Im Rahmen der Reform wurde für die Bundesländer eine Öffnungsklausel geschaffen. Diese erlaubt den einzelnen Bundesländern, vom Bundesmodell abweichende Regelungen rund um die Grundsteuer einzuführen.

Art des Modells:	Notwendige Angaben für Eigentümer:
Bundesmodell Bundesmodell mit Abweichungen	Grundstücksfläche, Gebäudeart, Baujahr, Bodenrichtwert, statistische Nettokaltmiete
Flächenmodell	Grundstücksfläche, Nutzungsart, Gebäudefläche
Bodenwert-Modell	Grundstücksfläche, Nutzungsart, Bodenrichtwert
Flächen-Lage-Modell	Grundstücksfläche, Gebäudefläche, Lage der Immobilie



IMPRESSUM

SteuerBlick | 2022
www.steuernsparen.de

Herausgeber:
Buhl Tax Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen
redaktion@buhl.de
Geschäftsführer:
Peter Glowick, Peter Schmitz
Amtsgericht Siegen, HRB 9049

Vertrieb:
Buhl Data Service GmbH
Am Siebertsweiher 3/5
57290 Neunkirchen

Redaktion
Olesja Hess, Melanie Holz,
Alexander Müller

Redaktionsschluss
24.02.2022

Erscheinungsweise
12-mal jährlich

Abo-Service
Telefon: 0 27 35/90 96 99
Telefax: 0 27 35/90 96 500

Bildnachweis
stock.adobe.com

Grafische Konzeption:
JANUS DIE WERBEMANUFAKTUR
Scheerer & Rohrmann GmbH
www.janus-wa.de

Bezugsbedingungen
Jahresabonnement € 30 (inkl. MwSt.)
Versand per E-Mail mit Link zu PDF-Dokument.

Die Zahlung erfolgt im Voraus, die Bezugsdauer verlängert sich jeweils um ein Jahr. Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen abbestellen. Eine Mitteilung an den Abo-Service genügt. Geld für bereits gezahlte aber noch nicht gelieferte Ausgaben erhalten Sie dann umgehend zurück.

Für Kunden mit Verträgen zu Buhl-Steuerprogrammen übernimmt Buhl Data Service die Kosten.

Hinweise
Alle Beiträge sind nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und erstellt worden. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keinerlei Haftung übernommen werden.

Nachdruck, Übersetzung und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung. Für zugesandte Manuskripte, Bildmaterial und Zuschriften wird keinerlei Gewähr übernommen.

Für die vollständige oder teilweise Veröffentlichung in Steuer-Blick oder die Verwertung in jeglicher digitalisierter Form wird das Einverständnis vorausgesetzt.