



BAUEN & WOHNEN

VON BERRIT GRÄBER

Die neue Grundsteuer – so geht's

Millionen Immobilien- und Grundbesitzer sind vom 1. Juli an zur Abgabe einer Extra-Steuererklärung verpflichtet. Ein Leitfaden mit den wichtigsten Fragen und Antworten

Vom 1. Juli an haben Millionen Immobilieneigentümer eine ungeliebte Pflicht am Hals: Jeder, der ein Grundstück oder ein Gebäude besitzt, muss in den kommenden Wochen eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim Finanzamt einreichen – also eine neue Extra-Steuererklärung machen. Für jedes Objekt eine separate, und das auch noch elektronisch. Ignorieren geht nicht. Bis Ende Oktober muss die Sache erledigt sein, denn die Grundsteuer für fast 36 Millionen Gebäude, Wohnungen und Grundstücke wird dann neu berechnet. Viele betroffene Bürger sind sich unsicher, ob sie die Aufgabe selbst wuppen können – oder sich nicht doch lieber Unterstützung von Profis holen und dafür zahlen sollten. Vor allem Senioren fürchten, der Aufgabe nicht gewachsen zu sein. Je nach Bundesland werden unterschiedliche Daten abgefragt. „Was auf den ersten Blick kompliziert aussieht, muss es nicht sein“, ermuntert Michael Nack, Jurist beim Bonner Verband Wohnen im Eigentum (WIE), zum Do-it-yourself-Verfahren. Einen Versuch ist es allemal wert.

Wer muss jetzt ran?

Jeder, der eine Immobilie oder ein Grundstück besitzt – egal ob selbstgenutzt oder vermietet – ist ab sofort zur Grundsteuererklärung verpflichtet. Außerdem alle Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie von Grundstücken im Erbbaurecht. Auch Besitzer von verwalteten Eigentumswohnungen müssen aktiv werden, die Hausverwaltungen sind nicht zuständig. Erbengemeinschaften müssen eine gemeinsame Grundsteuererklärung abgeben. Wer viel besitzt, hat also viel zu tun, denn in jedem Fall muss für jedes Objekt eine eigene Steuererklärung gemacht werden. Aufwendig kann es werden, wenn das Eigentum auf mehrere Bundesländer verteilt ist.

Wo gibt es Unterstützung?

Der Staat fördert zwar Hilfe ein, viele Eigentümer, vor allem ältere, fühlen sich mit der Aufgabe einer zusätzlichen Steuererklärung aber überfordert. Lohnsteuerhilfsvereine dürfen in dieser Sache nicht unterstützen, kommerzielle Anbieter wie etwa kostenpflichtige Online-Steuerprogramme aber schon. Wer Mitglied beim Eigentümerverband Waus + Grund ist, kann sich dort Rat holen. In jedem Fall ist es möglich, ihren Steuerberater zu beauftragen. Viele bieten ihre Dienste an, mal zu Pauschalpreisen, mal ohne exakte Preisangabe. Die Kanakalen erledigen dann die Steuerklärung und können notfalls auch bei der Datenbeschaffung helfen. Wie teuer der Service wird, hängt dabei vom Aufwand ab, wie Hartmut Schwab, Präsident der Bundessteuerberaterkammer, erklärt. „Die Kosten variieren stark und lassen sich nicht allgemein beziffern.“ Bei hohen Stundensätzen und komplexen Fällen kann die Unterstützung rasch ins Geld gehen. Nur individuelle Kostenanfragen beim Steuerberater der Wahl bringen hier Klarheit.

Steuerberater oder lieber selbst machen?

Bevor Eigentümer viel Geld für den Steuerberater ausgeben, sollten sie prüfen, ob sie das Verlangte nicht doch selbst hinkriegen können, rät Jurist Michael Nack. Denn: Auch die Profis sind darauf angewiesen, dass Eigentümer die Daten zur Immobilie erst einmal eigenständig aus ihren Unterlagen herausuchen. Die meiste Arbeit ist damit immer sowieso schon getan. Wer sich also am informiert und es sich zutraut, kann eine Grundsteuererklärung ohne Weiteres selbst machen, sagt auch Daniela Karst-Gefeller vom Bund der Steuerzahler in

Berlin. Und wer es doch nicht alleine schafft, kann sich immer noch Hilfe vom Profi holen. Aber: Rechtzeitiges Kümmeren ist wichtig, da die verfügbaren Termine knapp werden könnten, gibt der Präsident der Bundessteuerberaterkammer, Hartmut Schwab, zu bedenken.

Was will das Finanzamt eigentlich wissen?

