

Von Thomas Öchsner

Das Bundesfinanzministerium nennt die Reform „eines der größten Projekte der Steuerverwaltung in der deutschen Nachkriegsgeschichte“, der Eigentümerverband Haus & Grund ein „bürokratisches Monstrum“. Seit 1. Juli sollen Eigentümer von Grundstücken, Wohnungen, Häusern oder gewerblichen Gebäuden eine neue Grundsteuererklärung abgeben. Zunächst sollten die fast 36 Millionen Erklärungen bis Ende Oktober abgegeben sein. Dann wurde die Frist auf 31. Januar 2023 verlängert.

„Das gibt den Steuerpflichtigen, den Finanzbehörden und den Steuerberatern Luft“, twitterte Bundesfinanzminister Christian Lindner (FDP). Doch nach wie vor haben Millionen Immobilieneigentümer große Probleme, die Erklärung selbst auszufüllen. Die Zeit wird wieder knapp. Und noch schnell einen Termin bei der Steuerberaterin oder beim Steuerberater zu bekommen, wird vor Ende Januar immer schwieriger. Sieben häufige Hürden auf den letzten Metern bis zur Abgabe der Grundsteuererklärung – und wie man sie überwinden kann.

1. Die Zeit

So mancher Steuerpflichtige mag denken: Solange das Finanzamt sich nicht bei mir meldet, muss ich nichts tun – das ist jedoch ein Trugschluss. Zwar werden in den meisten Bundesländern die Eigentümer vom Finanzamt angeschrieben und zur Abgabe der Erklärung aufgefordert – aber eben nicht überall, wie etwa in Berlin, und auch nicht immer alle. So erhalten zum Beispiel in Bayern nur private Eigentümer den Brief, nicht aber Kapitalgesellschaften, in deren Betriebsvermögen sich ein Grundstück befindet. „Die Handwerker-GmbH oder die Bauunternehmer-GmbH, die zum Beispiel eine Lagerhalle im Gewerbegebiet hat, wird wegen dieser Immobilie nicht extra angeschrieben“, sagt Steuerberater Marcus Polz von der Kanzlei Müller & Polz aus Eresing im Landkreis Landsberg in Oberbayern. Bei Erbengemeinschaften erhält oft auch nur ein Mitberechtigter den Hinweis auf die Erklärung. Dieser hat dann die anderen zu informieren.

Ob mit oder ohne Anschreiben – Eigentümer sollten sich nicht einfach „totstellen“. Sicherlich werden diejenigen, die die Pflicht zur Abgabe ignorieren, zunächst nur angemahnt, bevor ein Zwangsgeld verhängt wird. Aber irgendwann wird auch das Finanzamt die Geduld verlieren. Und dann kann es teuer werden.

2. Die Unterlagen

Eigentlich sind nur ein paar Angaben nötig, um die Erklärung auszufüllen. Aber nicht jeder hat die Daten schön sortiert in einem Ordner abgehängt oder auf dem PC gespeichert. Welche Angaben im Detail nötig sind, hängt davon ab, in welchem Bundesland die Grundsteuer fällt ist, und damit vom Berechnungsmodell, für das sich das jeweilige Land entschieden hat. Nötig ist in der Regel aber zum Beispiel das Aktenzeichen beziehungsweise die Steuernummer (steht in der Aufforderung des Finanzamts oder im letzten Grundsteuerbescheid oder Einheitswertbescheid), die Flurstücksnummer, die Adresse des Grundstücks, die Grundstücksfläche, das Baujahr (nicht in Bayern), die Anzahl der Garagen oder etwa bei gewerblichen Immobilien die Bruttogrundfläche.

Der eine oder die andere wird allerdings die notwendigen Daten nicht gleich zur Verfügung haben. „Gebenenfalls muss man dann beim Finanzamt oder einer anderen Behörde nachfragen. Gerade die Finanzämter sind aber überlastet“, sagt Steuerbera-

Endspurt bei der Grundsteuer



FOTO: IMAGO / STONKPROFIE

Die meisten Eigentümer haben ihre Unterlagen beim Finanzamt noch immer nicht abgegeben. Jetzt ist nur noch bis Ende Januar Zeit. Sieben häufige Hürden – und wie man sie überwinden kann

ter Polz und empfiehlt: „Jetzt wird es höchste Zeit, mit der Erklärung loszugehen.“ Zumal für jede sogenannte „wirtschaftliche Einheit“ eine Extraerklärung fällig ist. „Wer zum Beispiel drei Eigentumswohnungen an verschiedenen Standorten hat, muss für jede eine eigene Erklärung abgeben“, sagt Polz.

