

10. MÄRZ 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Grundsteuer: Wichtigste Fakten und Entwicklungen

- *Die Grundsteuer besteuert Eigentum, Grundstücke sowie Erbbaurechte an Grundstücken und deren Bebauung*
- *Eigentümer müssen die Steuer zu je einem Viertel am 15. Februar, Mai, August und November für das jeweilige Kalenderjahr bezahlen*
- *Debatte um die Reform zur Grundsteuer geht weiter, dennoch soll sie ab 2025 in Kraft treten*

Berlin, 10. MÄRZ 2020 – Wie viel Grundsteuer müssen Immobilienbesitzer zukünftig zahlen? Nachdem das Bundesverfassungsgericht 2018 das geltende Recht als verfassungswidrig eingestuft hat, wird über die neue Bemessungsgrundlage der Grundsteuer, die im Herbst 2019 von Bundestag und Bundesrat beschlossen wurde, noch immer hitzig debattiert. Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de) fassen daher nachfolgend zusammen, was die Grundsteuer, die auch als Grundbesitzsteuer bezeichnet wird, genau ist, wie sie berechnet wird und welche Punkte weiterhin für Diskussionen sorgen.

Regelung der Grundsteuer in Deutschland

Die Grundsteuer, die Eigentum, Grundstücke, aber auch Erbbaurechte an Grundstücken und deren Bebauung besteuert, wird in Deutschland von den Gemeinden beziehungsweise Städten erhoben. Das Grundsteuergesetz (Grstg) bildet die rechtliche Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer und beinhaltet mehrere Arten. Grundsteuer A, auch agrarisch genannt, wird für den Grundbesitz der Forst- und Landwirtschaft erhoben. Außerdem wird in einigen Bundesländern mit der Grundsteuer A auf Grundlage des Kirchensteuergesetzes eine Annexsteuer für kirchensteuerpflichtige Immobilienbesitzer eingefordert. Die Grundsteuer B, auch baulich genannt, besteuert bebaute sowie unbebaute Grundstücke, Erbbaurechte und Teileigentum.

„Wer Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist, muss Steuern zahlen. Aus diesem Grund hat jedes einzelne Grundstück und jede einzelne wirtschaftliche Einheit nach dem Bewertungsgesetz vom zuständigen Lagefinanzamt seine eigene Steuernummer. Diese Steuernummer wird bei einem Grundstücksverkauf dem neuen Hausbesitzer steuerlich zugeteilt“, sagt Lukas Pieczonka, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Keine Grundsteuer müssen dagegen Grundbesitzer der öffentlichen Hand zahlen. Zudem ist Grundbesitz, der durch das Bundeseisenbahnvermögen für Verwaltungszwecke genutzt wird, von der Grundsteuer befreit. Das gilt auch

für Religionsgemeinschaften, wissenschaftliche Einrichtungen, Krankenanstalten, Bildungseinrichtungen sowie Stiftungen, Vereine und denkmalgeschützte Grundstücke. Weitere Ausnahme: Weisen Vermieter erhebliche, nicht selbst verschuldete Mietausfälle nach, kann ein Teil der Grundsteuer erlassen werden.

Berechnung der Grundsteuer

Um die Grundsteuer berechnen zu können, muss der Grundsteuermessbetrag feststehen. Dieser ergibt sich nach dem Einheitswert und der Grundsteuermesszahl. Durch den Messbetrag und den Grundsteuer-Hebesatz wird die Grundsteuerhöhe berechnet. Die Grundsteuermesszahl wird in Promille angegeben und definiert sich durch Art und Nutzung des Gebäudes. Sie beläuft sich bundeslandspezifisch, zum Beispiel auf sechs Promille für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, 2,6 Promille für Einfamilienhäuser (für die ersten 38.346,89 Euro des Einheitswertes) und 3,1 Promille für Zweifamilienhäuser. Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des Einheitswertes und der Grundsteuermesszahl. Dieser wird mit dem Hebesatz der Kommunen multipliziert, der von den Städten und Gemeinden festgelegt und in Prozent angegeben wird. Daraus ergibt sich die Grundsteuer. „Wichtig ist zu wissen, dass Städte und Gemeinden frei über die Höhe des Hebesatzes bestimmen können. Die Grundsteuer ist nicht zweckgebunden und für die ausschließliche Deckung der Ausgaben verantwortlich“, erklärt Pieczonka von McMakler.

