

Reform der Grundsteuerermittlung – Daten zur Grundsteuerermittlung erfassen

Warum?

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 einer Klage stattgegeben, wonach das Berechnungsverfahren für die Grundsteuer nicht dem Prinzip der Gleichbehandlung entspricht. Gleichartige Grundstücke würden demnach unterschiedlich bewertet. Bis zum Jahr 2025 soll es nun für das herkömmlich Verfahren einen Ersatz geben.

Wie?

Um dies zu erreichen, sind nun alle Grundbesitzer gefordert, die für ihr Grundstück relevanten Daten bis Ende Oktober dieses Jahres an die Finanzämter zu übermitteln. Dabei soll dies auf elektronischem Wege geschehen, Ausnahmen der Übermittlung der Daten in Papierform sind möglich aber nicht ohne umständliche Wege zu den Finanzämtern oder zum Amt zur Abholung der Antragsformulare machbar.

Digitale Datenübermittlung

Die digitale Übermittlung der Daten erfolgt über das Bundesportal Elster für Steuerangelegenheiten (<http://www.elster.de>). Zur Nutzung dieses Portals ist, soweit nicht schon vorhanden, das Anlegen eines Benutzerkontos nötig. Grundsätzlich besteht allerdings auch die Möglichkeit, die eigenen Daten über das Benutzerkonto anderer nahestehender Personen übermitteln zu lassen. (Auch Steuerberater bieten diesen Service an. Dafür entstehen dann allerdings auch Kosten.)

Benutzerkonto bei Elster anlegen

In der Regel bietet sich bei dem Anlegen eines Benutzerkontos der Weg über eine so genannte Zertifikatsdatei an. Diese Datei lädt man sich auf dem Wege der Anmeldung herunter auf den eigenen Rechner. Sie wird dann zukünftig an Stelle eines Zugangspassworts verwendet. Die Prozedur der Erstellung eines Benutzerkontos erstreckt sich allerdings über einen Zeitraum von ca. zwei Wochen, da aus Sicherheitsgründen einmal eine Aktivierungs-ID per Mail und zusätzlich ein Aktivierungscode per Post zugesandt werden, die dann an entsprechender Stelle bei der Elster-Anmeldung einzugeben sind. Danach kann eine Zertifikatsdatei heruntergeladen werden, die auf dem Rechner an leicht wiederfindbarer Stelle gespeichert werden sollte. Diese Zertifikatsdatei muss bei jeder Anmeldung bei Elster ausgewählt werden, bevor man Zugang zu Elster bekommt.

Grundsteuerformulare bei Elster

Hat man sich bei Elster angemeldet findet sich auf der linken Seite in einem Menü der Menüpunkt **„Formulare und Leistungen“**. Nach Anklicken dieses Menüpunkts wählt man in einem Untermenü den Punkt **„Alle Formulare“** und danach den Punkt **„Grundsteuer“** aus. Bei der Auswahl des Bundeslandes wird zuerst der Punkt **„Grundsteuer für andere Bundesländer“** ausgewählt und dann auf den ‚Button‘ **„Weiter“** geklickt. Dies führt dann zur eigentlichen Anmeldeprozedur. Hier ist dann das gängigste Anmeldeverfahren **„Login mit Zertifikatsdatei“** schon ausgewählt. Nach Anklicken des Buttons **„Durchsuchen“** wird man gebeten auf seinem Rechner seine Zertifikatsdatei (*.pfx – Datei) zu suchen und auszuwählen. Das für die Anmeldung nötige Passwort zu dieser Zertifikatsdatei hat man zuvor mitgeteilt bekommen und sollte es gut aufbewahren. (Es wird nicht auf dem Rechner gespeichert.)

Ausfüllen der Formulare

Wir können hier wegen des Umfangs der verschiedenen Möglichkeiten nur auf ein paar Standardsituationen eingehen. Wir gehen davon aus, dass ein Einfamilienhaus auf einem im eigenen Besitz befindlichen Grundstück angemeldet werden soll. Dazu sind im Wesentlichen die folgenden Daten bereitzuhalten:

Themen	Erläuterung	Datenquellen
Besitzverhältnisse	Wer ist mit welchen Anteilen am Grundbesitz beteiligt	Sollte bekannt sein, sonst Finanzamt
Art des Grundbesitzes	Ist das Grundstück bebaut? Wenn ja, womit? <ul style="list-style-type: none">– Einfamilienhaus– Zweifamilienhaus– Mietwohngrundstück	Einheitswertbescheid vom Finanzamt
Lage des Grundbesitzes	Bezeichnung des Flurstücks; Größe des Grundstücks; Bodenrichtwert	Grundbuch oder Internet ¹
Bei bebauten Grundstück Größe der Wohnfläche	Die Wohnfläche ist i. d. R. dem Kauf- oder Mietvertrag bzw. den Bauunterlagen zu entnehmen. Existieren diese nicht, müsste eine möglichst genau Schätzung nach Richtlinien der Wohnflächenverordnung ermittelt werden.	Details zur Wohnflächenermittlung finden sich hier ² .

Gehen wir von einem z. B. mit einem Einfamilienhaus (gilt auch für Zweifamilienhäuser und Mietwohngrundstücke) bebauten Grundstück, so sind zu Beginn zwei Anlagen auszuwählen:

GW1 : Hauptvordruck (nimmt die allgemeinen Daten der Eigentümer sowie Lage und allgemeine Daten des Grundstücks auf)

GW2 : Anlage Grundstück (nimmt die Details des Grundstücks wie Grundstücksart, evt. Grundsteuervergünstigungen, Details zum Grundstück auf)

Bei Anlage GW2 ist unter Punkt 5 (**Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert**) darauf zu achten, dass über einen blauen Button auf der linken Seite das betreffende Gebäude erst hinzugefügt werden muss, damit danach die Wohn- bzw. Nutzflächen eingegeben werden können. In der Regel wird die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (siehe unten) ermittelt. Bei der Eingabe wird in drei Wohnflächenbereiche unterschieden: Wohnflächen bis 50 qm, zwischen 50 und 100 qm und über 100 qm.

Sind diese Daten eingegeben und stellt der Prüfalgorithmus keine Eingabefehler fest, kann das Formular versendet werden. Fertig!

Viel Erfolg!!

¹ <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/bodenrichtwertefuergrundsteuerzweckesh/index.html?lang=de/#/>

² <https://grundsteuer.de/steuererklaerung/anlage-grundstueck/wohnflaeche-nutzflaeche>