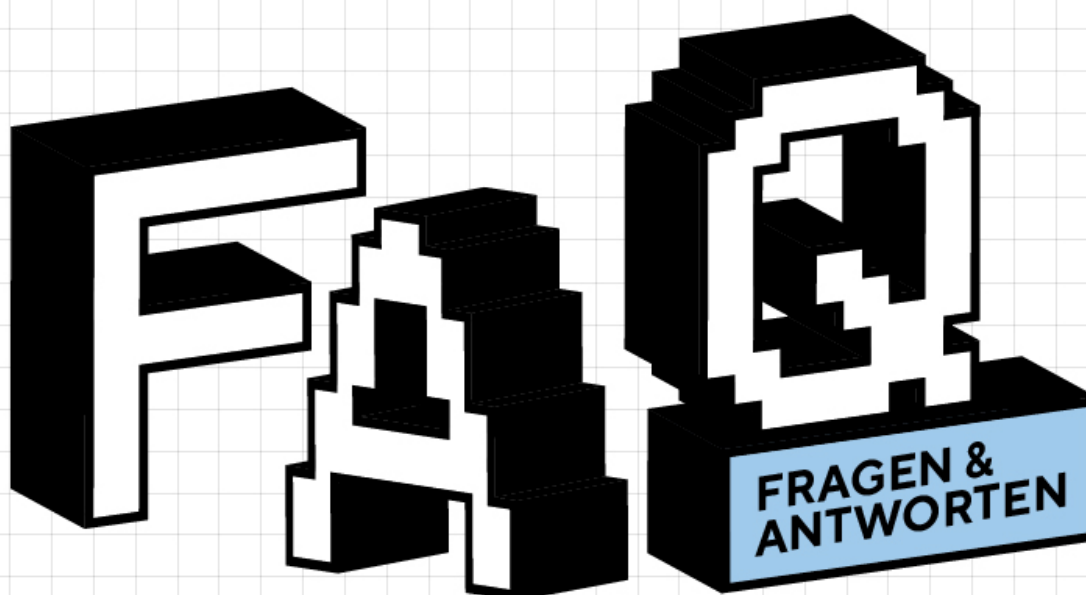


21.04.2022

Steuern

## Die neue Grundsteuer – Fragen und Antworten

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 Städte und Gemeinden über das Jahr 2019 hinaus zu erhalten. Städte und Gemeinden können weiterhin auf diese wichtige Einnahme bauen, um Schulen zu sanieren, Straßen und Spielplätze zu bauen, sowie Feuerwehr und Krankenhäuser vorzuhalten. Antworten auf die wichtigsten Fragen zur neuen Grundsteuer-Regelung finden Sie hier.



Quelle: [iStockphoto.com/porcorex](https://www.istockphoto.com/porcorex)

## 1. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümer\*innen. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieter\*innen umgelegt werden.

## 2. Warum ist die Steuer so wichtig?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es fast 15 Mrd. Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel benötigen die Gemeinden, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

## 3. Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte werden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden, wie Abbildung 1 für reale Beispiele zeigt.