Was genau abgefragt wird, hängt vom Bundesland ab, in dem das Grundstück oder die Immobilie sich befindet. Mal sind unter anderem Grundbucheinträge, Bodenrichtwert und Baujahr gefragt, mal Daten aus Kaufverträgen oder einer Teilungserklärung. Nicht alle Länder bewerten gleich. Dem sogenannten Bundesmodell, bei dem der Wert eines Grundstücks im Vordergrund steht, haben sich unter anderem Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Thüringen angeschlossen. Viele Bundesländer gehen aber eigene Wege. Beispiel Bayern: Hier zählen nur die Flächen von Grundstücken und Gebäude sowie die Nutzung, Wert und Lage sowie Alter und Zu-

stand sind nicht gefragt, wie Rudolf Stürzer betont, Vorsitzender von Haus + Grund München: „Bayern macht es mit seinem wertunabhängigen Modell vergleichsweise unkompliziert, andere Eigentümer haben es bei der Steuererklärung schwerer.“

Wie geht man die Sache am besten an?

Wer beispielsweise ein Haus in Bayern besitzt und zusätzlich eine Wohnung in Niedersachsen, sollte sich zuerst über die Modelle der jeweiligen Bundesländer schlau machen. Einen Überblick, was vor Ort gilt, bieten etwa die Internetseiten grundsteuerreform.de oder grundsteuer.de. Viele Steuerbehörden bieten zudem Mustererklärungen oder Videos zur Voraborientierung. Die verlangten Angaben zu Grundstück und Gebäude, also Flurnummer, amtliche Fläche, Gemarkungsnummer sind in den eigenen Unterlagen zu Hause zu finden. Notfalls kann man sich Kopien vom Grundbuchamt schicken lassen. Kompliziert kann es werden, wenn der Bodenrichtwert verlangt wird. Anlaufstelle sind dann die jeweiligen Landesämter für Steuer-

ern oder örtliche Gutachterausschüsse. Auch Flächenangaben können notwendig werden – und Aufwand verursachen, den auch Steuerberater nicht abnehmen können. Wer zum Beispiel einen Wintergarten angebaut und den Wohnraum vergrößert hat, muss notfalls selbst messen. Die Tücke: Was genau zur Wohnfläche zählt und was nicht, regeln die Länder teilweise unterschiedlich.

Wie kommen die Daten zum Finanzamt?

Die Steuererklärung muss online über die Steuerplattform elster.de ans Finanzamt geschickt werden. Wer bereits ein Zertifikat hat, kann es auch in diesem Fall nutzen, sagt Karst-Gefeller. Wer noch nie bei Elster war, sollte sich rechtzeitig anmelden. Bis der Zugang freigeschaltet ist, können bis zu zwei Wochen ins Land gehen. Senioren und Eigentümer ohne Computer können sich helfen lassen, so Nack. Verwandte dürfen mit ihrem Elster-Zugang die Erklärung für Angehörige abgeben. Auf Antrag darf die Grundsteuererklärung zur Not auch ausnahmsweise in Papierform eingereicht werden, sagt Stürzer.



Mit der Grundsteuer-Reform sollen alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Eigentümer müssen dafür viele Angaben beim Finanzamt machen.

FOTO: STOCKPEOPLE/BLICKWINKEL/IMAGO

Was auf den ersten Blick kompliziert aussieht, muss es nicht sein.“

MICHAEL NACK, JURIST BEIM BONNER VERBAND WOHNEN IM EIGENTUM (WIE)

Wozu der ganze Aufwand?

Experten sprechen von einem der größten Steuerprojekte der Nachkriegsgeschichte in Deutschland. Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. In den alten Ländern wird noch nach Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet, in den neuen gelten Werte von 1935, was zu einer ungerechten Besteuerung geführt hat. Jetzt müssen die Immobilienbesitzer daher mithelfen, die Steuerberechnung neu auf die Beine zu stellen. Bis 31. Oktober bleibt ihnen dafür Zeit. Die Frist ist nicht gerade großzügig bemessen. Die Sache anzupacken, tut jetzt also not. Eine Fristverlängerung werde es kaum geben, auch nicht bei Abgabe über Steuerprofis, betont Schwab. Bei Verspätungen warten Strafzettel. Wie hoch die neue Grundsteuer am Ende ausfällt, hängt nicht zuletzt vom Standort der Immobilie und den Hebesätzen der Kommune ab. Experten erwarten, dass es in Großstädten künftig teurer werden dürfte, in strukturschwachen Regionen günstiger. Fällig wird die neue Grundsteuer vom Jahr 2025 an.