Reform der Grundsteuer

Warum die Grundsteuer reformiert wurde

Die neue Grundsteuer wird mit folgenden Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen soll jetzt mit einem neuen Wert, dem sog. **Grundsteuerwert** gerechnet werden.

Nichtsdestotrotz wurde das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer beibehalten, wobei für die ersten beiden Stufen das Finanzamt Strausberg für die Gemeinde Hoppegarten zuständig ist. Lediglich Stufe 3 wird von der Gemeindeverwaltung Hoppegarten vorgenommen:

- 1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
- 2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuermessbetrags**
- 3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes und Festsetzung der **Grundsteuer**

Daraus ergibt sich die Berechnungsformel:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform soll sein, dass Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe mit der gleichen Grundsteuerzahllast belegt werden. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. **Erster Stichtag für die Neubewertung war der 1.1.2022.**

Was Eigentümer wegen der reformierten Grundsteuer tun müssen

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ (Vordruck GW-1). Die Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Hierzu wird ein Zertifikat, welches man nach kostenloser Registrierung unter www.elster.de erhält, benötigt. Die Einreichung wird ab dem 1.7.2022 möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der 31.10.2022.

In Ausnahmefällen, wo die elektronische Form nicht möglich sein kann, werden in der Gemeinde Hoppegarten, zum gegebenen Zeitpunkt, Vordrucke zur Erstellung der Erklärung bereitliegen.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe dieser Feststellungserklärung erfolgt voraussichtlich Ende März 2022 per öffentlicher Bekanntmachung. Dementsprechend erhalten Sie **kein** Schreiben seitens des Finanzamtes per Post.

Wenn Sie die Erklärung nicht innerhalb der vorgegebenen Frist abgeben können, beantragen Sie bitte rechtzeitig beim Finanzamt eine Fristverlängerung und begründen Sie diese.

Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- **Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**
- **Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens**
- **Eigentumsverhältnisse**
- **Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)**
- **Fläche des Grundstücks**
- **ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes**
- **mehrere Gemeinden (ja/nein)**
- **Mieteigentumsanteil (Zähler/Nenner)**
- **Nutzungsart**
- **Baudenkmal (ja/nein)**
- **ggf. Abbruchverpflichtung**
-

Zu finden sind die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Ihnen noch zugehenden Grundsteuerbescheides zu zahlen. Bis dahin gelten die bestehenden Regelungen fort und die Grundsteuer ist nach den Ihnen vorliegenden Mehrjahresabgabenbescheiden zu den entsprechenden Fälligkeitsterminen zu begleichen.

Praxistipp:

Stellt der Steuerpflichtige fest, dass der Feststellungsbescheid des Finanzamtes Strausberg über den Grundsteuerwert fehlerhaft ist, beträgt die Frist zur Einlegung eines Einspruchs beim Finanzamt einen Monat nach Zugang des Feststellungsbescheides.