



Alles neu mit der Grundsteuerreform?

ARAG Experte Marvin Böhnhardt mit einem Überblick zur Grundsteuerreform

Seit Anfang des Jahres erhalten Eigentümer von Immobilien ihren Grundsteuerbescheid für 2025. In einigen Fällen kann es für die Steuerzahler deutlich teurer werden. Doch was kann man im Falle einer Erhöhung machen? Wie prüft man den Grundsteuerbescheid und an wen wendet man sich, wenn dieser fehlerhaft ist? ARAG Experte Marvin Böhnhardt mit Antworten auf die dringendsten Fragen zur neuen Grundsteuer.

Was ist die Grundsteuer eigentlich für eine Steuer?

Marvin Böhnhardt: Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum von Grundstücken und muss in Deutschland von jedem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer einer Immobilie oder eines Grundstücks gezahlt werden. Doch 2018 entschied das [Bundesverfassungsgericht](#), dass die Grundsteuer seit 2002 verfassungswidrig war. Es folgte eine Änderung des Grundgesetzes und eine Neuregelung der Berechnung der Grundsteuer. Auf Grundlage dieser [Gesetzesänderung](#) wird seit dem 1. Januar 2025 eine neue Grundsteuer erhoben. Als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer gilt in der Regel der Wert des Grundstücks oder der Wert des Grundstücks inklusive seiner Bebauung.

Die am weitesten verbreitete Grundsteuer ist die Grundsteuer B. Sie betrifft z. B. Häuser, Wohnungseigentum, Miet- und Geschäftsgrundstücke oder Erbbaurechte. Die Einnahmen aus dieser Steuer betragen 2023 über [15 Milliarden Euro](#). Die Grundsteuer A hingegen wird nur auf inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen erhoben. Mit Einnahmen von 400 Millionen Euro ist diese Steuer eher von geringer Bedeutung.

Übrigens: Je nach Bundesland gelten für den sozialen Wohnungsbau sowie denkmalgeschützte Häuser Abschläge von bis zu 25 Prozent.

Was hat sich durch die Grundsteuerreform geändert?

Marvin Böhnhardt: Neu ist die Grundlage, auf der die Grundsteuer B berechnet wird: Dabei wird das Grundprinzip der Steuererhebung nach einem dreistufigen Verfahren zwar beibehalten. Der entscheidende Unterschied liegt aber darin, dass der bisherige Einheitswert durch den sogenannten Grundsteuerwert ersetzt wird. Der verfassungswidrige Hintergrund: Der bis 2024 verwendete Einheitswert beruhte auf veralteten Immobilienwerten, die vom tatsächlichen Verkehrswert erheblich abweichen. Dadurch wurden vergleichbare Grundstücke oft sehr unterschiedlich bewertet. Und genau dies verstößt gegen das Gebot der Gleichbehandlung im Grundgesetz.

Ebenfalls neu, bzw. nach 1961 und 1962 wieder eingeführt, ist die Grundsteuer C. Sie darf von Städten und Gemeinden für unbebaute Grundstücke erhoben werden, wenn Bauherren sich nach dem Erwerb eines baureifen Grundstücks mit der Bebauung zu viel Zeit lassen. Damit sollen Anreize geschaffen werden, ungenutzte Flächen entweder zu bebauen oder anderweitig sinnvoll zu nutzen, um so dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken.



Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten. Was sind nun die wichtigsten Schritte?

Marvin Bönnhardt: Da ein Einspruch im Steuerrecht keine aufschiebende Wirkung hat, muss die Steuer zunächst gezahlt werden, selbst wenn 2023 fristgerecht ein Einspruch gegen den Messbescheid des Finanzamtes eingelegt wurde.

Dennoch rate ich, den aktuellen Bescheid auf Fehler in der Berechnung zu überprüfen. Ist diese fehlerhaft, können Steuerzahler innerhalb eines Monats mit einem formlosen Schreiben Widerspruch bei der zuständigen Kommune einlegen. Ist der Widerspruch allerdings erfolglos, müssen Steuerzahler dafür eine Gebühr bezahlen.

Wer noch keinen Bescheid erhalten hat, sollte vorerst auch noch nicht zahlen, da Rückrechnungen einen hohen Verwaltungsaufwand bedeuten. Ich erinnere daran, entsprechende Lastschriften und Daueraufträge vorerst zu stornieren.

Worauf muss man bei der Prüfung des Grundsteuerbescheids achten?

