<h1>Hilfreiche Fakten zur Thematik <strong>Berechnung</strong> der Grundsteuer</h1>

<p>An der <strong>Grundsteuer</strong> kommen potenziellen Bauherren nicht herum – jeder zahlt sie im Grunde genommen. Und so müssen <strong>Hauseigentümer</strong>, <strong>Grundbesitzer</strong> oder <strong>Wohnungseigentümer</strong> die entsprechende Grundsteuer einmal im Kalenderjahr an die zuständige Kommune überweisen. Aber auch als <strong>Mieter</strong> kommt man in den meisten Fällen um die Grundsteuer nicht herum, da Vermieter diese in der Regel auf Mieter umlegen. Die <strong>Grundsteuer</strong> an sich (auch <strong>Bodenzins</strong> genannt), stellt eine Steuererhebung auf das <strong>Eigentum</strong> sowie auf <strong>Erbbaurechte</strong> von <strong>Grundstücken</strong> oder <strong>Immobilienbesitz</strong> dar. Als für die Grundsteuer relevante <strong>Bemessungsgrundlage</strong> dient in den überwiegenden Fällen der jeweilige <strong>Wert</strong> des Grundstücks. In vielen Länder (so auch in der <strong>Bundesrepublik Deutschland</strong>) wird der für die Grundsteuer relevante Steuersatz von Kommune zu Kommune unterschiedlich festgelegt. Wieviel Grundsteuer insgesamt zu zahlen ist, dass hängt aber auch noch vom jeweiligen <strong>Bundesland</strong> ab, in welchem sich das Grundstück befindet. Das deutsche Grundsteuergesetz (kurz: <strong>GrStG</strong>) geht historisch gesehen bereits auf das Jahr <strong>1936</strong> zurück – die letzte Grundsteuer<strong>reform</strong> geschah am <strong>10. April 2018</strong>. Die Grundsteuer<strong>reform</strong> betraf eine Neuregelung in Bezug auf die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer. In den nun folgenden Abschnitten sollen dem Leser daher einmal alle wichtigen Neuerungen in puncto Grundsteuer <strong>bei Hauskauf</strong> sowie <strong>bei Erbe</strong> und noch weitere, interessante Fakten zur Berechnung der Grundsteuer mit auf den Weg gegeben werden.</p>

<h2>Wie die <strong>Grundsteuer</strong> überhaupt berechnet wird</h2>

<p>Für das Berechnen der <strong>Grundsteuer</strong> sind im Grunde genommen <strong>4 Kennzahlen</strong> notwendig. Zum einen handelt es sich hierbei um das sogenannte <strong>Grundvermögen</strong> (also den Wert des Grundstücks oder des entsprechenden Gebäudes), die <strong>Steuermesszahl</strong> sowie den <strong>Steuermessbetrag</strong> und der schlussendliche <strong>Hebesatz</strong> der Kommune. Wir möchten die einzelnen Begriffe im Folgenden einmal näher erklären und den Erklärungen eine übersichtliche Beispielrechnung anschließen. Das <strong>Grundvermögen</strong> ist stets in <strong>Euro</strong> anzugeben und bezieht sich auf den <strong>Kaufwert</strong> oder <strong>bei Erbe</strong> auf die Höhe der Erbschaft. Die <strong>Steuermesszahl</strong> ist ein Einheitswert, der je nach Gebäudeart oder Verwendungszweck herangezogen wird – bei regulärem <strong>Wohneigentum</strong> beläuft sich dieser auf zwischen <strong>0,26 bis 0,35 Prozent</strong>, bei <strong>land- und forstwirtschaftlichen Betrieben</strong> auf <strong>0,6 Prozent</strong>. Deutliche Abweichungen bei der Steuermesszahl gibt es jedoch in den <strong>neuen Bundesländern</strong> – hier werden Steuermesszahlen zwischen <strong>0,5 und 1,0 Prozent</strong> als Berechnungsgrundlage genutzt. Beim <strong>Steuermessbetrag</strong> hingegen handelt sich um das <strong>Grundvermögen</strong>, welches mit der <strong>Steuermesszahl</strong> multipliziert wurde. Um den schlussendlichen Steuermessbetrag jedoch genau berechnen zu können, müssen hierfür alle relevanten Unterlagen (also zum Beispiel der <strong>Lageplan</strong>, <strong>Bauzeichnungen</strong> sowie <strong>Wohn- und Nutzflächenberechnung</strong>) an das zuständige Finanzamt gesendet werden. Die letzte Kennzahl ist der sogenannte <strong>Hebesatz</strong>. Hierbei handelt es sich um einen Steuersatz, der von den Städten oder Gemeinden eigenständig festgelegt wird – dieser schwankt in der Bundesrepublik Deutschland zwischen 250 Prozent (Monheim, Nordrhein-Westfalen) und 995 Prozent (Offenbach, Hessen). Der individuelle Grundsteuersatz wird also mithilfe der folgenden Berechnung ermittelt: <strong>Grundvermögen</strong> x <strong>Steuermesszahl</strong> = <strong>Steuermessbetrag</strong> x <strong>Hebesatz</strong> = zu zahlende <strong>Grundsteuer</strong> pro Jahr. Im folgenden haben wir zur besseren Übersicht einmal eine Beispielrechnung für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses in Berlin aufgestellt:<br>