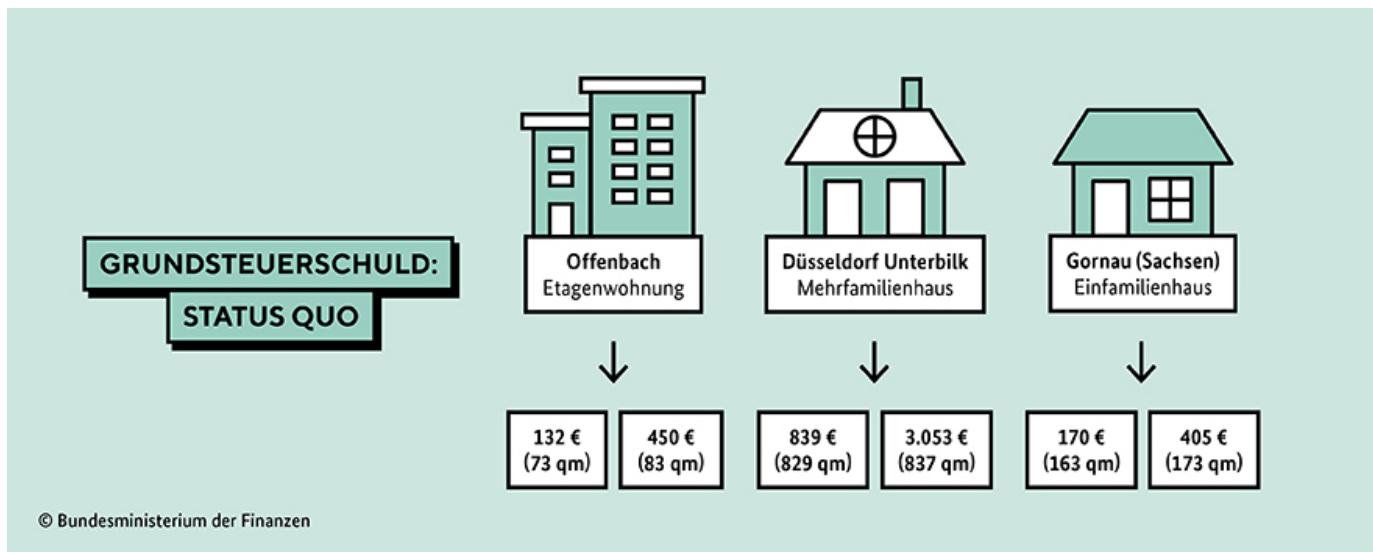


Abbildung 1 Quelle: *Bundesministerium der Finanzen*

## 4. Was ändert sich durch die Reform?

Mit der Reform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Die Änderungen durch die Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber in einem aus drei Gesetzen bestehenden Gesetzespaket festgeschrieben:

### **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:**

Dieses Gesetz enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür sollen die Eigentümer\*innen eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln.

### **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung:**

Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

### **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):**

Hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben. Gleichzeitig wurde den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Länder Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen). Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt.

## 5. Ab wann muss ich die neue Grundsteuer zahlen?

Die auf Grundlage der neuen Werte berechnete Grundsteuer ist ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen. Auch die Grundsteuer auf Grundlage von abweichendem Landesrecht darf erst ab diesem Zeitpunkt erhoben werden. Die

künftige Höhe der individuellen Grundsteuer kann heute noch nicht benannt werden, da zunächst die Werte der Grundstücke festgestellt werden müssen. Es wird vermutlich noch bis Herbst 2024 dauern, bis die konkrete Höhe der jeweiligen künftigen Grundsteuer bei einem Großteil der Steuerpflichtigen feststeht. Bis zum 31. Dezember 2024 wird die Grundsteuer noch auf Grundlage der Einheitswerte erhoben.

## 6. Was haben Bund und Länder mit der Reform erreicht?

Die Grundsteuer wurde im Einklang mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt. Das Ziel der Reform ist es, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer auf gesamtstaatlicher Ebene annähernd gleich bleibt. Das neue Grundsteuergesetz soll Städten und Gemeinden weiterhin die nötigen Einnahmen sichern, die Bürger\*innen sollen insgesamt aber nicht mehr belastet werden.

Um die Grundsteuer gerecht zu gestalten, orientiert sich die Bewertung im Bundesmodell am Wert einer Immobilie. So macht es im Bundesmodell auch künftig einen Unterschied, ob ein Haus oder eine Wohnung in einer begehrten oder in einer weniger gefragten Lage steht oder auch, ob ein Gewerbebetrieb in einer strukturschwachen Region angesiedelt ist oder in einer Großstadt. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, werden Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Abschlag auf die Steuermesszahl bei der Grundsteuer begünstigt.

## 7. Wie berechnet sich die Grundsteuer zukünftig konkret?

Die Grundsteuer berechnet sich auch zukünftig in drei Schritten: Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz.

1. Schritt: Berechnung des Grundsteuerwerts – wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde). Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes. Die Bodenrichtwerte sind in den Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder einsehbar (z. B. für NRW: [BORIS NRW – Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt](#)). Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen hat das Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes über die Durchschnittsmieten in allen 16 Ländern vorgenommen (Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021, [BStBl. I S. 1871](#)).
2. Schritt: Ausgleich der Wertsteigerungen, die im Vergleich von den aktuellen zu den seit dem Jahr 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind. Dazu wird die sogenannte Steuermesszahl – ein Faktor, der für die Berechnung der Grundsteuer wichtig ist – kräftig etwa auf 1/10 des bisherigen Werts, das heißt von 0,35 Prozent auf 0,031 Prozent für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) beziehungsweise 0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) gesenkt. Außerdem werden der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen weiter, auch über die Grundsteuer, gefördert. Deshalb erhalten solche Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung, einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt.

