

Die Grundsteuerreform 2022 kommt – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet

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 in elektronischer Form abgeben. Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung im Jahr 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 Zeit 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 die Bundesländer Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen und Baden-Württemberg inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

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

Alle Länder-Finanzverwaltungen – ausgenommen Hamburg – werden voraussichtlich im Zeitraum von April bis Juni 2022 Informationsschreiben, in denen grundsteuerrelevante Objekte u.a. mit Angaben auf die Einheitswert-Aktenzeichen aufgeführt sind, an die Grundsteuerpflichtigen bzw. vertretungsberechtigte Personen versenden. Niedersachsen stellt zusätzlich einen Grundsteuer Viewer zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der die Flächen online abzulesen sind.

Als Ihr Berater in allen steuerrechtlichen Belangen unterstützen wir Sie gerne und beraten Sie zum Neubewertungsverfahren individuell und können auch den 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. Die Erklärungen müssen im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 abgegeben werden.

Wenn wir Sie hier unterstützen sollen, sprechen sie uns bitte an. Sie erhalten nach Auftragserteilung eine gesonderte Auflistung aller benötigten Unterlagen von uns, um diese fristgerecht zusammen- und uns zur Verfügung zu stellen.

Checkliste der benötigten Unterlagen

Die im Rahmen der Grundsteuerreform erlassenen gesetzlichen Regelungen erfordern für die Bewertung der wirtschaftlichen Einheiten und Ermittlung der Grundsteuer unterschiedliche Angaben. Entsprechend sind in den Erklärungen auf den 1.1.2022 je nach Bundesland verschiedene Informationen anzugeben.

Die nachfolgende Checkliste gibt einen Überblick, welche Daten und Informationen in den einzelnen Bundesländern bereitzuhalten und in den Feststellungserklärungen einzutragen sind. Dabei soll die Checkliste insbesondere der Datenaufbereitung und Vorbereitung für die Feststellungserklärungen dienen.

Die Checkliste stellt jedoch keine Ausfüllanleitung zu den Formularen dar und ist nicht abschließend. Vielmehr sind in den Feststellungserklärungen weitere Angaben zu machen. Da bisher noch nicht für alle Landesmodelle die Formulare zu den Erklärungen vorliegen, können ggf. weitere Angaben notwendig werden.

Bitte beachten Sie außerdem, dass die Checkliste keine steuerliche oder rechtliche Beratung darstellt. Bei Fragen zu den Feststellungserklärungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Ausfüllanleitungen oder wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater oder an Ihr Finanzamt.

		Bundesländer (BL) (Abkürzungen am Ende des Dokuments)					
		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL ¹
<u>Allgemeine Informationen</u>	<u>Anmerkungen / Hinweise</u>						
Lage des Grundstücks (Adresse)	GBA, bisheriger EHW-Bescheid	●	●	●	●	●	●
Angaben zum Eigentümer (z.B. Name, Anschrift, StNr.)		●	●	●	●	●	●
<u>Angaben zum Grundstück</u>							
Grundstücksart (z.B. unbebaut, EFH, ZFH, MWG)	Einordnung gem. § 249 BewG						●
Gemarkung, GBBl., Flur, Flurstück, Fläche in m ²	GBA, Liegenschaftskataster, bisheriger EHW-Bescheid	●	●	●	●	●	●
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	Aus dem Bodenrichtwertportalen der Länder zu entnehmen	●			●	●	●
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde	Veröffentlichung durch die einzelnen Bundesländer				●	●	
Angabe zur Wohnlage	Einordnung in gute oder normale Wohnlage, Veröffentlichung eines entsprechenden Verzeichnisses geplant			●			
Nachweis niedrigerer gemeiner Wert	Nachweis auf Antrag möglich, Einreichung eines qualifizierten Gutachtens (vgl. § 38 Abs. 4 LGrStG BW)	●					

