

Grundsteuer B - Ablauf

1. Zugang zu dem Online Portal: "Mein Elster"

Sollte noch kein Zugang zu ELSTER Online vorhanden sein, so kann dieser hier beantragt werden. Zum Login wird eine Zertifikatsdatei benötigt. Diese kann unter: <https://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl> heruntergeladen werden, sobald ein digital und ein postalisch versandter Verifizierungscode eingegeben werden. Da auf den Brief mit dem Sicherheitscode gewartet werden muss, kann das u.U. einige Tage dauern.

Achtung: Die Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ist **erst ab dem 01.07.2022** verfügbar!

2. Objektübersicht

Sollten mehrere Objekte, Wohneinheiten oder Grundstücke im Besitz sein, so muss jeweils eine gesonderte Feststellungserklärung eingereicht werden.

3. Bundesland der einzelnen Grundstücke ermitteln

Da sich das anzuwendende Verfahren zur Ermittlung des Grundsteuerwerts je nach Bundesland unterscheidet, ist es wichtig von vornherein das angewandte Verfahren zu kennen. Prinzipiell wird unterschieden zwischen drei Modellen:

Bodenwertmodell

Baden-Württemberg

Flächenmodell

Bayern, Niedersachsen, Hessen, Hamburg

Bundesmodell

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen
Das Saarland und Sachsen nutzen ebenfalls die Bundesregelung, weichen jedoch bei der Höhe der Steuermesszahlen ab. (Nur für die Berechnung relevant, die Unterlagen-Beschaffung bleibt dieselbe)

4. Unterlagen für die benötigten Daten des entsprechenden Modells heraussuchen

Für das Bodenwertmodell werden die wenigsten Daten benötigt, für das Flächenmodell einige mehr und für das Bundesmodell werden alle Daten benötigt. **Welche das genau sind und wo sie zu finden sind ist in der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich.**

5. Daten ins Online-Formular eintragen und versenden

Ab den 01. Juli 2022 wird das Formular Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts voraussichtlich unter Alle Formulare Feststellung zu finden sein. Folgen Sie den Erläuterungen und füllen Sie alle Felder wie gefordert aus. Versenden Sie das Formular online direkt über ELSTER bis zum 31.10.2022.

6. Nächste Schritte

Nach dem erfolgreichen Versenden der Feststellungserklärung erhalten Sie vom zuständigen Finanzamt einen Feststellungsbescheid über die Höhe des Grundsteuerwerts. Lesen Sie sich diesen aufmerksam durch und kontrollieren Sie ihn auf Fehler – diese müssen direkt korrigiert werden.

Parallel meldet das Finanzamt den ermittelten Grundsteuerwert an die Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Von dieser Gemeinde erhalten Sie nun einen Grundsteuerbescheid, in dem die konkret zu zahlende Grundsteuer ab dem 01.01.2025 zu finden ist.

Achtung: Auch dieser Bescheid stellt keine Zahlungsaufforderung dar!

Eine gesonderte Zahlungsaufforderung wird Ihnen vermutlich erst im Jahr 2024 zugestellt werden.

Bis einschließlich dem 4. Quartal 2024 wird also Ihre aktuelle Grundsteuer weiterhin in gleicher Höhe fällig werden.

Die Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts wird darüber hinaus alle 7 Jahre fällig werden, sodass zum 01.11.2029 die nächste Neubewertung erfolgt.

	Benötigte Daten	Erläuterung
Bodenwertmodell	1. Anschrift	
	2. Eigentumsverhältnisse, Daten der Eigentümer	Anschriften, Geburtsdaten und Steuernummern aller Eigentümer sind notwendig
	3. Flurstück	Zu finden im Grundbuchauszug oder dem Lageplan
	4. Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022	Längereigene Portale Siehe unterhalb der Tabelle Diese können sich unter Umständen ändern
	5. Steuermesszahl	https://grundsteuer.de/berechnung/messbetrag
	6. Grundstücksfläche	Zu finden im Grundbuchauszug oder dem Kaufvertrag
zusätzlich beim Flächenmodell	7. Miteigentumsanteile (bei Wohneigentum)	Zu finden im Grundbuchauszug oder in der Teilungserklärung
	8. Wohnfläche	Zu finden in Teilungserklärung oder Baubeschreibung
	9. Nutzfläche	Zu finden in Teilungserklärung oder Baubeschreibung
zusätzlich beim Bundesmodell	10. Nettokaltmiete	Bei Eigennutz Vergleich mit dem örtlichen Mietspiegel
	11. Baujahr	Zu finden in der Baubeschreibung (Teilungserklärung) oder im Energieausweis
	12. Spezifische Steuermesszahl	Abhängig von der Art der Immobilie und dem jeweiligen Bundesland

Übersicht Bodenrichtwert-Webseiten der Bundesländer (BORIS)

- Bayern - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>
- Berlin - <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>
- Baden-Württemberg - <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
- Brandenburg - <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>
- Bremen - <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>
- Hamburg - <https://geoportal-hamburg.de/boris/>
- Hessen - <https://www.geoportal.hessen.de/>
- Niedersachsen - <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>
- Mecklenburg-Vorpommern - <https://www.geoportal-mv.de/portal/>
- Nordrhein-Westfalen - <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>
- Rheinland-Pfalz - <https://www.geoportal.rlp.de/>
- Saarland - <https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de>
- Sachsen - <https://geoviewer.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/boris/index.html>
- Sachsen-Anhalt - https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/ASWeb/ASC_URM/portalllogin.jsp
- Schleswig-Holstein - <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de#/>
- Thüringen - <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html>