

# Wenn jeder Quadratmeter zählt

**Grundsteuerreform.** Nach der Abgabe der Feststellungserklärungen zur neuen Grundsteuer erwarten Immobilieneigentümer ihre Bescheide. Kluge Steuerzahler prüfen zeitnah, ob die Angaben richtig sind – sonst zahlen sie möglicherweise jahrelang zu viel Steuern.

Die Technik versagte: Zu viele Immobilieneigentümer wollten im Juli 2022 ihre Feststellungserklärungen zur Grundsteuer einreichen. Das von den Behörden freigeschaltete Portal ging technisch in die Knie – und konnte nichts mehr annehmen. Und auch die Telefone der Sachbearbeiter liefen heiß, weil viele Steuerzahler Detailfragen zu ihren Häusern und Wohnungen klären wollten.

Der Unmut war groß. Die Länder reagierten. Nordrhein-Westfalen beispielsweise suchte Anfang August Aushilfskräfte, die überlastete Beamte unterstützen sollten. Die Finanzverwaltung stellte Erklärvideos sowie Klick-für-Klick-Anleitungen ins Netz, damit sich die Bürger schneller den Überblick verschaffen konnten. Außerdem wurde eine Grundsteuer-Hotline mit mehreren Hundert Mitarbeitenden installiert, die auch von anderen Abteilungen der Finanzämter abgezogen wurden.

## Das 36-Millionen-Ding

Das war nötig. Seit 1. Juli 2022 waren Millionen Immobilieneigentümer gefordert, eine Feststellungserklärung abzugeben. Anlass war die Grundsteuerreform. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hat die geltenden Regeln gekippt, weil die Einheits-

werte von 1964 längst veraltet sind. 36 Millionen Grundstücke und Immobilien müssen jetzt neu bewertet werden.

Die Finanzämter sollen den Kommunen die neuen Grundsteuermessbeträge, die sich aus den Feststellungserklärungen ergeben, bis Mitte 2023 zur Verfügung stellen. Diese bilden dann die Grundlage für die neue Grundsteuer, die Immobilieneigentümer aber erst ab 2025 zahlen.

## Steuerbescheide bald zu erwarten

Nach der Feststellungserklärung flattern allen Eigentümern jetzt erst einmal ein Grundsteuermessbescheid sowie ein Grundsteuerwertbescheid ins Haus. Diese Schriftstücke sind ab November 2022 zu erwarten, sie können aber auch erst 2024 in der Post sein. „Nach Erhalt sollte jeder prüfen, ob der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuerwertbescheid korrekt ist“, rät Walter Sesterhenn, Präsident der Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz.

Fehler sind nicht auszuschließen. Das gilt sogar, wenn – wie das häufig der Fall ist – das Finanzamt den Steuerzahlern schon im Vorfeld der Erklärung die notwendigen Angaben für die Feststellungserklärung

übermittelt hat. Vor allem bei auch gewerblich genutzten Immobilien kann der Check schwierig werden. Je nach Bundesland greifen unterschiedliche Verfahren, welche die Basis für den Wert der Immobilie und die neue Grundsteuer bilden. „Betroffene sollten die gesamte Berechnung und die ermittelten Werte nachvollziehen“, rät Sesterhenn. Das gestaltet sich oft als eine komplexe und leider auch sehr individuelle Aufgabe.

Bei reiner Wohnnutzung wird der Check in der Regel einfacher sein. Hier kommt es zum Beispiel darauf an, dass die Grundstücksfläche und die Wohnfläche des Objektes richtig ausgewiesen sind. So zählen zum Beispiel Spitzböden nicht mit, Flächen überhaupt erst ab einer Höhe von einem Meter. Balkone, Terrassen oder Loggien sind relevant, nicht aber Keller- oder Heizungsräume. Diese Flächen sollten im Bescheid gar nicht auftauchen. Auch Waschküchen und Garagen bleiben außen vor.