3. Schritt: Anpassen der Hebesätze durch die Gemeinden: Sollte sich in einzelnen Gemeinden das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändern, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sich insgesamt ihr Grundsteueraufkommen nicht erheblich verändert. Die Gemeinden haben angekündigt, dass sie dies auch tun werden – denn insbesondere eine Erhöhung der Grundsteuer anlässlich der verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung wäre politisch nicht vermittelbar.

Abbildung 2 zeigt exemplarisch, wie die Grundsteuer künftig berechnet werden soll. Sie zeigt, wie sich der Wert einer (flächenmäßig identischen) Immobilie auf die zu zahlende Grundsteuer auswirkt: Wertvollere Immobilien gehen mit höheren Grundsteuerzahlungen einher. Unterstellt wird dabei, dass die Gemeinde ihren Hebesatz so anpasst, dass sich ihr Grundsteueraufkommen im Zuge der Reform nicht verändert.

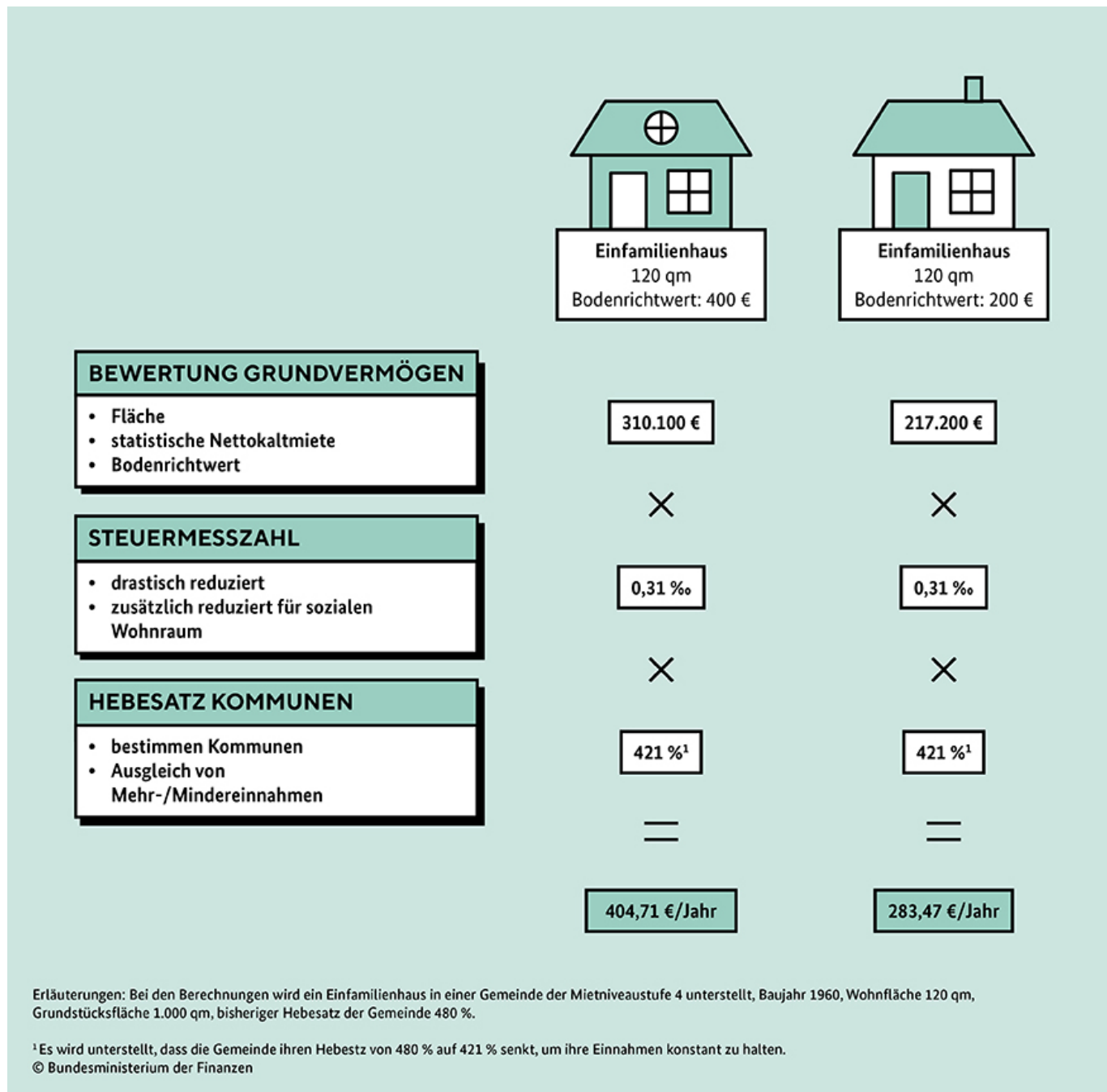


Abbildung 2 Quelle: *Bundesministerium der Finanzen*

## 8. Was ist die neue Grundsteuer C?

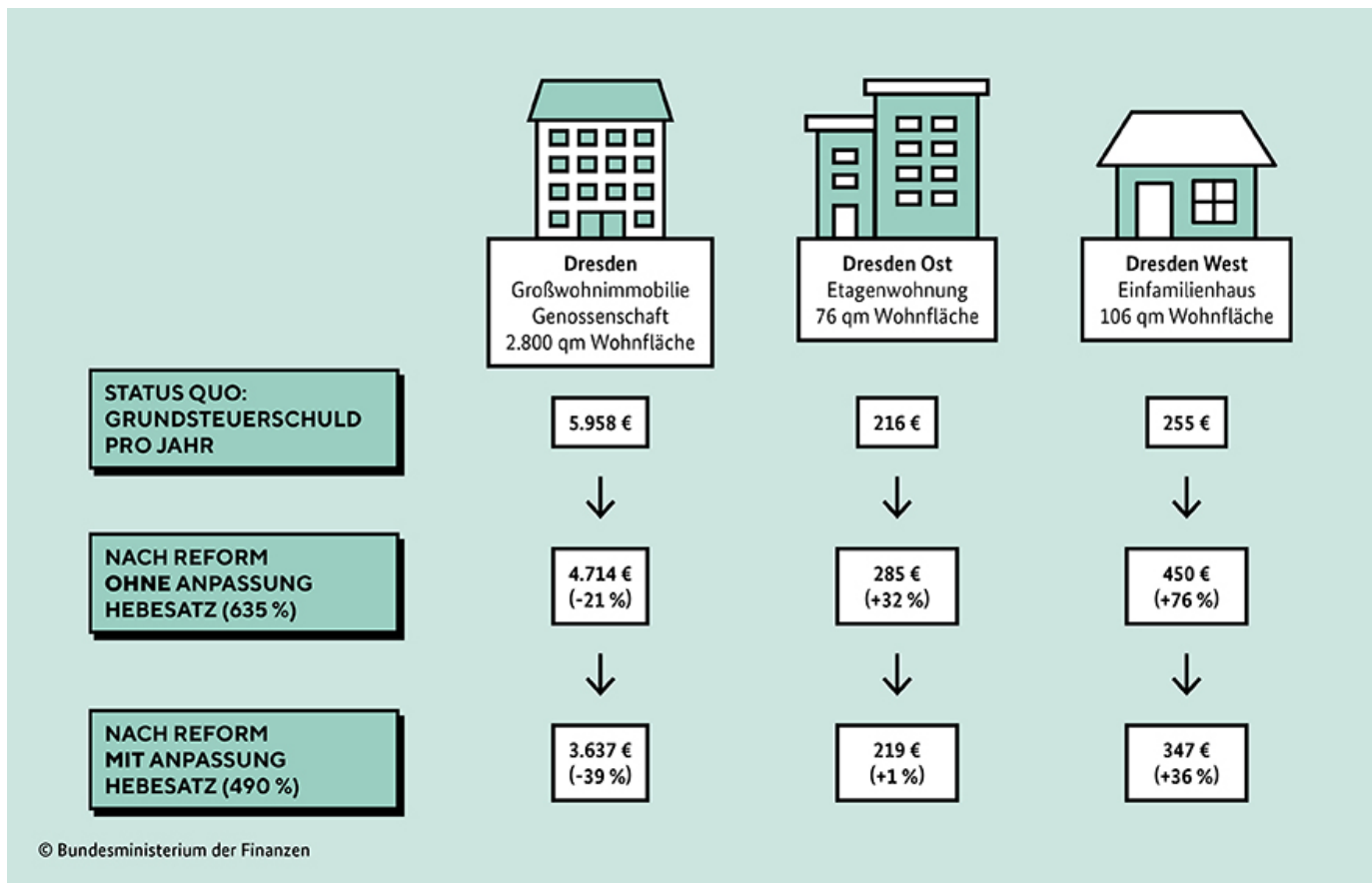
Insbesondere in Ballungsgebieten besteht ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern. Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht. Auch dieses Problem wurde mit der Reform der Grundsteuer angegangen. Künftig können Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

