

Grundsteuerreform

Wichtige Informationen für Eigentümer*innen/Grundsteuerpflichtige

Der Fachbereich Finanzen der Stadt Leverkusen möchte Sie über die Hintergründe zur Grundsteuerreform und wesentliche Aspekte informieren.

Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen. Am 18. November 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Grundsteuerreform verabschiedet (sogenanntes Bundesmodell) und den Ländern durch eine Öffnungsklausel ermöglicht, ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen. Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) hat von der Öffnungsklausel keinen Gebrauch gemacht. Damit gilt das Bundesmodell in NRW.

Wichtige Informationen für Eigentümer*innen/Steuerpflichtige:

Ab wann ist die neue Grundsteuer zu zahlen?

Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen.

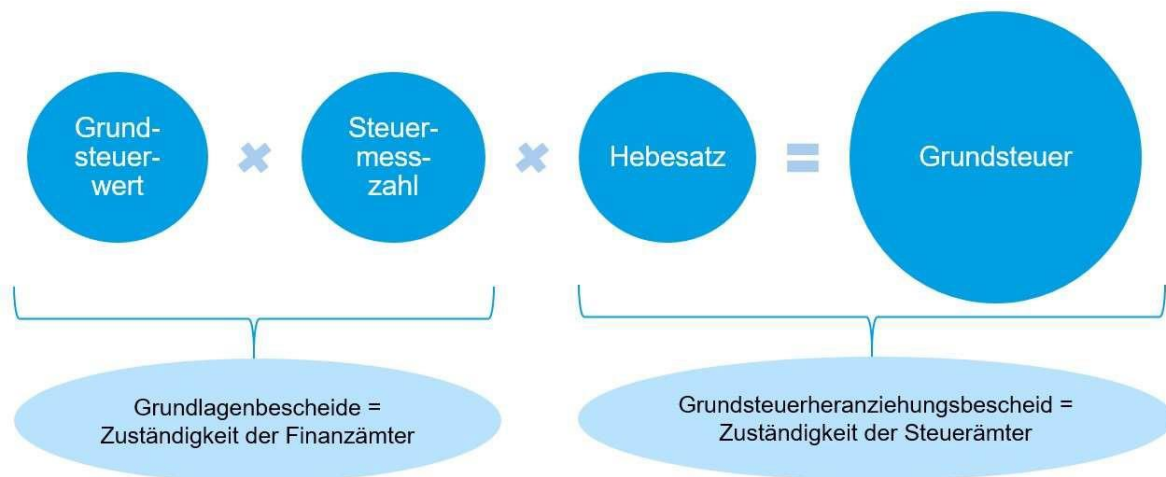
Welche Auswirkungen hat die Reform auf Grundsteuerzahlung/-höhe?

Die Reform soll insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden. Die Gesamtheit der Steuerzahler*innen soll nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlen. Allerdings werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern (Lastenverschiebungen von den Nicht-Wohngrundstücken zu den Wohngrundstücken). Aus diesem Grund werden einige 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.

Daher ist zu erwarten, dass ausgehend von den heutigen Grundstückswertverhältnissen in vielen Städten eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform nur in Verbindung mit einer Hebesatzerhöhung zum 1. Januar 2025 möglich sein wird. Das Land und die Kommunen stehen derzeit vor der Herausforderung, die Aufkommensneutralität zu sichern und insbesondere systematische Lastenverschiebungen zwischen Wohn- und Geschäftsgrundstücken zu vermeiden.

Wie berechnet sich die Grundsteuer künftig konkret?

Die Grundsteuer berechnet sich auch zukünftig in drei Schritten:



Wichtige Faktoren werden bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes nach dem Bundesmodell berücksichtigt: Art der Immobilie, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr/ Alter, Statistisch ermittelte Nettokaltmiete.

Was müssen Sie als Eigentümer*innen beachten? (Mitwirkung)

Das Land NRW hat in seiner Pressemitteilung vom 6. Mai 2021 darauf hingewiesen, das Bundesmodell mit der maximal möglichen Bürger-freundlichkeit umzusetzen und die betroffenen Eigentümer*innen intensiv bei ihrer Steuererklärung unterstützen zu wollen. Die Finanzverwaltung des Landes NRW beabsichtigt hierzu im Juni 2022 ein Informationsschreiben zur Abgabe der Steuererklärung (u.a. Erklärungs- und Ausfüllhilfen, ELSTER-Verfahren) an alle Steuerpflichtigen zu versenden und zentrale Fragen zu beantworten.

Von Ihnen werden nur relativ wenige Angaben benötigt, wie zum Beispiel bei Wohngrundstücken, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr (so genannte aktuelle Merkmale Ihres Grundstücks).

Voraussichtlich ab dem 1. Juli 2022 können und müssen Sie Ihre Feststellungserklärungen im Zusammenhang mit dem ab 1. Januar 2025 geltenden Grundsteuerrecht elektronisch über das Portal ELSTER einreichen. Abgabefrist für die Steuererklärungen soll der 31. Oktober 2022 sein.

In Ihrem eigenen Interesse bitten wir Sie ausdrücklich der Aufforderung der Finanzverwaltung NRW nachzukommen und die Steuererklärung fristgerecht einzureichen.

Nur so können die Bewertungsstellen der Finanzämter die neuen Besteuerungsgrundlagen für die Grundsteuer feststellen, den Steuer-messbescheid erlassen und den Kommunen in elektronischer Form übermitteln. Eine mögliche Schätzung durch die Finanzverwaltung - bei Nichtabgabe der Erklärung - kann sich mithin negativ auswirken.