

Mandanteninfo zur Grundsteuerreform (Kurzfassung)

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedet haben. 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 in elektronischer Form** abgeben. Hierzu werden die Eigentümer von der Finanzverwaltung im Jahr 2022 aufgefordert werden. Etliche Bundesländer werden das voraussichtlich in Form einer Allgemeinverfügung tun.

Als Basis für die Neubewertung werden die **Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022** zugrunde gelegt. Anwendbar sind diese Werte dann für die Grundsteuern ab dem Jahr 2025.

Hier gibt es mehrere Modelle für die Berechnung, die je nach Bundesland, in dem die Grundstücke liegen, voneinander abweichen.

Wer Eigentümer eines Grundstückes, egal ob privat genutzt, betrieblich, landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt, ist, ist unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Hierzu ist einiges an Vorbereitungen zu treffen.

Mit diesem Grundsteuer-Reformgesetz werden die bisherigen Einheitswerte durch neue Grundsteuerwerte abgelöst. **Grundstücke und Wohneigentum müssen vollständig neu bewertet werden.**

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.

Das bedeutet, dass bis Ende Juni 2022 sämtliche Daten für die zu meldenden Grundstücke vorliegen sollten, sodass die Meldungen im vorgegebenen zeitlichen Korridor erledigt werden können.

Um sich einen Überblick zu verschaffen, welche Meldungen abzugeben sind, empfehlen wir schon jetzt, sich selbst eine Zusammenstellung aller Grundstücke zu erstellen, die sich im jeweiligen Eigentum befinden und die nötigen Infos sammeln. Die für jedes Bundesland nötigen Unterlagen sind aus der Anlage ersichtlich.

Als Nachweise der Grundstücksdaten sollten bereits jetzt vorliegende Unterlagen beschafft werden.

- Grundbuchauszüge
- Katasterauszüge
- Kaufverträge
- Einheitswertbescheide

Liebe Mandanten,
selbstverständlich erhalten Sie gerne individuell Informationen, welche Bewertungsverfahren für Ihre jeweiligen Grundstücke heranzuziehen sind. Gerne unterstützen wir Sie bei den Meldungen.

Wenn Sie das wünschen, können wir für Sie auch den Erklärungs-Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie übernehmen.

Vorbereitende Tätigkeiten, wie zum Beispiel das Beibringen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten bereits jetzt vorgenommen werden.

Bitte melden Sie sich gerne vorab, wenn Sie die Erledigung der Meldungen durch uns wünschen, damit wir Ihnen einen entsprechenden Auftrag zukommen lassen können.

Benötigte Unterlagen nach Bundesland:

1. Bundesländer mit eigenen Modellen

Baden-Württemberg mit dem Bodenwertmodell

- Fläche des Grund und Bodens
- Bodenrichtwert
- Nutzung
- Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes

Bayern mit dem sog. Äquivalenzmodell

- Grundstücksfläche
- Art / Nutzung des Grundstücks
- zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Wohnfläche)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Nutzfläche)

Hamburg mit dem Wohnlagenmodell

- Grundstücksfläche
- Art / Nutzung des Grundstücks
- zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Wohnfläche)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Nutzfläche)
- Bodenrichtwert

Hessen mit seinem Flächen-Faktor-Verfahren

- Grundstücksfläche
- Art / Nutzung des Grundstücks
- zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Wohnfläche)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Nutzfläche)
- Bodenrichtwert

Niedersachsen mit einem Flächen-Lage-Modell

- Grundstücksfläche
- Art / Nutzung des Grundstücks
- zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Wohnfläche)
- nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche (Nutzfläche)
- Bodenrichtwert

2. Restliche Bundesländer

Grundvermögen

- Unbebaute Grundstücke,
 - Grundstücksfläche
 - Bodenrichtwert
- Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum
 - Grundstücksfläche
 - Bodenrichtwert
 - Wohnfläche
 - Baujahr
- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke
 - Grundstücksfläche
 - Bodenrichtwert
 - Gebäudeart
 - Bruttogrundfläche (Summe der bebauten Fläche (Außenkanten) je Stockwerk), auch Keller
 - Baujahrs

Land- und Forstwirtschaft

- Flächen der Grundstücke
- Nutzungsart