



vom 25.08.2022



Grundsteuererklärung: Bürger trotz Anmeldepflicht zurückhaltend

Alle Eigentümer und Grundstücksbesitzer in Deutschland müssen bis Ende Oktober eine Erklärung für die Berechnung der neuen Grundsteuer abgeben. Wer das nicht tut, muss mit einer Strafe rechnen. Dennoch halten sich die Betroffenen immer noch zurück.

Bis Ende Oktober müssen alle Eigentümer und Grundstücksbesitzer in Deutschland ihre Erklärung für die Berechnung der neuen Grundsteuer abgeben. Es geht um mehr als 35 Millionen Immobilien. Doch die Bilanz ist bislang mager: Nur die wenigsten haben diese Aufgabe erledigt. Bayern steht mit 11,6 Prozent noch relativ gut da, in Mecklenburg Vorpommern haben einer Umfrage zu Folge nur 4,2 Prozent die Daten geliefert.

Elster-Server laufen nach Anfangsproblemen wieder

Vielleicht liegt es daran, dass Anfang Juli die Server beim Finanzamt versagt haben. Das Steuerportal Elster war dem Andrang nicht gewachsen. Etwa 100.000 Zugriffe gleichzeitig hat die Seite am ersten Wochenende nicht verkraftet. So mancher User schimpfte wieder einmal auf die mangelnde Digitalisierung in Deutschland – und auf ein viel zu kompliziertes Steuersystem. Fast täglich ist die Kritik in den sozialen Medien zu lesen. Die Bürger beschwerten sich auch über Telefon-Hotlines, die schwer zu erreichen seien.

Das Bayerische Landesamt für Steuern bedauert die Start-Störungen bei Elster. Es sei jedoch technisch nachgebessert worden, weshalb es jetzt keine Probleme mehr geben sollte. Außerdem verweist die Finanzverwaltung auf das breite Serviceangebot mit ausführlichen Anleitungen im Internet auf ihrer Webseite.

Hausbesitzer für Verlängerung der Frist zur Grundsteuererklärung

Rudolf Stürzer vom Münchner Verein für Haus- und Grundbesitz, der 40.000 Mitglieder umfasst, meint, die Steuerpflichtigen würden solche Termine oft auf den letzten Drücker erledigen. Der Rechtsanwalt plädiert für eine Verlängerung der Frist. Denn die Behörden würden mit der Bearbeitung Ende des Jahres überlastet. Außerdem werde es zu Rückläufen aufgrund fehlerhafter Meldungen kommen.

In Bayern ist das Ausfüllen der Formulare leichter als in anderen Bundesländern, da im Freistaat nur die Berechnung der Wohn- und Grundstücksflächen zählt. Doch wird es zum Beispiel bei Erbengemeinschaften oder dem Nießbrauchsrecht deutlich komplizierter. Es gibt auf den Seiten des Finanzamts Erklär-Videos und Anleitungen. Aber die Mehrheit der Steuerpflichtigen muss eigentlich nur fünf Prozent des Antrags ausfüllen.

Viele Infos zur Grundsteuererklärung stehen im Kaufvertrag

Die Grundsteuer wird aus dem Grundsteuerwert berechnet, der mit einer Steuermesszahl multipliziert wird. Viel wichtiger für die Verbraucher sind jedoch die Angaben, die sich im notariellen Kaufvertrag oder in der Teilungserklärung finden. Dort oder in der Wohngeldabrechnung steht bei Eigentumsanlagen, wie hoch der Anteil am Grundstück ist. Auch bei Einfamilienhäusern finden sich meistens die relevanten Angaben im Kaufvertrag. Ansonsten hilft das Katasteramt.

Für den Antrag im Internet muss man bei Elster angemeldet sein. Wer nicht online ausfüllen will, erhält die Formulare auf Papier auch bei den Gemeinden oder beim Finanzamt. Weiterhin können Eigentümer die Grundsteuer bei der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegen.



vom 25.08.2022

Höhere Grundsteuer für Altbauten erwartet

Die Neuberechnung der Grundsteuer hat das Bundesverfassungsgericht aus Gründen der Steuergerechtigkeit angemahnt. Bislang waren ältere Immobilien bevorzugt, da sich die Grundsteuer fast nicht veränderte. Denn die Finanzämter konnten aufgrund von Personalmangel oft gar nicht neu berechnen. Somit spielte das Baujahr eine große Rolle.