3. Der Zugang

Es gibt mehrere Wege, die Steuererklärung abzugeben. Dazu zählt Elster, das Software-System der deutschen Steuerverwaltung. Wer damit vertraut ist, seine Daten beisammen hat und sich von den vielen Fachwörtern nicht abschrecken lässt, hat gute Chancen, damit zurechtzukommen. „Soweit ich das sehe, sind gewisse Kinderkrankheiten beseitigt“, sagt Steuerberater Polz. In den Sommermonaten waren viele Bürgerinnen und Bürger beim Ausfüllen der Online-Erklärung immer wieder aus dem System geflogen. Wer bislang allerdings bei Elster nicht angemeldet ist, hat nicht mehr viel Zeit: Bis der Zugang vom Finanzamt erteilt ist, kann es zwei Wochen dauern. Wer dieses amtliche Programm nicht nutzen will, hat aber Alternativen: Das Bundesfinanzministerium bietet über sein Grundsteuer-Portal (www.grundsteuererklarung-fuer-privateigentum.de) Privatpersonen an, die Daten zu Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und unbauten Grundstücken kostenlos online abzugeben. Nutzbar ist dieses weniger komplizierte Angebot aber nur in den elf Bundesländern, die nach dem sogenannten Bundesmodell rechnen. Dabei ist der Wert des

Grundstücks vorrangig. In Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen und Baden-Württemberg gelten andere Modelle. Hilfe bieten auch kommerzielle Anbieter, die sich bemühen, die Formulare möglichst einfach und bedienerfreundlich zu gestalten, wie Wiso, Smartsteuer, Wolters Kluwer, Lama und der Bundesanzeiger Verlag. Die Programme kosten je nach Anbieter um die 15, 30, 35 oder 40 Euro. Möglich ist es auch, die Erklärung auf Papier abzugeben (die Formulare erhält man bei der Gemeinde) oder sich von Angehörigen mit Elster-Zugang helfen zu lassen. So oder so, auch hier sollte man den Faktor Zeit nicht unterschätzen.

4. Die Wohnfläche

Die Wohnfläche ist in fast allen Ländern mit Ausnahme von Baden-Württemberg maßgebend für den Grundsteuerwert und damit für die später zu zahlende Grundsteuer. „Gerade damit haben die Steuerzahler aber die größten Probleme“, sagt Steuerberater Polz. Er rät vor allem darauf zu achten, nicht mehr zur Wohnfläche zu rechnen als nötig. „Sonst zählt man unnötig drauf.“

Was aber zählt dazu und was nicht? Details regelt die Wohnflächenverordnung. Klar, was gemeinhin als „Zimmer“ bezeichnet wird, zählt zur Wohnfläche, auch Bäder, das Extra-WC. Nicht als Wohnfläche gelten hingegen zum Beispiel (nicht ausgebaut) Keller, die Waschküche, der Abstellraum fürs Fahrrad im Keller, Technikräume oder Flächen mit einer Höhe von unter einem Meter. Aber nicht alles zählt entwe-

der voll oder gar nicht. Ein paar Beispiele: Dachschrägen und Flächen unter Treppen mit einer Raumhöhe von nur einem bis zwei Meter zählen zu 50 Prozent zur Wohnfläche. Terrasse, Balkon zählen zu 25 Prozent zur Wohnfläche. Sind diese überdacht und nicht zur Straßenseite ausgerichtet, also in ruhiger Lage angesiedelt, werden sie zu 50 Prozent berücksichtigt. „Wenn ein Wintergarten zu allen Seiten abgeschlossen ist, dann zählt der Wintergarten zur Hälfte zur Wohnfläche. Ist der Wintergarten beheizt, dann zählt der Wintergarten zu 100 Prozent zur Wohnfläche“, sagt Experte Polz.

Unso besser, wenn man die Berechnung der Wohnfläche gleich zur Hand hat. Finden kann man diese etwa in neueren Bauanträgen, notariellen Kaufverträgen oder der Police für die Hausversicherung. Wer nicht fündig wird und/oder Um- und Anbauten in den eigenen Unterlagen nicht verzeichnet sind, kann selbst nachmessen, einen Architekten oder eine Architektin engagieren oder einen Wohnflächenrechner im Internet nutzen.

5. Die Feinheiten

Es gibt noch etliche andere Details, die zur Stolperfalle werden können. Dazu gehört, richtig zu unterscheiden zwischen Wohn- und Nutzfläche. Nutzflächen werden in der Regel betrieblich genutzt, sind also in Privathaushalten eher selten. Zur Nutzfläche gehören zum Beispiel Büros, Verkaufsräume, Kanzleien oder Werkstätten, sie gehen nicht in die Wohnflächenberechnung ein. „Das klassische Arbeitszimmer, das steuer-

lich abgesetzt wird, zählt aber zur Wohnfläche“, sagt Steuerberater Polz. Keine Rolle spielt hingegen die Garage beziehungsweise der Stellplatz fürs Auto, zumindest in den Ländern, die das Bundesmodell nutzen. In Bayern, Hamburg und Niedersachsen ist bei Garagen, die mit der Nutzung des Wohnraums räumlich zusammenhängen, nur der Anteil der Fläche anzugeben, der 50 Quadratmeter überschreitet, in Hessen erst ab 100 Quadratmetern.

