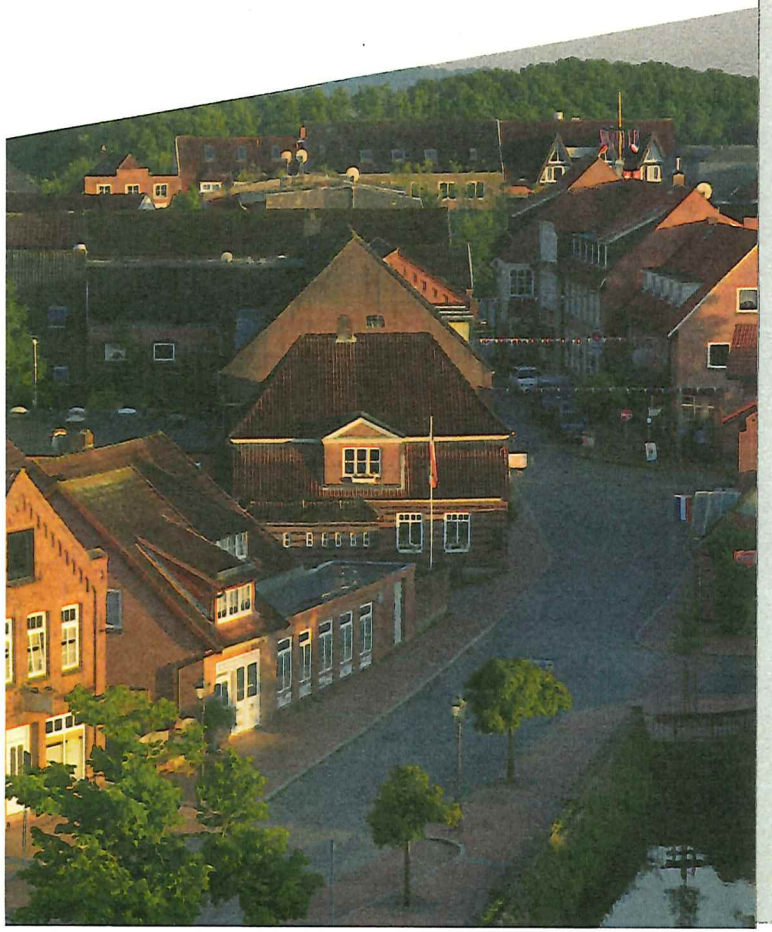
SH
Schleswig-Holstein
Finanzministerium

Die neue Grundsteuer

Wichtige Informationen für
Eigentümer:innen von Wohngrundstücken



Bisher wird die Grundsteuer anhand von sogenannten Einheitswerten berechnet. Diese Werte beruhen in den alten Bundesländern auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964, in den neuen Ländern auf denen aus dem Jahr 1935.

Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks spiegeln sie nicht wider. Deshalb erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig und forderte eine gesetzliche Neuregelung. Diese ist seit Dezember 2019 in Kraft. Ab 2025 muss die Grundsteuer nach der Neuregelung festgesetzt werden. Dafür werden ab 2022 alle Grundstücke neu bewertet.

Das bisherige dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer wird beibehalten:

1. Ermittlung des Grundsteuerwerts durch die Finanzämter
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrags durch die Finanzämter: Grundsteuerwert x Messzahl
3. Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommunen: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Wer ist betroffen?

Eigentümer:innen von Grundstücken

Was ist zu tun?

Aufgrund der Grundsteuerreform sind Eigentümer:innen eines Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Entscheidend hierfür sind die Eigentumsverhältnisse am 01.01.2022. Sie sind also auch dann zur Abgabe verpflichtet, wenn Sie das Grundstück im Laufe des Jahres veräußern. Eigentümer:innen mehrerer Grundstücke müssen für jedes Grundstück jeweils eine solche Feststellungserklärung abgeben.

Frist bis 31.10.2022

Die Feststellungserklärung ist bis zum 31.10.2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Grundstückseigentümer:innen in Schleswig-Holstein werden im Juni/Juli 2022 zusätzlich durch ein Informationsschreiben der Finanzverwaltung auf die Abgabeverpflichtung aufmerksam gemacht.