| Rechenbeispiel der Grundsteuer einer Eigentumswohnung | |
|--|-----------------|
| Angenommener Einheitswert der Eigentumswohnung: | 20.000,00 € |
| Grundsteuermesszahl für Wohnungen: | 3,5 ‰ |
| Grundsteuermessbetrag (3,5 ‰ von 20.000,00 €): | 70,00 € |
| Hebesatz (festgelegt durch die Kommunen): | 450 % |
| Jahresgrundsteuer (Berechnung: 70,00 € x 450 %): | 315,00 € |

Umlegung der Grundsteuer auf den Mieter

„Wenn Hausbesitzer ihre Immobilie vermieten, können sie die fällige Steuer bei der Betriebskostenabrechnung anteilig auf den Mieter umlegen. Der im Mietvertrag vorgesehene Umlageschlüssel dient dabei als Umlagemaßstab“, informiert der Immobilienexperte von McMakler. Wurde diesbezüglich im Mietvertrag nichts vereinbart, gilt die vom Mieter genutzte Wohnfläche als Umlageschlüssel. Immobilieneigentümer, die ihr Objekt vollständig selbst nutzen, müssen die Grundsteuer selbst zahlen.

Zahlung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird ein gesamtes Kalenderjahr im Voraus festgesetzt. Der Steuerbescheid gibt Informationen über die Fälligkeitstermine und wird vom

zuständigen Lagefinanzamt an den Eigentümer geschickt, die die Steuer zu je einem Viertel am 15. Februar, Mai, August und November für das jeweilige Kalenderjahr bezahlen müssen. „Wer direkt für das ganze Jahr die Grundsteuer zahlen möchte, muss bis zum 30. September des vorangehenden Kalenderjahres einen Antrag stellen und die Steuer am 1. Juli jedes Jahres zahlen“, weiß Pieczonka von McMakler zu berichten.

Verfassungswidrigkeit der Grundsteuerreform

Dadurch, dass die Grundsteuerhöhe variiert, verstößt sie gegen das Gleichheitsprinzip. Daher gilt die aktuelle Berechnung seit dem 10. April 2018 als verfassungswidrig und veraltet, sodass eine Grundsteuerreform eingeleitet wurde. Am 8. November 2019 hat der Bundesrat zwar die Grundsteuerreform verabschiedet, sie tritt aber erst ab 2025 in Kraft. Bis dahin findet das alte Modell noch Anwendung. „Bisher basieren Rechnungen auf alten Grundstückswerten aus den Jahren 1935 und 1964. Diese Datensätze sind aber völlig veraltet und weichen vom tatsächlichen Marktwert ab, weil sich der Immobilienmarkt stark verändert hat“, erklärt der Geschäftsführer von McMakler.

Das neue Grundsteuermodell beinhaltet ein dreistufiges Verfahren. Im ersten Schritt werden alle 36 Milliarden Grundstücke in Deutschland bewertet. Immobilieneigentümer und Mieter müssen dementsprechend mit Hausbesuchen vom Finanzamt beziehungsweise von der Gemeinde rechnen. Des Weiteren soll die Grundsteuermesszahl gesenkt werden, damit die Grundsteuer nicht ansteigt. Als letzten Schritt sollen die Kommunen das jährliche Steueraufkommen immerzu bei 15 Milliarden halten. Kommunen in sehr teuren Gegenden müssten dafür Hebesätze unter Umständen herabsetzen, um Eigentümer nicht mit einer höheren Grundsteuer zu belasten. Nach der neuen Regelung werden bei der Berechnung die Höhe der Mieteinnahmen und das Baujahr berücksichtigt. Bundesländer dürfen aber eigene Regelungen treffen.

Die Diskussion zur Grundsteuerreform ist immer noch in vollem Gange: Erst Ende Februar 2020 verkündete Baden-Württemberg, ein eigenes Grundsteuermodell einführen zu wollen. Das Landesparlament ist skeptisch bezüglich des von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) entwickelten Modells und hat verfassungsrechtliche Zweifel angebracht. Wie genau die neue Berechnungsmethode aussehen soll, ist allerdings noch unklar. Demnach bleibt es weiterhin spannend, in welcher Form die neue Grundsteuer 2025 tatsächlich in Kraft treten wird.

Weitere wissenswerte Informationen sowie Rechenbeispiele rund um das Thema [Grundsteuer](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.