

## Wie läuft das Verfahren ab?

Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 01.01.2022 per Bescheid fest. Dieser Wert wird dann erstmalig ab dem Jahr 2025 zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Bis zum Ablauf des Jahres 2024 wird die Grundsteuer noch auf der Grundlage des Einheitswerts erhoben.

Der aktuelle Berliner Hebesatz von 810 % verliert mit Ablauf des Jahres 2024 seine Gültigkeit. Das Berliner Abgeordnetenhaus wird daher im Jahr 2024 den Hebesatz festlegen, der ab dem Jahr 2025 anzuwenden ist. Sobald dies erfolgt ist, erhalten Sie einen Messbetragsbescheid und einen Grundsteuerbescheid.

**Wichtig!** Die Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuer-Messbetrag enthalten lediglich Bemessungsgrundlagen. **Die ab 2025 neu zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte ergeben sich aus dem Grundsteuerbescheid.**

Haben Sie bereits ein Lastschrift-Mandat zur Abbuchung der Grundsteuer erteilt, bleibt dies weiterhin gültig.

## Was bedeutet die Neuregelung für Sie?

Anhand des festgestellten Grundsteuerwerts kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Höhe Ihrer „neuen“ Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist nicht auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte anzuwenden. Erst wenn für die Mehrzahl der Berliner Grundstücke eine Neubewertung erfolgt ist – also Ende 2023 oder Anfang 2024 -, kann ein neuer Hebesatz ab 2025 festgesetzt werden. Abhängig von der Lage, der Größe des Grundstücks, der Wohnfläche und dem Alter Ihres Gebäudes kann sich die Höhe der Grundsteuer verändern.

## Wo erhalten Sie weitere Informationen?

Weitere allgemeine Informationen zur Grundsteuer finden Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen: [www.berlin.de/grundsteuer](http://www.berlin.de/grundsteuer).

Haben Sie konkrete Fragen zur Grundsteuerreform? Der [Steuerchatbot](https://www.steuerchatbot.de/konsens.html) beantwortet Ihnen diese jederzeit, kompetent und seriös (<https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>). Es ist keine Anmeldung erforderlich. Derzeit befindet er sich noch in der Aufbauphase.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesen Informationen lediglich um Orientierungshilfen handelt. Diese haben keine Rechts- oder Bindungswirkung. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, die Hilfe der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.



Senatsverwaltung  
für Finanzen  
Tel. (030) 90 24-0  
[www.berlin.de/sen/finanzen](http://www.berlin.de/sen/finanzen)

© Senatsverwaltung  
für Finanzen  
Stand 05/2022

# DIE NEUE GRUNDSTEUER

## Änderungen ab 2022

Wichtige Informationen für  
Eigentümer/innen von  
**Mietwohngrundstücken**

BERLIN



## Was wurde geändert?

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wird geregelt, dass zum **01.01.2022** alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten sind. Auf diesen Stichtag wird erstmalig der Grundsteuerwert festgestellt (sog. Hauptfeststellung). Dieser löst dann ab 2025 den Einheitswert ab. Nach jeweils sieben Jahren erfolgt dann die nächste Feststellung des Grundsteuerwerts.

Das bisherige dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer wird beibehalten:

1.	Ermittlung des Grundsteuerwerts
2.	Feststellung des Grundsteuer-Messbetrags ↳ Grundsteuerwert x Messzahl
3.	Festsetzung der Grundsteuer ↳ Grundsteuer-Messbetrag x Hebesatz

Für Grundbesitz in den Ländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Sachsen und Saarland erfolgt die Ermittlung des Grundsteuerwerts nach dem Bundesgesetz.

Einzelheiten für jedes Land finden Sie im Internet unter <https://grundsteuerreform.de/>.

## Was ist zu tun?

**Eigentümerinnen und Eigentümer** müssen für jedes Mietwohngrundstück auf den Stichtag 01.01.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung ist am 30. März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung (Pressemitteilungen, Internet usw.) erfolgt. Die Berliner Finanzämter werden **keine Einzelaufforderungen** versenden.

**Ab Juli 2022** können Sie die Erklärung beim zuständigen Finanzamt einreichen. Gemäß § 228 Absatz 6

Bewertungsgesetz sind die Erklärungen **grundsätzlich elektronisch** zu übermitteln.

## Welche Angaben sind in der Erklärung erforderlich?

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Steuernummer (Grundsteuer)</b> Die Steuernummer ändert sich nicht. Diese finden Sie auf bisherigen Bescheiden bzw. auf Schreiben des Finanzamtes. Das Format lautet: 11XX/XXX/XXXXX
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Lage des Grundstücks = Straße und Hausnr.</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Art des Grundstücks</b> Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, Wohnzwecken dienen und keine Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Fläche des Grundstücks</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Bodenrichtwert zum 01.01.2022</b> Die Bodenrichtwerte wurden vom Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und können kostenlos online abgefragt werden - <a href="https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/">https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/</a> .
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Baujahr</b> Das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ist einzutragen. Bei <b>vor</b> 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Wohn- und ggf. Nutzfläche</b> Wohnflächen sind für Wohnungen unter 60 qm, 60 bis unter 100 qm und ab 100 qm getrennt zu ermitteln. Anzugeben ist jeweils die Anzahl der Wohnungen und die gesamte Wohnfläche. Zu den Nutzflächen zählen Flächen, die betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Garagen-/Tiefgaragenstellplätze</b> Anzugeben ist die Anzahl der Stellplätze. Stellplätze im Freien (ohne Gebäude) sind nicht einzutragen.

Die erforderlichen grundstücksbezogenen Angaben finden Sie u.a. in folgenden Unterlagen: Grundbuchblatt, Kaufvertrag, Mietverträge, Vermessungsunterlagen.

**Wichtig!** Die Erklärungen sind spätestens **bis zum 31.10.2022** zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

## Wie ist die Erklärung zu übermitteln?

Mit der Steuer-Onlineplattform ELSTER können Steuererklärungen sicher, kostenlos und bequem übermittelt werden. Die Formulare zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden dort rechtzeitig bereitgestellt. Sofern Sie bereits bei ELSTER registriert sind, müssen Sie vorerst nichts weiter unternehmen.

Sollten Sie noch nicht bei ELSTER registriert sein, können Sie dies bereits jetzt erledigen. Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Registrierung in drei Schritten und dauert ca. 10 Werkstage.

Falls Ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen dies auch Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung übernehmen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um auch für Sie die Steuererklärung abzugeben.

Informationen zu ELSTER finden Sie hier: [www.elster.de](http://www.elster.de)  
Flyer „Die Registrierung bei Mein ELSTER“

## Wer darf Sie bei der Abgabe der Erklärung unterstützen?

Bitte beachten Sie, dass nur bestimmte Berufsgruppen steuerliche Beratung anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen dürfen (z. B. Steuerberater/innen etc.). Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, in dieser Angelegenheit unterstützend tätig zu werden.