Die neue Grundsteuer – was ist zu beachten

Was ist die Grundsteuer?

Auf Grundeigentum wird eine Grundsteuer erhoben. Die Einnahmen stehen den Kommunen zu. Für die privaten Grundstücke gilt die Grundsteuer B. Steuerpflichtig ist der Eigentümer/die Eigentümerin eines Grundstücks. Dabei ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Für Wohneigentum und Teileigentum nach dem WEG wird die Grundsteuer entsprechend dem Miteigentumsanteil ermittelt. Bei vermieteten Objekten kann die Grundsteuer wie bisher über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden (sofern im Mietvertrag vereinbart).

Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig. Die alte Einheitsbewertung gilt noch bis zum 31.12.2024. Ab dem 01.01.2025 wird die Steuer nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Wie wird die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg berechnet?

Bei der Grundsteuer B gilt das „modifizierte Bodenwertmodell“.

1. Basis der Bewertung ist der Bodenwert. Dafür werden zwei Faktoren herangezogen: **Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.**

2. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den **Grundsteuerwert** – bisher Einheitswert.

3. Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert = **Grundsteuermessbetrag**.

4. Dann wird der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet.

⇨ Daraus ergibt sich die konkrete Formel für die **Grundsteuer**:
Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune = Grundsteuer.

Was müssen Eigentümer tun?

Bis spätestens 31.10.2022 muss die Erklärung über www.elster.de abgegeben werden. Die elektronische Eingabe ist Pflicht. Wenn Sie keinen Internetzugang haben, wenden Sie sich an das für Sie zuständige Finanzamt, um den entsprechenden Papiervordruck abzuholen. Alternativ dazu sprechen Sie Ihren Steuerberater an.

Wenn Sie noch keinen Elster-Zugang haben, registrieren Sie sich über www.elster.de. Sie erhalten per E-Mail die Aktivierungs-ID und per Post den Aktivierungscode. Das kann ein bis zwei Wochen dauern.

Folgende Angaben benötigen Sie zur Eingabe über Elster.de:

- Aktenzeichen (auf Anschreiben von Finanzamt)
- Eigentümer*in
- Grundstücksgröße (siehe Grundbuch) bzw. Miteigentumsanteile bei WEG´s Miteigentumsanteile – MEA – (siehe Grundbuch)
- Flurstück-Nummer (aus Kaufvertrag oder Grundbuchauszug)
- Bodenrichtwert (boris-bw.de, Gemeinde auswählen, Wert aus Landkarte entnehmen)

Eingabe über elster.de – Formulare – Grundsteuer Ba-Wü
Jede Einheit/Wohnung etc. muss einzeln eingegeben werden, bei mehreren Einheiten kann über die Funktion „übernehmen/kopieren" gearbeitet werden, alle 40 Seiten durchgehen.
Bei Wohnungseigentümergemeinschaften/Teileigentum – immer nur 1 Flurstück angeben – Anteile der Einheit am Grundstück per Dreisatz ausrechnen – Eingabe über Zähler / Nenner.

Wann kommt der Bescheid?

Jede*r Erklärungspflichtige erhält drei Bescheide:
Grundsteuerwertbescheid – vom Finanzamt (schriftlich)
Grundsteuermessbescheid – vom Finanzamt (schriftlich)
Grundsteuerbescheid – von der Kommune (schriftlich)

Die Bescheide vom Finanzamt werden nach der Feststellung verschickt. Der zahlungspflichtige Grundsteuerbescheid der Kommune wird voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 verschickt.

Eine Anleitung für die Eingabe der Daten über elster finden Sie auf Youtube, Suchbegriff „Eingabe Grundsteuer elster", dann auswählen „elster Ausfüllhilfe zur Grundsteuer Baden-Württemberg". Dort werden alle Schritte ausführlich beschrieben.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der oben gemachten Angaben übernimmt Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung keine Gewähr!

Quellen: Mitgliederzeitschrift Haus & Grund Württemberg Ausgabe Juni 2022
Angaben persönlicher Erfahrungen

Stand 09.2022