

# Grundsteuerreform - Information für Grundstücks- und Hausverwaltungen

Warum sind auch Grundstücks- und Hausverwaltungen von der Grundsteuerreform betroffen?

Aufgrund der nun anstehenden Grundsteuerreform ist jede Eigentümerin und jeder Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes **elektronisch** beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Grundstücks- und Hausverwaltungen stehen im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben bereits alle notwendigen Daten und Unterlagen in Zusammenhang mit der Immobilie zur Verfügung. Zudem sind sie nach § 4 Nr. 4 StBerG auch befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte bei den Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes (kurz Feststellungserklärung) Hilfe in Steuersachen zu leisten. Insbesondere sind davon umfasst

- die Abgabe der Erklärung,
- die Entgegennahme der Bescheide,
- Stellung von Anträgen in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren sowie
- Einlegung von Rechtsbehelfen.

Mit den folgenden Informationen möchten wir Ihnen einen Überblick über den aktuellen Stand zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Bremen geben.

- **A:** Allgemeines zur Grundsteuerreform
- **B:** Zeitplan für die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes und der Feststellung der Grundsteuerwerte durch das Finanzamt
- **C:** Erklärungsangaben  
**Anlagen 1 und 2:** Tabellarische Übersicht über notwendige Angaben im Rahmen der Feststellungserklärung
- **D:** Kontaktmöglichkeit

## **A: Allgemeines**

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt hat, hat der Gesetzgeber Ende 2019 das Gesetzpaket zur Grundsteuerreform verabschiedet. Dieses sieht bundesgesetzliche Regelungen zur Bewertung der Grundstücke und land- und forstwirtschaftlichen Betriebe für Zwecke der Grundsteuer vor. Darüber hinaus wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene (abweichende) landesgesetzliche Regelungen zu schaffen. Davon macht Bremen keinen Gebrauch. In Bremen – sowie in 10 weiteren Bundesländern – werden somit die bundesgesetzlichen Bewertungsregelungen umgesetzt. Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens werden voraussichtlich alle Bundesländer (weitgehend) die Bundesregelung umsetzen. Nur beim Grundvermögen planen bisher einige Länder eigene Landesgesetze.

## **B: Zeitplan**

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr anhand der bisherigen Einheitswerte erhoben werden darf. Zum 01.01.2022 werden daher alle Grundstücke - im Land Bremen immerhin ca. 240.000 - für Zwecke der Grundsteuer neu

bewertet. Die neuen **Grundsteuerwerte** werden ab dem 01.01.2025 als Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer verwendet.

Hierfür ist von allen Grundstückseigentümer:innen eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** auf den 01.01.2022 abzugeben.

Über das Portal Mein ELSTER ([www.elster.de](http://www.elster.de)) steht ab dem 01.07.2022 die kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung. Die Feststellungserklärung ist bis zum 31. Oktober 2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Der Termin wird im Frühjahr 2022 im Bundessteuerblatt veröffentlicht werden.

Ziel ist es, die Grundsteuer aufkommensneutral zu reformieren. Das heißt, in der Kasse der Gemeinde soll Ende 2025 möglichst genauso viel Grundsteuer sein wie Ende 2024. Eine Anpassung der bisherigen Hebesätze wird in der Regel erforderlich sein.

Damit die Gemeinden die Hebesätze für die neue Grundsteuer ab 2025 bestimmen können, müssen bis Mitte 2024 die Bewertungsarbeiten weitgehend abgeschlossen sein. Mit einer möglichst frühen Erklärungsabgabe ab dem 01.07.2022 können Sie bzw. die Grundstückseigentümer:innen die Finanzämter bei dieser Mammutaufgabe unterstützen, denn je mehr Erklärungen bearbeitet sind, desto besser ist die Datengrundlage für die Gemeinde, um die Hebesätze zu ermitteln.

### **C: Erklärungsangaben**

Einen tabellarischen Überblick über die im Rahmen der Feststellungserklärung erforderlichen Angaben finden Sie in den Anlagen.

[Erklärungsparameter](#)

[Abgrenzung der Grundstücksart](#)

### **D: Kontaktmöglichkeit**

Haben Sie Fragen oder Anregungen? Wir helfen Ihnen gerne.

[Grundsteuerreform@finanzamtbremerhaven.bremen.de](mailto:Grundsteuerreform@finanzamtbremerhaven.bremen.de)