## Einspruch einlegen

Bei Fehlern legen Steuerzahler gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch ein. „Das muss innerhalb eines Monats nach Erhalt erfolgen – wie es sonst auch üblich ist“, sagt Sesterhenn. Wichtig: Betroffene müssen Argumente dafür liefern, warum der Bescheid falsch sein soll. „Die Begründung kann man aber nachreichen“, sagt Sesterhenn. Man hat also so etwas Zeit, um die genauen Daten zu ermitteln.

Der Einspruch ist sehr wichtig. „Wer auf einen fehlerhaften Bescheid nicht reagiert, zahlt möglicherweise sieben Jahre lang zu viel Grundsteuer“, erklärt Sesterhenn. Hintergrund: Nachfestsetzungen gibt es nicht vor der nächsten Feststellungserklärung, und diese kommt erst zum Jahresbeginn 2029. „Immobilieneigentümer müssen dem Finanzamt aber in der Zwischenzeit mitteilen, wenn sich etwas geändert hat und sich der Grundsteuerwert dadurch erhöhen könnte“, erklärt Sesterhenn. Offensichtlich fehlerhafte Bescheide will die Finanzverwaltung zwar noch ändern. Wie sich „offensichtlich“ hier aber definiert, wird sich zeigen.

## Höhere Steuern möglich

Dabei geht es um viel Geld. „Je nach Lage der Immobilie können Immobilieneigentümer vor allem in Ballungsgebieten kalkulieren, dass sie möglicherweise mehr Grundsteuer als bisher zahlen“, meint Sesterhenn. Die Kommunen setzen weiterhin ihre Hebesätze selbst fest. Viele Städte und Gemeinden haben

angekündigt zu erhöhen. Dabei hat die Bundesregierung vorgegeben, dass die neue Grundsteuer insgesamt aufkommensneutral sein soll. Steuerexperten gehen aber davon aus, dass dies eher nicht der Fall sein wird.

Auch für Eigentümer eines unbebauten Grundstücks kann es künftig teurer werden. Die Gemeinden dürfen demnächst eine sogenannte Grundsteuer C erheben, die es bisher nicht gibt. Im Fachjargon heißt sie Baulandsteuer. „Hintergrund ist, dass Spekulationen mit Flächen angesichts der Wohnungsnot in vielen Regionen nicht gewünscht sind“, erläutert Sesterhenn. Man will nicht, dass Investoren ihre Grundstücke freilassen, um sie in späteren Jahren mit viel Gewinn zu verkaufen. Die neue Grundsteuer C soll Grundstückseigentümer motivieren, schnell zu bauen. ◀



## Was passiert nach dem Bescheid?

Nach der Feststellungserklärung schickt das Finanzamt den Immobilieneigentümern im ersten Schritt den Grundsteuerwert- und einen Grundsteuermessbescheid zu. Hier steht erst mal nur, auf welcher Basis später die Grundsteuer berechnet wird. Die Daten sendet das Finanzamt dann elektronisch an die Städte und die Gemeinden. Die Kommunen rechnen später auf dieser Grundlage aus, wie viel Grundsteuer für jeden Einzelnen anfällt. Dazu wird der Grundsteuermessbetrag mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert.

**Hinweis:** Die Feststellungserklärungen und damit die Bescheide beziehen sich auf den Stand zum 1. Januar 2022. Wer in diesem Jahr eine Immobilie oder ein Grundstück gekauft hat, muss aufpassen. Bis dato waren Verkäufer aufgefordert, die Feststellungserklärung abzugeben. Erst zum Jahresanfang 2023 stellen die Finanzämter um und involvieren die Käufer in das Verfahren.

Die neue Grundsteuer fällt dann ab dem Jahr 2025 an. Tendenziell wird bei neueren Immobilien mehr Grundsteuer fällig als bei Altbauten. Vermieter zahlen bei hohen Bodenpreisen eher mehr als weniger Grundsteuer, wobei sie diese auf die Bewohner umlegen können. Wie teuer es wird, hängt am Ende aber wesentlich von der Höhe des Hebesatzes der jeweiligen Gemeinde ab.