## 9. Welche Auswirkungen hat die Reform auf meine Grundsteuerzahlung?

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird (v. a. durch die drastische Absenkung der Steuermesszahl und die angekündigte Anpassung der Hebesätze), also die Gesamtheit der Steuerzahler\*innen nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

Änderungen der individuellen Steuerzahlungen würden sich auch bei jeder anderen Ausgestaltung einer Grundsteuerreform ergeben, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt.

Wie sich die Grundsteuerzahlungen einzelner Steuerpflichtiger verändern werden, lässt sich nicht pauschal beantworten, insbesondere weil die gegenwärtigen Grundsteuerzahlungen sehr ungleich verteilt sind. Abbildung 3 zeigt beispielhaft, wie sich die Grundsteuerzahlungen für verschiedene Arten von Immobilien in Dresden verändern könnten – mit und ohne die von den Gemeinden zugesagten Änderungen beim Hebesatz. Im neuen System würde ein Teil der Steuerpflichtigen deutlich bessergestellt als im Status Quo (insbesondere die Mieter von großen Mehrfamilienhäusern), ein Teil würde mehr Grundsteuer zahlen, während sich für einige Steuerpflichtige nur marginale Veränderungen ergäben. Die Steuerzahlungen nach der Reform wären auf jeden Fall anders verteilt als im (zum Teil nicht begründbaren) Status Quo – und auch als in einem wertunabhängigen Modell.

Abbildung 3 Quelle: *Bundesministerium der Finanzen*

## 10. Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung?

Das Bundesministerium der Finanzen und nahezu alle Länder haben sich bereits früh auf das geschilderte Bundesmodell verständigt. Länder, die sich diesem Modell nicht anschließen wollen, können aufgrund einer entsprechenden Grundgesetzänderung ein eigenes Grundsteuermodell einführen („Öffnungsklausel“). Ohne diesen Kompromiss wäre das Gelingen der Reform gefährdet gewesen. Ein Wegfall der Grundsteuer als eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen hätte verheerende Konsequenzen für die Gemeinden bedeutet.

Demnach wird die Grundsteuer zukünftig auch weiterhin grundsätzlich für alle Bürger\*innen in Deutschland nach einer bundeseinheitlichen Regelung erhoben, es sei denn, das jeweilige Bundesland macht von der Öffnungsklausel Gebrauch.

Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer landesgesetzlich geregelt. Das Saarland und Sachsen haben die Öffnungsklausel genutzt, um vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen einzuführen. Bei der Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder abgesehen von punktuellen Abweichungen einheitlich das Bundesmodell an. Nähere Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform in den Ländern finden Sie im [BMF-Monatsbericht November 2021](#) sowie unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de).

## 11. Welche Auswirkungen hat die Öffnungsklausel auf den bundesstaatlichen Finanzausgleich?

Jede verfassungskonforme Neuregelung der Grundsteuer hat Auswirkungen auf den bundesstaatlichen Finanzausgleich (auch Länderfinanzausgleich genannt). Mit dem Finanzausgleich wird die in den 16 Ländern sehr unterschiedliche Finanzkraft ausgeglichen. Für die Bestimmung der zwischen den Ländern auszugleichenden Finanzkraft hat auch die Frage der Finanzkraft der Gemeinden Bedeutung, und für letztere ist der Grundsteuerertrag von großer Bedeutung.

Der bundesstaatliche Finanzausgleich muss weiterhin auf Basis einer bundeseinheitlichen Regelung berechnet werden, d. h. unabhängig davon, ob ein Land die Öffnungsklausel nutzt. Es soll für die Länder kein Nachteil entstehen, wenn andere Länder einen Sonderweg gehen. Kein Land soll sich zu Lasten anderer Länder arm rechnen können. Hierbei bleibt es das gemeinsame und selbstverständliche Anliegen von Bund und Ländern, unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Auch eine doppelte Abforderung von Steuererklärungen darf durch die Nutzung der Öffnungsklausel nicht ausgelöst werden.

