

## Die Grundsteuer und ihre Reform

*Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden. Anders als die Grunderwerbssteuer wird sie jedes Jahr fällig. Wie viel man zahlt, ist abhängig vom Wohnort, dem Grundstück und dem Gebäude. Bei den meisten Wohnungseigentümern geht es um einige Hundert Euro im Jahr, Besitzer von Mietshäusern müssen dagegen oft vierstellige Beträge zahlen. Diese können sie auf die Mieter umlegen.*

Wer ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück besitzt, zahlt Jahr für Jahr Grundsteuer. Die wird zwar erst 2025 reformiert, sorgt aber schon jetzt dafür, dass Eigentümer den Behörden zuarbeiten müssen.

2022 beschert Haus- und Grundstücksbesitzern eine besondere Pflicht: Weil Millionen Grundstücke neu bewertet werden, müssen sie eine eigene Steuererklärung beim Finanzamt einreichen. Genauer: eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Dies soll zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 geschehen – und zwar ausschließlich elektronisch per Elster-Verfahren.

Wer bei Elster, der kostenlosen Online-Steuersoftware der Finanzämter, noch nicht registriert ist, sollte sich rechtzeitig darum kümmern. **Alternativ können Eigentümer aber auch einen Steuerberater oder Lohnsteuerhilfeverein beauftragen.**

### **Welche Eigentümer eine Steuererklärung abgeben müssen...**

Betroffene erhalten entweder Post von Ihrem Finanzamt, das sie zur Abgabe der Steuererklärung auffordert, oder werden über eine sogenannte Allgemeinverfügung öffentlich informiert. Die Pflicht betrifft Besitzer von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Eigentumswohnungen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Laut Bundesfinanzministerium geht es um rund 36 Millionen "wirtschaftliche Einheiten", was das Vorhaben zu einem der größten Projekte der Steuerverwaltung in der deutschen Nachkriegsgeschichte macht.

Hintergrund ist eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 2018, das die bisherige Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte. Die Bundesregierung einigte sich daraufhin auf eine Grundsteuerreform, die zwar erst am 1. Januar 2025 in Kraft tritt, aber schon jetzt für Arbeit sorgt.

Die Finanzämter dürfen nun nicht mehr die veralteten Bemessungsgrundlagen aus den Jahren 1935 (Ost) und 1964 (West) nutzen, sondern müssen ihre Datensätze erneuern, um damit jedes einzelne Grundstück neu zu bewerten – **und das dauert Jahre.**

### **Bundesländer regeln Grundsteuer unterschiedlich...**

Welche Daten die Eigentümer in der Steuererklärung angeben müssen, ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Zwar hatte der Bundestag 2019 das sogenannte Bundesmodell beschlossen, die Bundesländer durften aber davon abweichen und ein eigenes System entwickeln. Fünf Länder, darunter Hessen, haben von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, der Rest folgt weitgehend dem Konzept des Bundes.

**Wer in Hessen wohnt, also einem Bundesland, das das Bundesmodell nicht übernommen hat, muss nur Angaben über die Flächen des Grundstücks und des Gebäudes sowie die Lage des Grundstücks machen.**

### **So wird die Grundsteuer berechnet...**

Die Finanzämter ermitteln anhand dieser Daten dann den Grundsteuerwert, der mit einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert wird. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag. Die Finanzämter schicken den Eigentümern in der Regel Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag. Diese enthalten keine Zahlungsaufforderungen.

Anschließend verrechnen die Ämter die Daten dann noch mit den Hebesätzen der Kommunen, die weiterhin das letzte Wort über die Höhe der Grundsteuer haben. Die Hebesätze machen enorm viel aus und sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

**Wie hoch die neue Grundsteuer letztlich für die Eigentümer ausfällt, darüber informiert die Stadt oder Gemeinde per Grundsteuerbescheid.** Zwar soll der Hebesatz so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform die Einnahmen für die Kommunen nicht ändert, trotzdem dürften einzelne Steuerpflichtige mehr oder weniger Grundsteuer zahlen als bisher. Fällig wird die neu berechnete Grundsteuer ab 2025.

