



Juli 2022

Grundsteuerreform

Abgabe einer Feststellungserklärung für alle Grundbesitzer in 2022 verpflichtend

Kurz zusammengefasst:

- Zum 1. Januar 2022 müssen mehr als 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Deutschland neu bewertet werden.
- Sie müssen noch nicht aktiv werden: Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können erst ab 1. Juli 2022 über die Online-Steuerplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022.
- Wir helfen auf Wunsch bei der Erstellung und Abgabe der Feststellungserklärung. Wir melden uns dazu mit Details und einem Angebot frühestens im Juli 2022.

Ausführliche Informationen gibt es ab hier und zusätzlich auf der Website des Bundesfinanzministeriums:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

Reform der Grundsteuer

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 35 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der zu zahlenden Grundsteuer bleibt erhalten:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Den neuen Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt anhand Ihrer in 2022 abzugebenden Feststellungserklärungen.

Die Steuermesszahl ist gesetzlich festgelegt.

Der Hebesatz wird durch Ihre Stadt beziehungsweise Gemeinde selbst festgelegt.

Die Finanzverwaltungen verpflichten die Eigentümer*Innen, die erforderlichen Feststellungserklärungen digital einzureichen. Eine besondere Herausforderung stellen die unterschiedlichen Länderregelungen dar. Welche Kriterien für die Neuberechnung eine Rolle spielen, hängt somit davon ab, in welchem Bundesland das Objekt liegt.

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sogenannten Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sogenannten Grundsteuer B weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen folgende, wenige Angaben erforderlich:

- Grundbuchangaben (Gemarkung, Blatt, Flur, Flurstück)
- Angabe zu den Eigentümer*Innen des Grundeigentums



- Angabe zu den Miteigentumsanteilen am Grundeigentum
- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnflächen und Nutzflächen
- Baujahr des Gebäudes
- Angaben zur Steuerbegünstigung (z.B. Baudenkmal, Gemeinnützigkeit)

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer*Innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1. Januar 2022.

Wichtig: Grundstückseigentümer*Innen müssen nicht bereits zum 1. Januar 2022 aktiv werden. Zwar erfolgte die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung bereits Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung. Jedoch können die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen erst ab 1. Juli 2022 über die Online Steuerplattform ELSTER eingereicht werden.

Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31. Oktober 2022. Die Bundesländer werden die rechtzeitige und vollständige Erklärungsabgabe mit weiteren Informationen unterstützen.

Wenn Sie die Feststellungserklärung selbst abgeben wollen, benötigen Sie allerdings einen ELSTER-Zugang beim Anbieter für die Online-Angebote Ihres Finanzamts. Für die Einrichtung Ihres persönlichen Zugangs sollten Sie je nach Art der Registrierung bis zu zwei Wochen einkalkulieren.

Wo kann ich mich informieren?

Aktuelle Informationen finden Sie auf der Internetseite des Bundesministeriums der Finanzen:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

Informationen zur verpflichtenden elektronischen Abgabe finden Sie auf der Website des Anbieters für die Online-Angebote Ihres Finanzamts. ELSTER stellt Ihnen ab Juli 2022 entsprechende Formulare zur Verfügung. Sollten Sie noch nicht über ein ELSTER-Benutzerkonto verfügen, so können Sie sich bereits bei ELSTER registrieren:

<https://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform>

Wir können helfen! Unser Angebot und weitere Informationen folgen ab Juli 2022

Wenn Sie wünschen, übernehmen wir die Abgabe der Feststellungserklärung für Ihre Grundstücke für Sie.

Allerdings wollen wir erst die Bereitstellung des elektronischen Verfahrens abwarten, um einschätzen zu können, welche konkreten Angaben und Unterlagen benötigt werden und welcher Arbeitsumfang voraussichtlich entstehen wird.

Darum haben wir uns entschieden, Ihnen aktuell noch kein Angebot für unsere Unterstützung zu senden.

Sie können dennoch auf unsere Hilfe zählen. Wir werden Sie voraussichtlich ab Juli 2022 über die weitere Entwicklung informieren und Ihnen die Konditionen für unsere Dienstleistung mitteilen.

Auch danach haben Sie noch ausreichend Zeit, sich für unsere Unterstützung zu entscheiden oder aber die Abgabe der Feststellungserklärung selbst zu organisieren.

Haben Sie Fragen zu dieser Kurzinformation? Bitte sprechen Sie uns an, wir helfen gern weiter.