Heikel kann beim Bundesmodell auch die Angabe des Baualters werden, entweder weil bei älteren Gebäuden ein Datum fehlt oder fraglich ist, ob eine Kernsanierung (Dach, Fenster, Fassade, Türen, Fußböden) vorliegt, die dann zu berücksichtigen wäre. Schwierig könnte für nicht wenige Eigentümer auch die Suche nach dem Bodenrichtwert werden, also dem jeweiligen Durchschnittswert für den Quadratmeter unbebauten Bodens. Dieser ist in fast allen Bundesländern anzugeben, aber oft nicht gleich verfügbar. Preise soll das Bodenrichtwertinternetsystem (Boris) liefern, hier gelten aber nur die amtlichen Auskünfte der jeweiligen Landesportale. In Bayern bleibt den Eigentümern diese Suche erspart, maßgebend sind hier nur Gebäudefläche und Grundstücksgröße.

6. Der Steuerberater

Zum ursprünglichen Fristende, Ende Oktober 2022, waren laut Umfragen gerade einmal etwa ein Fünftel aller Grundsteuererklärungen bei den Finanzämtern eingegangen. Eine kleine Umfrage der SZ zeigt nun: In Bayern und Nordrhein-Westfalen sind

nach Angaben der Finanzbehörden mehr als 40 Prozent der Erklärungen abgegeben. Die Mehrheit ist also noch auf dem Weg dahin, und darunter dürften viele sein, die damit liebäugeln, die Sache einem Steuerberater zu übergeben. Doch auch das kann zur Stolperfalle werden. Zunächst haben es auch die Steuerprofis am liebsten, wenn die Eigentümer die gewünschten Daten zur Immobilie gleich mitliefern. Je näher der Abgabetermin 31. Januar rückt, desto schwieriger dürfte es werden, überhaupt einen Termin zu bekommen. „Wir haben sehr viel zu tun und bekommen so viele Anfragen, dass wir derzeit neue Mandanten ablehnen müssen“, sagt Steuerberater Polz. Der Grund: In vielen Kanzleien fehlen geeignete Fachkräfte, und wegen der Corona-Hilfen haben die Steuerfachleute ohnehin schon jede Menge zu tun. Hinzu kommt: Sich vom Steuerberater helfen zu lassen, kann mehr kosten, als künftig pro Jahr an Grundsteuer fällig werden könnte. Polz zum Beispiel verlangt ein Pauschalhonorar von 450 Euro plus Mehrwertsteuer. Je nach Aufwand können bei den Beratern aber auch höhere Honorare fällig sein. Und wer mehrere Erklärungen abgeben muss, muss sogar mit Rechnungen von weit mehr als 1000 Euro rechnen. Der Experte rät, es auf jeden Fall erst einmal selbst zu versuchen, gibt aber andererseits zu bedenken: „Eine eigenhändige, aber falsch ausgefüllte Erklärung kann für den Steuerpflichtigen langfristig noch viel kostspieliger werden als der Steuerberater.“

7. Die Gemeinde

2021 hat bundesweit etwa jede zwölfte Kommune die Grundsteuer B erhöht. Immerhin 75 Kommunen haben den sogenannte Hebesatz gesenkt. Das ist das Ergebnis der jüngsten Analyse der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (früher Ernst & Young). Im Bundesdurchschnitt zahlte demnach im vergangenen Jahr jeder Einwohner und jede Einwohnerin 175 Euro an die Heimatkommune. Am höchsten ist die Belastung in Nordrhein-Westfalen mit 216 Euro im Durchschnitt, am niedrigsten in Brandenburg mit 110 Euro durchschnittlich. Die höchsten Hebesätze für die Grundsteuer haben die hessischen Kommunen Lorch und Lautertal mit jeweils 1050 Prozent, keine Grundsteuer müssen die Bürger in insgesamt 16 deutschen Kommunen bezahlen. Die Analyse zeigt schon: Wie hoch die Grundsteuer ausfällt, wird der Grundsteuererklärung ausfallen wird, hängt maßgeblich vom Hebesatz der Kommune ab, die diesen letzten Bescheid verschickt. Bis dieser mit Einführung der Reform neu festsetzt, brauchen Eigentümer allerdings Geduld. Zunächst stellt das Finanzamt nach Abgabe der Erklärung den Grundsteuerwert fest und setzt den entsprechenden Grundsteuerbetrag per Bescheid fest. In Bayern liegt dieser nach Angaben des Landesamtes für Finanzen bereits für etwa ein Viertel der abgegebenen Erklärungen vor.

Dieser Wertbescheid ist die Basis für den eigentlichen Grundsteuerbescheid, mit dem die Kommunen voraussichtlich von 2024 an die neue Grundsteuerhöhe festlegen. Dabei gilt die Zusage: Die neue Grundsteuer soll „aufkommensneutral“ sein. Heißt: Der eine zahlt mehr, die andere weniger, aber unterm Strich sollen die Kommunen die Hebesätze so festlegen, dass sie mit der neuen Berechnungsweise genauso viel einnehmen wie mit der alten. Steuerberater Polz sagt deshalb: „Die ganze Sache ist für die Steuerpflichtigen zu nächst ein Blindflug. Wer am Ende mehr oder weniger zahlt, werden die Eigentümer erst 2024 wissen, wenn die Kommunen ihren Bescheid für die Grundsteuer verschickt hat.“ Die neue Grundsteuer ist dann 2025 erstmals zu zahlen.