Mit dem neuen Modell und der Berechnung nach der Fläche würden Altbauten wahrscheinlich mehr, Neubauten weniger Grundsteuer bezahlen. Zwei Berechnungsbeispiele des Haus- und Grundbesitzerverein München zeigen dies:

- Eigentumswohnung, München-Sendling (Altbau); 750 m² Grundstücksfläche; 68,26/1000 Miteigentumsanteil; daraus folgt: 51,2 m² Grundanteil, 102 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzbetrages 51,2 m² Grund x 0,04 €/m² = 2,05€ 102 m² Wohnfläche x 0,50 €/m² = 51,00€

2. Schritt: Grundsteuermessbetrag Grund: € 2,05 x 100 % = 2,05 € Wohnfläche: € 51 x 70 % = 35,70€
Gesamtbetrag: 37,75€

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer 37,75€ x Hebesatz 535% (München) = 201€ Grundsteuer pro Jahr (Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer 99€)

- Eigentumswohnung, München-Laim (Neubau); 2057 m² Grundstücksfläche; 35,49/1000 Miteigentumsanteil; daraus folgt: 73 m² Grundanteil, 84,61 m² Wohnfläche

1. Schritt: Bestimmung des Äquivalenzbetrages 73 m² Grund x 0,04 €/m² = 2,92€ 84,61m² Wohnfläche x 0,50 €/m² = 42,31€

2. Schritt: Grundsteuermessbetrag Grund: € 2,92 x 100 % = 2,92€ Wohnfläche: € 42,31 x 70 % = 29,62€
Gesamtbetrag: 32,54€

3. Schritt: Berechnung der Grundsteuer 32,54€ x Hebesatz 535% (München) = € 174 Grundsteuer pro Jahr (Zum Vergleich: Derzeitige Grundsteuer 362€)

Ausgleichen sollen die Gemeinden über den sogenannten Hebesatz, den jede Stadt und jede Gemeinde selbst festlegen kann. Denn das Grundsteuervolumen soll laut Bundesverfassungsgericht grundsätzlich gleich bleiben. Eine weitere Herkulesaufgabe für die Verwaltung.

Wer die Grundsteuererklärung nicht einreicht, muss mit Strafen rechnen

Die Meldungen sind für die Eigentümer übrigens Pflicht. Ansonsten sind Verzugszinsen oder sogar Strafen fällig. Während die Bürger bis Ende Oktober die Daten liefern müssen, hat das Finanzamt danach bis 2025 Zeit. Dann werden die neuen Grundsteuerbescheide verschickt.

Grundsteuererklärung beim Steuerberater? Möglich, oft aber nur für Bestandskunden

Auf die Steuerberater in Bayern kommt viel Arbeit zu. Eine Kanzlei bearbeitet im Schnitt mehrere hundert Grundsteuerfälle. "Die Fristen sind knapp, der Zeitaufwand hoch", so Steffen Jahn, Hauptgeschäftsführer im Landesverband der steuerberatenden und wirtschaftsprüfenden Berufe in Bayern.

Die Corona-Krise habe ohnehin zu einem Stau an Steueranträgen geführt, bevorzugt würden nun die Bestandskunden. Man muss jedoch nicht die Erklärung über die Steuerberater machen.

Lohnsteuerhilfe unterstützt dank Kniff bei Grundsteuererklärung

Auch an die Lohnsteuerhilfe Bayern wenden sich derzeit viele Grundsteuerpflichtige und fragen um Hilfe. "Doch der Verein darf die Grundsteuer für seine 700.000 Mitglieder streng genommen gar nicht erledigen", erklärt Vorstand Tobias Gerauer, Steuerberater in München. Dafür müsste erst einmal das Gesetz geändert werden.

Dennoch bemühte sich Gerauer um einen Kompromiss. Die Daten können jetzt über einen externen Partner, eine Steuerberatungsgesellschaft online eingepflegt, geprüft und an das Finanzamt geschickt werden. Die Kosten ab 199 Euro dürften dabei deutlich niedriger als beim Steuerberater liegen.