

DR. AXEL PFEIFER
DR. TIL BRÄUTIGAM
DR. JAN C. WOLTERS
DR. JOHANNES BEIL
DR. THOMAS DIEHN

- NOTARE -

Bergstraße 11 · D-20095 Hamburg
Telefon: +49 40 30 200 60
Telefax: +49 40 30 200 635
E-Mail: info@notariat-bergstrasse.de



GRUNDSTEUER- REFORM 2022

Im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die grundsteuerliche Bewertung von Immobilien für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung gefordert. Daraufhin haben Bund und Länder im November 2019 das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet, das landesrechtliche Abweichungen zuließ.

Zur Festsetzung der neuen Grundsteuer müssen alle Eigentümer von Grundbesitz eine Erklärung beim zuständigen Finanzamt (elektronisch) einreichen. Die entsprechenden Formulare sollen ab Juli 2022 bereitstehen. Die Abgabefrist endet am

31. Oktober 2022.

Der Erklärung sind die Verhältnisse am 1. Januar 2022 zu Grunde zu legen.

Beim Verkauf von Grundbesitz wird im Jahr des Verkaufs immer der Verkäufer als bisheriger Eigentümer von der Gemeinde / Stadt noch für die gesamte Jahres-Grundsteuer herangezogen. Erst in dem auf das Jahr des Verkaufs folgenden Kalenderjahr wird der Erwerber des Grundbesitzes für die Grundsteuer herangezogen. Dieses Prinzip gilt auch bei der Mitteilung der neuen Grundsteuer-Daten:

- Zur Erklärungsabgabe gegenüber dem Finanzamt ist verpflichtet, wer zum 1. Januar 2022 (**Stichtag**) Eigentümer des Grundbesitzes war. Eine Veräußerung des Grundbesitzes nach dem 1. Januar 2022 lässt diese Pflicht des (dann ehemaligen) Eigentümers unberührt.
- Auf Grundlage der erklärten Angaben des Veräußerers ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert sowie den Grundsteuermessbetrag. Die vom Finanzamt ausgegebenen Bescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) **erhält der Erklärungspflichtige** und damit der Veräußerer des Grundbesitzes.

Auf Basis der Feststellungen des Finanzamtes berechnet die Gemeinde oder Stadt die neue Grundsteuer, **die ab dem Jahr 2025** erhoben wird. Bis dahin ist die Grundsteuer nach alter Rechtslage zu zahlen.

Der Inhalt sowie die Berechnungen der Grundlagenbescheide werden **nur dem bisherigen Eigentümer bekannt gegeben**. Sie haben auch gegenüber dem zukünftigen Eigentümer, dem Käufer, Gültigkeit und dienen der Berechnung der Grundsteuerzahlungsverpflichtung ab dem Jahr 2025. Deshalb ist der Veräußerer dem Erwerber gegenüber aufgrund des Kaufvertrags auch ohne ausdrückliche Regelung verpflichtet, die durchgeführte Wertermittlung zur Kenntnis zu geben und **Bescheide in Kopie zu überlassen**.

Weitere Informationen finden Sie unter www.grundsteuerreform.de.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ihre

Notare Bergstraße