**Zusatzaufwand durch Grundsteuerreform: Eigentum verpflichtet – auch zur Bürokratie**

Neubewertung von 36 Millionen Wohnimmobilien in 16 Bundesländern / Immobilienbesitz zum 1. Januar 2022 maßgeblich / Jeweils unterschiedliche Grundsteuergesetze / Eigentümer müssen bis Ende Oktober Freistellungserklärung einreichen

**Leinfelden-Echterdingen, 02.06.2022. Ob Eigentumswohnung oder das Einfamilienhaus: Die neue Grundsteuerreform verlangt Besitzern der deutschlandweit rund 36 Millionen Wohnimmobilien in den nächsten Wochen und Monaten einiges an Zusatzaufwand ab. Das Immobilienmaklernetzwerk Remax Germany rät, sich bereits jetzt genau mit den Regelungen des jeweils geltenden Grundsteuergesetzes auseinanderzusetzen – auch, um Sanktionen, Verspätungszuschläge oder gar Zwangsgelder zu vermeiden. „Zwar können die Daten im Wege der Feststellungserklärung zwischen Juli und Ende Oktober 2022 beim Finanzamt eingereicht werden. Doch je nach Modell müssen zum Teil umfangreiche Angaben gemacht werden, die viele Eigentümer nicht ohne weiteres parat haben dürften“, erklärt Kurt Friedl, CEO und Gesellschafter von Remax Germany. Daten liefern müssen all diejenigen, die am 1. Januar 2022 Eigentümer eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstücks waren.**

Insbesondere beim sogenannten Bundesmodell, für das sich die neun Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen entschieden haben, müssen Eigentümer vielerlei Daten liefern: Neben dem Bodenrichtwert, der Grundstücks- und Wohnfläche sowie der Immobilienart die Baualtersklasse und die Mietniveaustufe. Aber auch in den übrigen sieben Bundesländern, die eigene Modelle entworfen haben, sollte der Aufwand nicht unterschätzt werden.

**Abgabe bis Ende Oktober 2022 online oder in Papierform**

Bei aller Unterschiedlichkeit ist allen Modellen eines gemeinsam: Das Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer. Zunächst wird der Grundsteuerwert ermittelt. Dieser wird dann mit der Steuermesszahl des Landes und anschließend mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt aus den Angaben der Grundstückseigentümer in der Feststellungserklärung zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Während die Steuermesszahl gesetzlich festgelegt ist, wird der Hebesatz von der Gemeinde beziehungsweise Stadt bestimmt. Eigentümer müssen die Feststellungserklärung zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 abgeben – entweder online über das Elster-Portal der Finanzämter oder, wenn eine elektronische Abgabe nicht möglich ist, in Papierform. Die entsprechenden Vordrucke inklusive Ausfüllanleitung sind ab Juli 2022 bei den Finanzämtern und den Kommunen erhältlich.

**Baden-württembergisches und bayerisches Modell am sozial nachhaltigsten**

Kurt Friedl: „Die vom Bundesmodell abweichenden Modelle weisen auch untereinander zum Teil deutliche Unterschiede auf. In Baden-Württemberg beispielsweise wird das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell angewendet. Maßgeblich sind hier insbesondere die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Gebäudewert und -größe spielen dagegen keine Rolle, sodass Eigentümer nur wenige Daten an das Finanzamt übermitteln müssen.“ Auch im Nachbarland Bayern müssen Eigentümer vergleichsweise wenige Angaben machen, denn das Bundesland hat sich für das Flächenmodell entschieden. Neben der Grundstücksgröße müssen Eigentümer die Wohnfläche und die Immobiliennutzung angeben. Der Wert und das Alter der Immobilie sind nicht maßgeblich.

In Hamburg gilt das sogenannte Wohnlagemodell, für das ebenfalls primär die Grundstücks- und Gebäudeflächen herangezogen werden. Anders als in Bayern wird aber zusätzlich die Wohnlage berücksichtigt. Hessen und Niedersachsen ziehen ebenfalls – wie Bayern und Hamburg – Grundstücks- und Wohnfläche heran. Dazu kommt aber ein sogenannter Lage-Faktor. Das Saarland und Sachsen richten sich weitgehend nach dem Bundesmodell, weichen aber bei der Steuermesszahl ab. Für Wohngrundstücke wird diese gesenkt, so dass Wohnen im Verhältnis zu anderen Grundstücksnutzungen wie beispielsweise Gewerbe begünstigt wird.

„Im Gegensatz zu Baden-Württemberg und Bayern könnten beim Bundesmodell und bei den wertabhängigen Modellen in anderen Bundesländern weiter steigende Immobilienpreise ab 2025 vielerorts zu einer höheren Grundsteuer führen“, erklärt Friedl. „Insbesondere in Regionen mit hohen Bodenwerten wie dem Großraum Stuttgart oder München hätte ein wertabhängiges Modell zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer geführt“. Da die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt werden könne, hätten auch Mieter die Erhöhung zu spüren bekommen. Insofern sind laut Friedl für Immobilieneigentümer und Mieter das baden-württembergische und bayerische Modell die sozial nachhaltigere Variante.

**Über Remax**

Remax, gegründet 1973 in den USA, ist das größte Immobilienmaklernetzwerk der Welt. Seine Wachstumskraft beruht zum einen auf der angebotenen Dienstleistung, zum anderen auf der Organisation als Franchisesystem. In den USA und Kanada hatte Remax erheblichen Anteil am Wandel des Immobilienmarktes vom Privatverkauf zur allgemeinen Akzeptanz des Immobilienmaklers als professioneller Dienstleister. Remax Germany sitzt in Leinfelden-Echterdingen. Geschäftsführer ist Kurt Friedl, der über 50 Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche mitbringt. In 211 Immobilienbüros vermitteln 860 Makler Immobilien in Deutschland. Weltweit arbeiten bei Remax derzeit etwa 140.000 Immobilienmakler in ca. 8.300 Büros in mehr als 110 Ländern. [www.remax.de](http://www.remax.de)

**Pressekontakt PR-Agentur**

Scrivo Public Relations

Ansprechpartner: Claus Schönberner

Lachnerstraße 33

80639 München

Tel: +49 89 45 23 508-11

Fax: +49 89 45 23 508-20

E-Mail: [claus.schoenberner@scrivo-pr.de](mailto:kai.oppel@scrivo-pr.de)

Web: [www.scrivo-pr.de](http://www.scrivo-pr.de)

**Pressekontakt Unternehmen**

Remax Germany

Ansprechpartnerin: Loredana Scirè

Kohlhammerstraße 6

70771 Leinfelden-Echterdingen

Tel: +49 711 933 263-30

E-Mail: [presse@remax.de](mailto:samina.julevic@remax.de)

Web: [www.remax.de](http://www.remax.de)