Hinweis zum Zensus 2022

Unabhängig von der Grundsteuerreform wird zwischen Mai und Juli 2022 im Rahmen des Zensus 2022 die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt. Hierzu erhalten Sie ein gesondertes Schreiben. Angaben für den Zensus können aus Datenschutzgründen nicht automatisiert für die Grundsteuer übernommen werden.
Weitere Informationen finden Sie unter www.zensus2022.de

Abgabe per ELSTER ist ab 01.07.2022 möglich

Über www.elster.de können Sie ab dem 01.07.2022 die Erklärung kostenlos und elektronisch abgeben. Dafür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sofern Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter www.elster.de beantragen. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto besitzen, welches Sie z. B. für Ihre Einkommensteuererklärung benutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden.

Die Erklärung ist grundsätzlich elektronisch, z. B. über ELSTER, abzugeben. In Ausnahmefällen, wenn Ihnen z. B. hierzu die technischen Möglichkeiten fehlen, können Sie die Erklärung auch in Papierform abgeben.

Auch für andere Personen

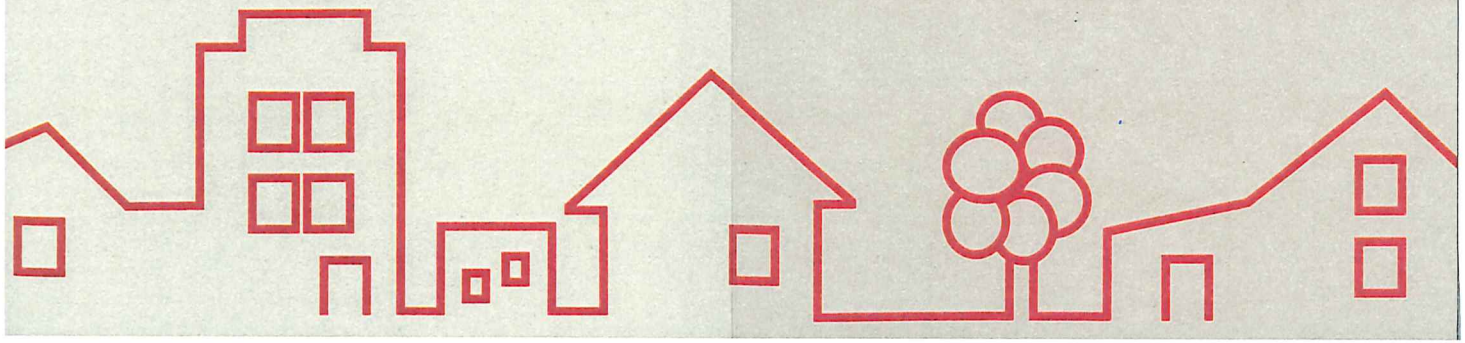
Sie können über www.elster.de Feststellungserklärungen auch für eine andere Person (z. B. in Betreuungsfällen, für die Eltern usw.) übermitteln. Sie müssen für diese Person keine zusätzliche Registrierung in Elster vornehmen.

Bitte beachten Sie, dass eine Abgabe der Erklärung nur unter Angabe der bisherigen Steuernummer möglich ist. In älteren Bescheiden wurde diese teilweise als (Einheitswert-) Aktenzeichen bezeichnet.

Steuerberater:innen und Hausverwaltungen

Steuerberater:innen können für Ihre Mandant:innen die Erklärung abgeben und Bescheide entgegennehmen.

Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte die Erklärung abzugeben und Bescheide entgegenzunehmen.



Welche Angaben sind in der Erklärung erforderlich?

- **Steuernummer des Grundbesitzes**
  Diese stimmt nicht mit Ihrer Einkommensteuernummer und der Steuernummer der Kommune überein. Die Steuernummer (teilweise auch als (Einheitswert-) Aktenzeichen bezeichnet) ändert sich nicht. Diese finden Sie auf Ihrem bisherigen Einheitswertbescheid bzw. auf Schreiben des Finanzamtes zur Grundsteuerreform. Das Format lautet z. B. 12/345/67890.

