

Die Grundsteuerreform 2022 kommt und es bleibt nur wenig Zeit – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedeten. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Wert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte. Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine Feststellungserklärung bei der Finanzverwaltung bis zum 31.10.2022 in elektronischer Form abgeben. Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung ab April 2022 aufgefordert werden. Etliche Bundesländer werden das voraussichtlich in Form einer Allgemeinverfügung vornehmen.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

Als Eigentümer eines (privaten / betrieblichen / landwirtschaftlichen / forstwirtschaftlichen) Grundstückes sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Hierzu ist einiges an Vorbereitungen zu treffen.

Für die Erfassung aller relevanten Daten zu Grundstücken und Wohnungseigentum bleibt nur wenig Zeit. Die Finanzverwaltung lässt für die Einreichung der Daten nur einen zeitlichen Korridor von Juli bis Oktober 2022 zu.

Als Ihr Berater in allen steuerrechtlichen Belangen, unterstützen wir Sie gerne. Wir werden unsere Tätigkeit mit 120 €/ Std. viertelstundengenau in Rechnung stellen.

Wünschen Sie, daß wir für Sie tätig werden? Dann reichen Sie uns umgehend die erforderlichen Daten und Unterlagen herein.

Im Wesentlichen müssen für jedes Objekt – unabhängig von der Anwendung von Bundesrecht oder einer abweichenden Länderlösung – folgende Angaben gemacht werden:

Notwendige Daten für ein unbebautes Grundstück

- Der/die Eigentümer, Anteil am Eigentum in %
- Größe des Grundstücks
- Belegenheit (Adresse, Gemarkung, Flur, Grundbuchblatt, Grundsteuerbescheid)

Ertragswertverfahren

- Der/die Eigentümer, Anteil am Eigentum in %
- Grundstücksart, z.B. Einfamilien-, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohneigentum
- Angaben zur Lage wie Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuchblatt, Grundsteuerbescheid
- Angaben zur Fläche, z. B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, sonstige Flächen
- Jahr der Bezugsfähigkeit
- Wohn- und Nutzflächen, differenziert nach Kategorien (<60 qm, 60-<100 qm, ab 100 qm)
- Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze
- Jahr einer Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung

Sachwertverfahren

- Gebäudeart (Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke)
- Baujahr
- Grundsteuerbescheid
- Bruttogrundfläche (ggf. Ermittlung durch Bauzeichnungen, Wohn-/Nutzflächenberechnungen können auch hilfreich sein)
- Jahr der Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung

Land- und Forstwirtschaft

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden deutlich mehr Angaben, u.a. zu Tierbestand und Nutzung abgefragt. Neu ist, dass nach dem neuen Bewertungsrecht Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören. Daher ist es zur Vorbereitung der Grundsteuerreform erforderlich, für die bisher zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehörenden Gebäude und die Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, neue Steuernummern des Grundvermögens zu vergeben. Nur bei einer vorherigen Vergabe der Steuernummer ist eine Abgabe der Erklärung über ELSTER möglich, heißt es in einer Erklärung des Landes Schleswig-Holstein.

Wo finden Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer diese Angaben?

Angaben wie Flurnummer, etc. liegen Ihnen vermutlich bereits vor, z.B. in Form von

- Einheitswertbescheiden aus früheren Jahren
- Flurkarten
- Grundbuchauszügen
- Kaufverträgen

Sollten die Daten nicht auffindbar sein, können Sie eine Flurkarte kostenpflichtig bei dem entsprechenden Vermessungsamt beantragen oder ebenso kostenpflichtig einen Grundbuchauszug bei Ihrem zuständigen Amtsgericht. Diesen Antrag können Sie normalerweise mündlich vor Ort oder schriftlich stellen. In jedem Bundesland besteht die Möglichkeit in das Grundbuch auf elektronischem Wege Einsicht zu nehmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.