### **Wer darf das Grundbuch einsehen?**

Einsicht ins Grundbuch bekommt längst nicht jeder. Denn dafür ist ein sogenanntes berechtigtes Interesse nötig. Das kann zum Beispiel eine Kaufabsicht sein. Ein Interessent muss seine ernsthafte Absicht im Zweifel mit einer Vollmacht des Eigentümers belegen können. So soll verhindert werden, dass Immobilienbesitzer ohne ihr Wissen ausgeforscht werden.

**Gut zu wissen:** Grundsätzlich haben alle, die im Grundbuch als Rechteinhaber bei der Immobilie gelistet sind, ein berechtigtes Interesse zur Grundbucheinsicht. Dazu zählt etwa auch der Immobilieneigentümer. Auch Rechtsanwälte oder Notare können mit Begründung ein berechtigtes Interesse vorweisen.

Aber auch Mieter können ein berechtigtes Interesse haben. Das kann nach einer Kündigung wegen Eigenbedarf der Fall sein, wenn der Mieter prüfen will, ob der Vermieter eventuell noch andere freie Wohnungen hat.

### **Wie bekommt man Einsicht ins Grundbuch?**

Das Grundbuch gibt Aufschluss über die Besitzverhältnisse einer Immobilie. Doch nicht jeder darf ins Grundbuch schauen. Wie gelingt die Einsicht?

Grundbücher informieren über einen Immobilienbesitz. Einen Einblick ins Grundbuch benötigen Sie etwa, wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder verkaufen möchten. Im Grundbuch ist genau geregelt, wer die Immobilie wann besessen hat. Auch Banken möchten einen Grundbuchauszug über die jeweilige Immobilie haben, bevor sie Ihnen einen Kredit gewähren.

Die Grundbücher werden in der Regel bei den Amtsgerichten geführt. Diese lassen aber nicht jeden in die Bücher schauen. Hier wird grundsätzlich erklärt, wie Sie Einsicht ins Grundbuch erhalten, was das kostet und was Sie dabei beachten sollten.

### **Folgende Angaben müssen Sie bei dem Antrag auf Grundbucheinsicht machen:**

- Persönliche Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer)
- Daten zur Immobilie (Adresse, Grundbuchblatt-Nummer, Nummer der Gemarkung sowie des Flurstücks)
- Begründung für die Antragstellung (siehe oben)
- Angabe darüber, ob ein beglaubigter oder nicht beglaubigter Auszug notwendig ist (siehe unten)
- Eventuell Vollmacht des Immobilieneigentümers (siehe oben)

Wenn Sie einen Antrag auf die Einsicht ins Grundbuch gestellt haben, und das Grundbuch einsehen möchten, müssen Sie sich noch ausweisen – etwa mit Ihrem Personalausweis.

### **Wo kann man ins Grundbuch einsehen?**

Zunächst müssen Sie herausfinden, welches Grundbuchamt oder Amtsgericht für die Immobilie zuständig ist. Dazu können Sie das Justizportal des Bundes und der Länder nutzen. Wenn Sie das zuständige Amtsgericht gefunden haben, müssen Sie einen Antrag auf Grundbucheinsicht stellen. Das können Sie entweder bei den Ämtern schriftlich oder direkt mündlich vor Ort tun. Grundbuchämter müssen darüber Protokoll führen, wer Einsicht in das jeweilige Grundbuch genommen hat.

### **Kostet die Grundbucheinsicht etwas?**

*Der Blick in das Grundbuch alleine kostet nichts. Gleiches gilt auch für mündliche Auskünfte. Allerdings gilt: Wenn Sie einen Ausdruck aus dem Grundbuch haben möchten, müssen Sie etwas bezahlen.*

*Wie viel, ist gesetzlich geregelt: Ein einfacher, unbeglaubigter Auszug kostet 10 Euro, ein beglaubigter Auszug 20 Euro.*

### **Kann man auch online ein Grundbuch einsehen?**

Ja, das ist möglich. Denn jedes Grundbuch ist auch digitalisiert verfügbar. Sie können online über das Justizportal von Bund und Länder ("grundbuch-portal.de") Einsicht nehmen. Doch auch hier gilt: Sie müssen ein berechtigtes Interesse nachweisen.