



> [Themen](#) > [Steuern](#) > [Steuerarten](#) > Grundsteuer & Grunderwerbsteuer

20.12.2021

Reform der Grundsteuer

Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell.

Mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht bis Ende 2019 gesetzten Frist ist der Bundesgesetzgeber seiner Verantwortung gerecht geworden, die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Gemeinden über das Jahr 2019 hinaus zu erhalten.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

- Grundsteuerwert: ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung
- Steuermesszahl: gesetzlich festgelegt
- Hebesatz: legt Stadt beziehungsweise Gemeinde fest

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur folgende wenige Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer*innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Wichtig: Grundstückseigentümer*innen müssen nicht bereits zum 1. Januar 2022 aktiv werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab 1. Juli 2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022. Die Länder werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den **Grundsteuerwert** und stellt einen **Grundsteuerwertbescheid** aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den **Grundsteuermessbetrag** und stellt einen **Grundsteuermessbescheid** aus.

Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt beziehungsweise Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als **Grundsteuerbescheid** in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer*innen gesendet wird.

Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Start der neuen Grundsteuer

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

Mehr zum Thema