

Mandanteninformation

Grundsteuerreform- das müssen Sie beachten

Im November 2019 wurde das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) beschlossen, wodurch ab 2025 die Grundsteuer nach neuen Methoden berechnet wird. Da die **Frist zur Abgabe einer entsprechenden Feststellungserklärung** bereits am **31.10.2022** endet, besteht für alle Grundstückseigentümer bereits jetzt Handlungsbedarf. Für jedes bebaute oder unbebaute Grundstück (privat oder betrieblich genutzt) und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine Feststellungserklärung bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form abgeben.

Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 festgestellt, dass die jetzige Grundsteuer verfassungswidrig ist, weil sie gegen das Gleichheitsprinzip des Grundgesetzes (Art. 3 Abs. 1) verstößt. Dadurch war der Gesetzgeber verpflichtet bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu schaffen, die am 8. November 2019 im Bundesrat verabschiedet wurde.

Zur ersten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 muss deutschlandweit eine Bewertung der insgesamt rund 36 Millionen Grundstücke erfolgen. Die Bewertung erfolgt künftig anhand der Grundsteuerwerte (bzw. vergleichbarer Werte nach Länderrecht) an Stelle der bisherigen Einheitswerte.

Aufforderung zur Abgabe der Erklärung und Frist:

Die Grundstückseigentümer werden von der Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte aufgefordert. Diese Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Die Mehrheit der Bundesländer plant, alle betroffenen Bürgerinnen und Bürger mit einem Schreiben über ihre Pflichten zu informieren. So ist in Bayern und Thüringen ein Versand im Frühjahr 2022 (vss. ab April) vorgesehen. **Bitte beachten Sie, dass die Informationsschreiben lediglich an die Grundstückseigentümer versandt werden, nicht jedoch an steuerliche Vertreter.**

Die Erklärungen können ab dem 01.07.2022 bei den Finanzämtern eingereicht werden (Startzeitpunkt). Fristende ist der 31.10.2022.

Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

- **Bayern** hat sich hierbei abweichend vom Bundesmodell für das Flächenmodell entschieden.
- **Thüringen** hingegen wendet das Bundesmodell an.

Durch die verschiedenen länderspezifischen Modelle werden sich die Anforderungen an die Erklärungen je nach Bundesland unterscheiden.

Was Sie jetzt tun müssen:

1. Bereiten Sie sich schon jetzt vor

Der Zeitraum zwischen dem Beginn der Möglichkeit zur elektronischen Einreichung beim zuständigen Finanzamt am 01.07.2022 und dem Fristende am 31.10.2022 ist knapp bemessen. Bereiten Sie sich deshalb rechtzeitig vor und beginnen Sie schon jetzt alle notwendigen Informationen zu sammeln. Dazu gehören insbesondere – je nach spezieller Länderregelung:

- Aktenzeichen Einheitswert
- Gemarkung und Flurstück des Grundstücks (Grundbuchauszug)
- Grundstücksfläche
- Eigentumsverhältnisse, Anschrift Eigentümer
- Bodenrichtwert (soweit bereits vorhanden)
- Art des Grundstücks – bebaut, unbebaut oder baureif
- Gebäudeart (Einfamilienhaus, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstück etc.)
- Alter des Gebäudes, Modernisierungen
- Größe der bebauten Fläche
- Gebäudefläche (Wohn-/Nutzfläche)
- Bruttogrundfläche des Gebäudes

(keine abschließende Aufzählung)

2. Sprechen Sie uns rechtzeitig an

Durch die Komplexität der Berechnung und der regionalen und länderspezifischen Unterschiede ist professionelle Unterstützung sinnvoll. Gerne unterstützen wir Sie bei allen Fragen zur Grundsteuerreform 2022. Denken Sie bitte daran, uns hierzu rechtzeitig anzusprechen, damit eine termingerechte Bearbeitung Ihrer Anforderungen gewährleistet werden kann.