Marvin Bönnhardt: Im neuen Grundsteuerbescheid sind drei Zahlen aufgeführt: Die zu zahlende Grundsteuer, der Grundsteuermessbetrag und der Hebesatz. Ich rate zunächst, den neuen mit dem alten Grundsteuerbescheid zu vergleichen und zu überprüfen, ob der darin angegebene Grundsteuermessbetrag mit dem Steuermessbetrag aus dem vorigen Bescheid übereinstimmt. Anschließend sollte der Hebesatz überprüft werden, um sicherzustellen, dass dieser der aktuellen Zahl der jeweiligen Kommune entspricht. Allerdings haben Städte und Gemeinden noch bis zum 30. Juni 2025 Zeit, ihren Hebesatz festzulegen. Dieser gilt dann rückwirkend für das gesamte Jahr 2025. Im letzten Schritt der Prüfung gilt es, die Grundsteuer selbst nachzurechnen: Dabei wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. So erhält man die jährlich zu zahlende Grundsteuer B. Für die Berechnung kann ich das [Erklärvideo](#) der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen empfehlen.

Falls alle Zahlen korrekt sind und die eigene Berechnung mit dem im Bescheid angegebenen Betrag übereinstimmt, können Eigentümer keine weiteren Schritte unternehmen, da der Bescheid über den Steuermessbetrag in der Regel bereits rechtskräftig ist.

Kann man die Grundsteuer von der Steuer absetzen?

Marvin Bönnhardt: Eigentümer, die eine Immobilie komplett vermieten, können die Grundsteuer von der Steuer absetzen. Kann die Grundsteuer jedoch ohnehin komplett auf den Mieter umgelegt werden, entsteht dem Vermieter daraus kein direkter Steuervorteil. Wird die Grundsteuer nicht auf die Mieter umgelegt, können die entrichteten Steuerzahlungen wiederum als Werbungskosten geltend gemacht werden. Selbst bei einem Leerstand von Wohnungen können Vermieter diese Kosten von der Steuer absetzen, insofern sie sich weiterhin um eine Vermietung bemühen. Aber ich möchte betonen, dass Eigentümer, die ihre Immobilie nur zum Teil vermieten, die Grundsteuer nur anteilig geltend machen können und Besitzer, die selbst von der Immobilie Gebrauch machen, überhaupt nicht.

Sind auch Mieter von der Reform betroffen?

Marvin Bönnhardt: Mieter könnten durch die Grundsteuerreform indirekt betroffen sein, da



Vermieter die Grundsteuer auf die Mieter umlegen dürfen. Dazu muss es allerdings eine entsprechende Regelung im Mietvertrag geben oder es wird auf die Betriebskostenverordnung verwiesen. Wenn eine solche Vereinbarung fehlt, sind die Mieter nicht verpflichtet, die Steuer zu tragen.

Weitere interessante Informationen unter:

<https://www.arag.de/versicherungs-ratgeber/>

Sie wollen mehr von den ARAG Experten lesen oder hören? Schauen Sie hier:

<https://www.arag.com/de/newsroom/>

Ihre Ansprechpartnerin

Jennifer Kallweit

Konzernkommunikation/Marketing ARAG SE

Pressereferentin

Telefon: 0211 963-3115 Fax: 0211 963-2220

E-Mail: jennifer.kallweit@arag.de www.arag.de

Sie möchten unsere Verbraucher-Informationen nicht mehr erhalten? Melden Sie sich [hier](#) ab.

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Sie ist der weltweit größte Rechtsschutzversicherer. Aktiv in insgesamt 19 Ländern – inklusive den USA, Kanada und Australien – nimmt die ARAG über ihre internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in vielen internationalen Märkten mit ihren Rechtsschutzversicherungen und Rechtsdienstleistungen eine führende Position ein. Ihren Kunden in Deutschland bietet die ARAG neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft auch eigene einzigartige, bedarfsorientierte Produkte und Services in den Bereichen Komposit und Gesundheit. Mit mehr als 5.000 Mitarbeitenden erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von über 2,4 Milliarden €.

ARAG SE ARAG Platz 1 · 40472 Düsseldorf **Aufsichtsratsvorsitzender** Dr. Dr. h. c. Paul-Otto Faßbender

Vorstand Dr. Renko Dirksen (Sprecher) · Dr. Matthias Maslaton · Wolfgang Mathmann · Dr. Shiva Meyer · Hanno Petersen · Dr. Joerg Schwarze

Sitz und Registergericht Düsseldorf · HRB 66846 · USt-ID-Nr.: DE 119 355 995