## 12. Welche Änderungen ergeben sich für andere als Wohngrundstücke?

Die Reform der Grundsteuer betrifft nicht nur Wohn-, sondern auch **Geschäftsgrundstücke**. Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete Geschäftsgrundstücke keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher soll sich die Grundsteuer hier am **vereinfachten Sachwertverfahren** orientieren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt. Auch hier soll die Grundsteuer deutlich einfacher werden, und zahlreiche bisher erforderliche Angaben sollen entfallen: Beispielsweise zur Höhe des Gebäudes, der Heizungsart, zur Art der Verglasung der Fenster oder zur Zahl der offenen Kamine.

Bei der Bewertung eines **Betriebs der Land- und Forstwirtschaft** (sogenannte Grundsteuer A) soll es beim Ertragswertverfahren bleiben, das jedoch vereinfacht und typisiert wird. Die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe soll künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen erfolgen. So kann auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grund und Bodens weitgehend verzichtet und ein weitgehend IT-basiertes Bewertungs- und Besteuerungsverfahren ermöglicht werden.

## 13. Wie aufwändig wird zukünftig die Grundsteuererklärung?

In die Berechnung der Grundsteuer fließen künftig nur noch wenige, vergleichsweise einfach zu ermittelnde Parameter ein. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke geht es konkret um fünf Parameter: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Immobilienart, Alter des Gebäudes, Wohn-/Nutzfläche. Heute sind für die Berechnung etwa 20 Faktoren nötig. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für Gewerbegrundstücke sinkt die Zahl der von den Steuerpflichtigen zu erklärenden Angaben von bisher mehr als 30 auf maximal acht.

Falls diese Parameter den Steuerzahler\*innen nicht ohnehin bekannt sind, sind sie schon heute online über das System BORIS teilweise abrufbar (z. B. für NRW: [BORIS NRW – Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt](#)). Spätestens bis zum Beginn der Erklärungsannahme sollen die Daten für alle Länder über das Internet abrufbar sein. Einige Länder bieten darüber hinaus sogenannte Grundsteuerviewer an. Dies sind webbasierte Anwendungen, die



individuell für jedes Grundstück für die Erklärung erforderliche Informationen bereitstellen. Für weitere Informationen siehe [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de). Der administrative Aufwand verringert sich damit deutlich: Der kluge Einsatz digitaler Möglichkeiten bei der Datenerhebung und -bearbeitung macht dies möglich und soll künftig für Entlastung sorgen. Die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Aktualisierung der Bewertung soll dann alle sieben Jahre weitgehend automatisch erfolgen. Steuerpflichtige und Finanzverwaltung erhalten ausreichend Zeit, um sich auf die genannten Änderungen einzustellen. Die Grundsteuer auf Grundlage der neuen Werte wird erstmals zum 1. Januar 2025 festgesetzt.

## 14. Warum muss ich eine Steuererklärung abgeben?

Zum ersten Hauptfeststellungsstichtag der neuen Grundsteuerwerte (1. Januar 2022) konnte noch kein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren angeboten werden. Viele der für die Neubewertung des Grundbesitzes erforderlichen Daten liegen der Finanzverwaltung nicht in elektronisch verwertbarer Form vor, sodass diese mit Hilfe einer elektronischen Steuererklärung bei den Eigentümer\*innen des Grundbesitzes erhoben werden müssen.

Nach erfolgter Digitalisierung soll die Nutzung amtlicher Grundstücksinformationen und Daten des Immobilienmarkts auf elektronischem Wege für künftige Hauptfeststellungszeitpunkte dazu führen, dass Bürger\*innen von überflüssigen Mehrfacherklärungen befreit und damit von steuerbürokratischem Aufwand soweit wie möglich entlastet werden. Dazu sollen insbesondere Daten des Immobilienmarkts genutzt werden und die vorhandenen Grundstücksinformationen anderer Behörden und Stellen der Steuerverwaltung künftig elektronisch bereitgestellt werden.

## 15. Bis wann muss ich meine Erklärung abgeben?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bis zum 31. Oktober 2022 abzugeben.