- **Lage des Grundstücks**
  Adresse, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück

- **Art des Grundstücks**
  z. B. Ein-, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstück

- **Fläche des Grundstücks**

- **Bodenrichtwert zum 01.01.2022**
  Die Bodenrichtwerte werden zur Erklärungsabgabe im Internet zur Verfügung gestellt: www.schleswig-holstein.de/grundsteuer

- **Baujahr**
  Das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ist einzutragen. Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.

- **Wohn- und ggf. Nutzfläche**

- **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze**
  Anzugeben ist die Anzahl der Stellplätze. Stellplätze im Freien und Carports sind nicht einzutragen.

Anpassung soll aufkommensneutral sein

Die Hebesätze müssen durch die Kommunen neu festgesetzt werden. Politisches Ziel ist eine Anpassung der Hebesätze, bei der die Gemeinden nach der Reform nicht mehr Einnahmen aus der Grundsteuer erhalten als vor der Reform. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter www.schleswig-holstein.de/grundsteuer

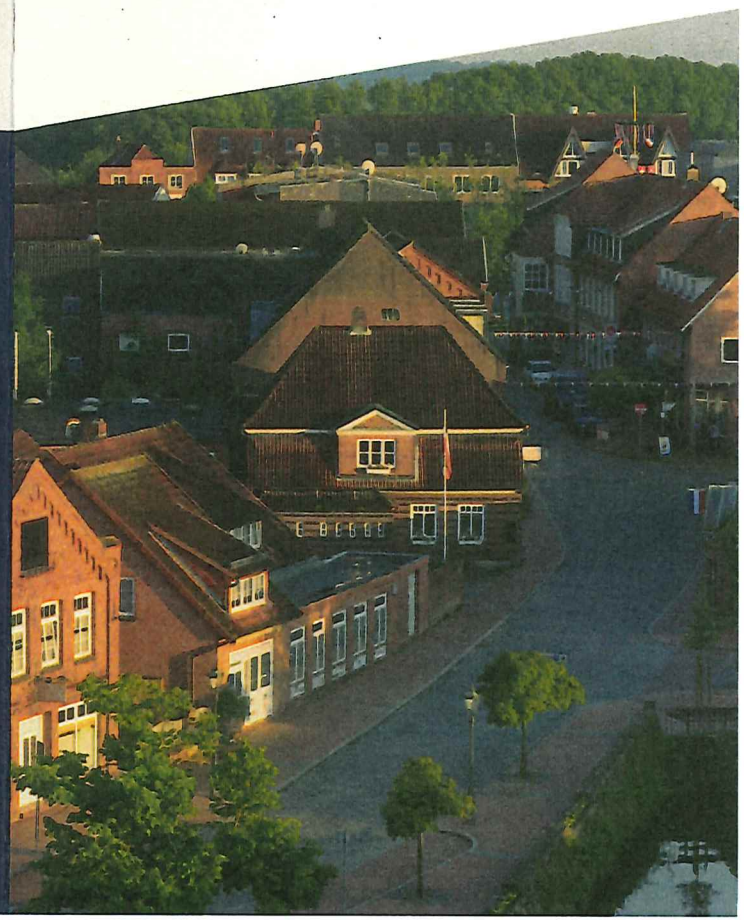
Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesen Informationen lediglich um Orientierungshilfen handelt. Diese haben keine Rechts- oder Bindungswirkung. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, die Hilfe der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Haben Sie ein Grundstück in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen? Für diese Bundesländer gelten andere Bewertungsregelungen. Informieren Sie sich bitte auf den Internetseiten der jeweiligen Länder.

Hrsg: Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 64, 24105 Kiel.
pressestelle@fimi.landsh.de
Die Landesregierung im Internet:
www.landesregierung.schleswig-holstein.de
Titelfoto: grafikfoto.de, K. Kolfenbach

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der schleswig-holsteinischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Personen, die Wahlwerbung oder Wahlhilfe betreiben, im Wahlkampf zu Zwecken der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

SH
Schleswig-Holstein
Finanzministerium

Die neue Grundsteuer

Wichtige Informationen für Eigentümer:innen von Wohngrundstücken