

Tax Flash April 2025

Neuerungen bei der Gebäudesteuer

Zur Erinnerung: Ab Januar 2025 wurde mit der Regierungseilverordnung (REV) Nr. 156/2024 die Gebäudesteuer eingeführt.

Die Gebäudesteuer wurde durch die REV Nr. 21/2025 abgeändert und ergänzt. Zu den wichtigsten Neuerungen zählen die folgenden:

1. Änderung des Steuersatzes und der Bemessungsgrundlage für Gebäude

Der ursprüngliche, auf den Wert von Bauwerken, für die keine Gebäudesteuer/-abgabe zu entrichten ist, anzuwendende Steuersatz von 1 % wurde durch zwei gestaffelte Steuersätze ersetzt, wie folgt:

- 0,5 % - gilt für den Nettowert der Gebäude, die sich am 31. Dezember des Vorjahres (oder am letzten Tag des abweichenden Steuerjahres, das dem Jahr (Veranlagungszeitraum), für das die Steuer geschuldet wird, vorausgeht) im Vermögen des Steuerpflichtigen befinden; und
- 0,25 % - auf den Wert der Gebäude, die Gegenstand von Verträgen, Vereinbarungen oder anderen Rechtsakten sind, durch welche Verwaltungs-, Konzessions-, unentgeltliche Nutzungs-/Leih- oder Mietrechte begründet werden, wenn es sich um Bauwerke handelt, die im öffentlichen oder privaten Vermögen des Staates oder seiner zum jeweiligen Stichtag bestehenden Gebietskörperschaften stehen.

2. Definition des Nettowerts von Gebäuden: Der Nettowert von Gebäuden ist als Sollsaldo der Buchkonten des jeweiligen Gebäudes abzüglich des kumulierten Buchwerts der Abschreibungen bestimmt. Anzumerken ist, dass bei der Berechnung dieses Nettowertes keine Wertminderungsanpassungen berücksichtigt werden.

3. Ausdrückliche Ausnahmen von der Gebäudesteuer:

- Bauwerke, die sich im rumänischen Hoheitsgewässer befinden, unterliegen dieser Steuer nicht. Berücksichtigt werden nur Gebäude, die sich auf dem rumänischen Staatsgebiet befinden, d.h. auf dem durch die rumänische Staatsgrenze umrissenen Gebiet.
- Keine Gebäudesteuer wird für Bauwerke fällig, die aus Sicht der Kommunalsteuern/-abgaben von der Gebäude-/Grundsteuer/-abgabe befreit sind (Art. 456 AO).
- Die vom Steuerpflichtigen getätigten Investitionen an Gebäuden, die er aufgrund von Verträgen/Vereinbarungen oder anderen Rechtsakten, die ein Verwaltungs-/Konzessions-/(unentgeltliche Nutzungs-)Leih-/Miet/Pachtrecht begründen oder, gegebenenfalls, aufgrund von Miet-/Pacht-/Arbeitsgemeinschafts- o.ä. Verträge nutzt, unterliegen dieser Steuer nicht, wenn besagte Investitionen am 31. Dezember des Vorjahres/am letzten Tag des abweichenden Steuerjahres, das dem Jahr, für das die Gebäudesteuer geschuldet wird, vorausgeht, nicht als Bauten im Sinne von Art. 497 gelten.

4. Vorschriften für neu gegründete Steuerzahler und solche, die im Laufe des Jahres ihren Geschäftsbetrieb einstellen: es wurden klare Mechanismen zur anteilmäßigen Neufestsetzung der Steuer eingeführt, entsprechend der Betriebsdauer des Steuerzahlers im jeweiligen Veranlagungsjahr. Auch für die Steuerberechnung bei neu gegründeten Wirtschaftssubjekten wurden explizite Regeln erlassen.

5. Rabatt bei vorzeitiger Entrichtung der Gebäudesteuer: Steuerzahler, die ihre jährliche Gebäudesteuer im Voraus anmelden und entrichten, haben Anspruch auf einen Bonus von 10 % auf den Steuerbetrag, wenn sie die folgenden Fristen einhalten:

- bis einschließlich 25. Mai des Jahres, für das die Steuer fällig ist; oder
- bis einschließlich zum 25. des fünften Monats, bei Steuerzahlern mit abweichendem Steuerjahr.

Quelle: Regierungseilverordnung (REV) Nr. 21/2025 zur Änderung und Ergänzung des X. Titels des Gesetzes Nr. 227/2015 über die Abgabenordnung sowie zur Änderung und Ergänzung einiger Rechtsetzungsakte, veröffentlicht am 04. April 2025.

Tax Flash April 2025

Dieser Newsletter ist ein Service von TPA Romania.

TPA Romania

Blvd. Iancu de Hunedoara, nr. 48, 011745

Bukarest, Rumänien

Tel: +40 21 310 06-69

www.tpa-group.ro

www.tpa-group.com

Wenn Sie regelmäßig Nachrichten zu Neuerungen in den Bereichen Steuern und Recht erhalten möchten, bitte abonnieren Sie unseren Newsletter.

Daniela Zar, FCCA

Tax Partnerin

E-Mail: daniela.zar@tpa-group.ro



IMPRESSUM Informationsstand: 7. April 2025. Diese Informationen wurden vereinfacht dargestellt und ersetzen nicht die individuelle Beratung. Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei [Daniela Zar, Tax Partner](#) von TPA Romania, Blvd. Iancu de Hunedoara, 48, 011745 Bukarest, Rumänien. TPA Romania ist ein unabhängiges Mitglied der Baker Tilly Europe Alliance. Tel: +40 21 3100669. Homepage: www.tpa-group.ro; Konzept und Gestaltung: TPA Romania
Copyright ©2025 TPA Romania, Blvd. Iancu de Hunedoara, nr. 48, 011745, Bukarest, Rumänien