<p><strong>Grundvermögen</strong> der Immobilie: <u>1.500.000 Euro</u><br>

<p><strong>Steuermesszahl</strong>: <u>0,35 Prozent</u><br>

<p>ergibt einen <strong>Steuermessbetrag</strong> in Höhe von <u>5.250 Euro</u><br>

<p>x <strong>Hebesatz von Berlin</strong> à <strong>810 Prozent</strong> (8,1)<br>

<p><u><strong>Grundsteuer</strong>: 42.525 Euro pro Jahr</u></p>

<h2>Grundsteuerbeiträge als <strong>Werbungskosten</strong> von der Steuer absetzen können – so geht’s</h2>

<p>Vor allem der Immobilienkauf in Verbindung mit dessen späterer <strong>Vermietung</strong> ergründet vielerlei Vorteile in Bezug auf die <strong>Grundsteuern</strong>. Denn bei Vermietung und Verpachtung können nebst der entsprechenden <strong>Darlehenszinsen</strong> auch andere Werbungskosten wie zum Beispiel die <strong>Grundsteuer</strong> den etwaigen <strong>Mieteinnahmen</strong> gegengerechnet werden. Indem Vermieter die Grundsteuer auf Mieter umlegen, können diese dadurch die zu versteuernden Einkünfte mindern und so Steuern sparen. Dieser Umstand <strong>gilt jedoch nicht für privat genutztes Wohneigentum</strong>. Eine entsprechende Regelung gilt nicht nur dann, wenn die betreffende Immobilie voll vermietet ist, sondern können Grundsteuerbeiträge <strong>auch bei Leerstand</strong> abgesetzt werden. Hierfür muss der Eigentümer lediglich eine sogenannte <strong>Einkünfteerzielungsabsicht</strong> nachweisen – und zwar indem sich dieser nachweislich, aktiv um neue Mieter bemüht. Um die Grundsteuer als Vermieter von der Steuer absetzen zu können, müssen diese als <strong>Werbungskosten</strong> in der <strong>Anlage V – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</strong> aufgeführt werden. Als weitere Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung gelten im Übrigen auch <strong>Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen</strong> sowie <strong>Nebenkosten</strong> und <strong>laufende Betriebskosten</strong>. Die genannten Werbungskosten können dann direkt von der jeweiligen <strong>Steuerlast</strong> (also den zu versteuernden Einkünften) abgezogen werden.</p>

<h2>Was bei <strong>Erbschaft</strong> in puncto <strong>Grundsteuern</strong> beachtet werden sollte</h2>

<p>Ein häufiger Irrtum ist die Verwechslung zwischen <strong>Grundsteuer</strong> und <strong>Grunderwerbssteuer</strong>. Die <strong>Grunderwerbssteuer</strong> beschreibt eine Steuererhebung, die auf den <strong>Hauskauf</strong> oder den <strong>Hausbau</strong> erhoben wird. Bei einer Erbschaft fallen gemäß <strong>§3 Absatz 3 Grunderwerbssteuergesetzt</strong> (<strong>GrESt</strong>) keinerlei Grunderwerbssteuern an – wohl aber die jährlich zu entrichtende <strong>Grundsteuer</strong>! Wer also Immobilieneigentum durch eine Erbschaft erwirbt, der sollte sich im Klaren sein, dass die Unterhaltung jährliche Grundsteuern kostet. Für viele Erben, die keinerlei Interesse an der Eigennutzung oder der Vermietung der Erbimmobilie haben, ist ein sofortiger Verkauf in vielen Fällen die bessere Variante.</p>

<h2>Weitere Fakten zum Thema <strong>Grundsteuer</strong> beim <strong>Hausbau</strong></h2>

<p>Da sich die Grundsteuerberechnung auf das <strong>Grundvermögen</strong> bezieht, kann sich diese auch nachträglich noch erhöhen. Das ist vor allem dann der Fall, wenn zunächst ein <strong>Grundstück erworben</strong> wird, auf welches eine spezifische Grundsteuer erhoben wird und auf dieses Grundstück nachträglich noch gebaut wird. Denn durch bauliche Veränderungen auf dem betreffenden Grundstück ändert sich auch das jeweilige <strong>Grundvermögen</strong>. Das Gleiche gilt im Umkehrschluss auch dann, wenn der Eigentümer teile des bisherigen Gebäudes abreißt oder sein entsprechendes Grundstück neu aufteilt. Die <strong>Änderungen des Grundvermögens</strong> müssen dem zuständigen Finanzamt dann sofort mitgeteilt werden, damit jenes die Anpassung des <strong>Grundsteuerbescheids</strong> an die neuen Gegebenheiten vornehmen kann. Durch einen erhöhten Grundstückswert ändert sich nämlich der für das Berechnen der Grundsteuer notwendige <strong>Steuermessbetrag</strong>, wodurch sich auch die schlussendliche <strong>Grundsteuer</strong> für den Eigentümer ändert. Wer sich verkleinert und Teile des bestehenden Gebäudes auf seinem Grundstück abreist, der kann sogar mit <strong>sinkenden Grundsteuerbeiträgen</strong> rechnen. Häufig ändert sich die zu entrichtende Grundsteuer schon allein <strong>von Amtswegen her</strong>, da die zuständigen Gemeinden häufig ihren individuellen <strong>Hebesatz ändern</strong> – vor allem zum Zwecke der <strong>kommunalen Haushaltssanierung</strong> ist dies eine gängige und durchaus beliebte Praxis.</p>