

Wichtige Information zur Grundsteuerreform Eigentümerwechsel von Grundbesitz nach dem 01.01.2022



Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die grundsteuerliche Bewertung für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung gefordert. Daraufhin haben Bund und Länder im November 2019 das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet; diverse landesrechtliche Abweichungen folgten.

Alle Eigentümer von Grundbesitz müssen danach eine Erklärung elektronisch beim zuständigen Finanzamt einreichen. Die elektronischen Formulare zur Erklärungsabgabe werden ab dem 01.07.2022 bereitgestellt. Die Abgabefrist endet am 31.10.2022.

Der Erklärung sind die Verhältnisse auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 zu Grunde zu legen.

Bei einer Veräußerung von Grundbesitz ab 2022 ergeben sich Besonderheiten, die nachfolgend erläutert werden.

Erklärungsabgabe durch den Veräußerer

Zur Erklärungsabgabe gegenüber dem Finanzamt ist verpflichtet, wer zum Stichtag 01.01.2022 Eigentümer des Grundbesitzes war. Eine Veräußerung des Grundbesitzes nach dem 01.01.2022 lässt diese Pflicht des (dann ehemaligen) Eigentümers unberührt.

Auf Grundlage der erklärten Angaben ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundstücks sowie den Grundsteuermessbetrag. Die vom Finanzamt ausgegebenen Bescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) erhält ebenfalls der Erklärungspflichtige und damit der Veräußerer des Grundbesitzes.

Zahlung der Grundsteuer durch den Erwerber

Auf Basis der Feststellungen des Finanzamtes berechnet die Kommune die neue Grundsteuer, die ab dem Jahr 2025 erhoben wird. Bis dahin ist die Grundsteuer nach alter Rechtslage zu zahlen. Beachten Sie bitte, dass im Jahr des Verkaufs der Verkäufer als bisheriger Eigentümer von der Gemeinde noch für die gesamte Jahres-Grundsteuer herangezogen wird. Erst in dem auf das Jahr des Verkaufs folgenden Kalenderjahr wird der Erwerber des Grundbesitzes für die Grundsteuer herangezogen.

Der Inhalt sowie die Berechnungen der Grundlagenbescheide werden nur dem bisherigen Eigentümer bekannt gegeben. Sie haben auch gegenüber dem zukünftigen Eigentümer, dem Erwerber, Gültigkeit und dienen der Berechnung der Grundsteuerzahlungsverpflichtung ab dem Jahr 2025. Zur Kenntnisnahme der durchgeführten Wertermittlung sollte sich der Erwerber diese Bescheide vom bisherigen Eigentümer (in Kopie) übergeben lassen.

Hinweis: In Hessen werden im Bereich des Grundvermögens entsprechende Bescheide über eine Neuveranlagung mit Wertermittlung an den Erwerber ausgegeben.

Weitere Informationen

Weitere Informationen finden Sie unter grundsteuerreform.de.