## 16. Wie muss ich meine Erklärung abgeben?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist verpflichtend elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln (§ 228 Absatz 6 Bewertungsgesetz). Hierfür kann das Portal „Mein ELSTER“ verwendet werden. Die elektronischen Formulare werden voraussichtlich ab 1. Juli 2022 im Portal „Mein ELSTER“ bereitgestellt. Für die elektronisch authentifizierte Übermittlung über ELSTER müssen Sie sich beispielsweise über ein sogenanntes ELSTER-Zertifikat authentifizieren. Ein ELSTER-Zertifikat erhalten Sie nach kostenloser Registrierung unter [www.elster.de](http://www.elster.de). Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Auch Angehörige, die bereits bei ELSTER registriert sind, dürfen für Sie die Erklärung elektronisch übermitteln.

Für einfach gelagerte Sachverhalte (unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) in Ländern, die bei der Grundsteuer das Bundesmodell anwenden, wird Ihnen ab Juli 2022 unter [www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de](http://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de) eine vereinfachte elektronische Übermittlungsmöglichkeit für die Steuererklärung zur Verfügung gestellt.

## 17. Was ist die Webseite „Grundsteuererklärung für Privateigentum“?

Für einfach gelagerte Sachverhalte (unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen) in Ländern, die bei der Grundsteuer das Bundesmodell anwenden, wird Ihnen ab Juli 2022 unter

[www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de](http://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de) eine vereinfachte elektronische Übermittlungsmöglichkeit für die Steuererklärung zur Verfügung gestellt.

## 18. Kann ich meine Erklärung auch in Papierform abgeben?

Es besteht eine Pflicht, die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch abzugeben. Damit soll für alle am Steuerrechtsverhältnis Beteiligten Aufwand gespart werden. Eine so umfassende Neubewertung sämtlicher Grundstücke in Deutschland kann nur gelingen, wenn möglichst viele Bürger\*innen ihre Erklärung in elektronischer Form abgeben. Falls Steuerpflichtige nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Abgabe der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei [ELSTER](https://www.elster.de) nutzen, um die Erklärung für ihre nahen Angehörigen abzugeben. Nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen kann eine Erklärung in Papierform abgegeben werden.

Die Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 wurden am 24. Dezember 2021 gemeinsam mit den Verwaltungsanweisungen zur Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer im Bundessteuerblatt, Teil I 2021, S. 2334, veröffentlicht (<https://www.bstbl.de>). Die im Bundessteuerblatt aus formellen Gründen abgedruckten Erklärungsvordrucke können aus technischen Gründen nicht zur Erklärungsabgabe verwendet werden.

## 19. Wo finde ich weitere Informationen?

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de) und [www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de](http://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de). Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) erreichen.

### Mehr zum Thema

#### **Die Normierung der neuen Grundsteuer im Finanzausgleich – Erforderlichkeit, Möglichkeiten und Grenzen (aus dem BMF-Monatsbericht März 2022)**

Die Grundsteuerreform 2019 birgt für den bundesstaatlichen Finanzausgleich neue Herausforderungen. Die neuen Gestaltungsspielräume bei der ...

#### **Überblick zur Grundsteuerreform – Wie die Länder das neue Grundsteuerrecht umsetzen (aus dem BMF-Monatsbericht November 2021)**

Von der Grundsteuerreform sind circa 36 Millionen Grundstücke in ganz Deutschland betroffen. Die Reform stellt damit eines der größten Projekte der ...

## **Grundsteuerreform – verfassungsfest, einfach und sozial gerecht (aus dem BMF-Monatsbericht Juli 2019)**

Das Kabinett und die Fraktionen von CDU/CSU und SPD haben die Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Damit ist der Weg für eine ...

### **Reform der Grundsteuer**

Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert ...

### **Themenseite zur Grundsteuer & Grunderwerbsteuer**

Grundsteuer & Grunderwerbsteuer

### **Gesetze zur Grundsteuerreform**

Durch Ergänzung des Artikels 105 Absatz 2 GG wird die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben und die ...

### **Gesetze zur Grundsteuerreform**

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht einige Regelungen des Bewertungsgesetzes und des Gesetzes zur Änderung des ...

### **Gesetze zur Grundsteuerreform**

Bisher konnten die Gemeinden bei der Grundsteuer zwei verschiedene Hebesätze festlegen, die einheitlich für die in der Gemeinde befindlichen Betriebe ...

### **Gesetze zur Grundsteuerreform**

Ziel des Gesetzes ist es, den sich während der Umsetzung der Grundsteuer-Reform sowie aufgrund in letzter Zeit ergangener höchstrichterlicher ...

© Bundesministerium der Finanzen