		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL2
Angaben zum Gebäude	Anmerkungen / Hinweise						
Baujahr (Bezugsfertigkeit)	Bauakte/Bauantrag, bisheriger EHW-Bescheid						●
Jahr einer Kernsanierung	Bauakte/Bauantrag						●
Jahr einer Abbruchverpflichtung	Nachweis ist bereitzuhalten						●
Wohnfläche/n in m ²	<p>Wohnfläche nach WoFIV (z.B. aus Bauantrag, Mietverträgen oder bisherigen EHW-Bescheid)</p> <p>Im Bundesmodell nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche je Wohnung zu ermitteln und in Größenkategorien einzuteilen (Anlage 39 zu § 254 BewG) • bei EFH/ZFH: Wohn- und Nutzfläche in Summe anzugeben • bei MWG: separate Angabe der weiteren Nutzflächen (z.B. Keller, Waschküche) <p>In den Ländermodellen für die Flächen, die der Wohnnutzung dienen zu ermitteln.</p> <p>Ein häusliches Arbeitszimmer gehört zu Wohnnutzung</p>		●	●	●	●	●
Bruttogrundfläche/n in m ²	<p>Ermittlung je Gebäude/Gebäudeteil nach DIN 277</p> <p>Nur zu ermitteln für die Grundstücksarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teileigentum • Geschäftsgrundstück • Gemischt genutztes Grundstück • Sonstiges bebautes Grundstück 						●
Nutzfläche/n in m ²	<p>Ermittlung grds. nach DIN 277</p> <p>In den Ländermodellen für die Flächen zu ermitteln, die nicht Wohnzwecken dienen</p> <p>Im Bundesmodell nur für die weiteren Räume in Wohngebäuden zu ermitteln (siehe zu Wohnfläche)</p>		●	●	●	●	●

		BW	BY	HH	HE	NI	übrigen BL3
<u>Besondere Angaben zu Garagen</u>	<u>Anmerkungen / Hinweise</u>						
Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze	Nur für die Grundstücksarten EFH, ZFH, MWG und WEG						●
Gesonderte Ermittlung der Bruttogrundfläche von Garagen, Carports und Ähnliches	Ermittlung grds. nach DIN 277 Nur für das Sachwertverfahren						●
Gesonderte Ermittlung der Nutzfläche von Garagen	Ermittlung grds. nach DIN 277 Bis zu folgenden Größen bleiben Garagen außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen: <ul style="list-style-type: none">● BY = bis 50 m²● HE = bis 100 m²● HH = bis 50m²● NI = bis 50 m²		●	●	●	●	
Gesonderte Ermittlung von Nutzflächen für Nebengebäude	Bis zu folgenden Größen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn Sie der Wohnnutzung dienen: <ul style="list-style-type: none">● BY = bis 30 m²● HE = bis 30 m²● HH = bis 30 m²● NI = bis 30 m²		●	●	●	●	

		BW	BY	HH	HE	NI	andere BL4
<u>Angaben zu Steuerbefreiungen/-vergünstigungen</u>	<u>Anmerkungen / Hinweise</u>						
Steuerbefreiung des gesamten Grundstücks	Begünstigungen iSd GrStG sind entsprechend anzugeben	●	●	●	●	●	●
Teilweise Steuerbefreiung	Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen	●	●	●	●	●	●
Grundsteuermesszahlermäßigung des gesamten Grundstücks	Begünstigungen für Wohnnutzung, Denkmäler, Wohnraumförderung oder bestimmten Rechtsträgern sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu prüfen und anzugeben	●	●	●	●	●	●
Teilweise Grundsteuermesszahlermäßigung	Angaben zu den jeweiligen Flurstücken, Gebäude und Teilflächen sind gesondert aufzuführen. Berechnungen und Nachweise sind bereitzuhalten	●	●	●	●	●	●

Länderkürzel (Bundesländer)

BW	= Baden-Württemberg
BY	= Bayern
BE	= Berlin
BB	= Brandenburg
HB	= Bremen
HH	= Hamburg
HE	= Hessen
MV	= Mecklenburg-Vorpommern
NI	= Niedersachsen
NW	= Nordrhein-Westfalen
RP	= Rheinland-Pfalz
SL	= Saarland
SN	= Sachsen
ST	= Sachsen-Anhalt
SH	= Schleswig-Holstein
TH	= Thüringen

Abkürzungsverzeichnis

EHF	= Einfamilienhaus
EHW	= Einheitswert
GBA	= Grundbuchauszug
GBBl.	= Grundbuchblatt
WEG	= Wohnungseigentum
MWG	= Mietwohngrundstück
WoFIV	= Wohnflächenverordnung
ZFH	= Zweifamilienhaus