



«ZMSD/Mdt/Vorschau der Anschrift»

12. April 2022
wa-mb
☎ 9503-0

Information zur Grundsteuerreform Feststellung neuer Grundstückswerte

«ZMSD/Mdt/Briefanrede»

das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer zugrundeliegenden, veralteten Einheitswerte festgestellt und dem Gesetzgeber bis Ende 2019 Zeit gegeben, eine Neuregelung zu schaffen. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen.

Der Gesetzesgeber ist mit dem Ende 2019 verabschiedeten, sogenannten Bundesmodell der Forderung des Bundesverfassungsgerichts nachgekommen, welches bundesweit gilt, sofern ein Land nicht von der Möglichkeit Gebrauch macht, eine Öffnungsklausel zu nutzen und ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen.

Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 01. Januar 2025 Anwendung.

Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass aufgrund der Grundsteuer-Reform **alle Grundstückseigentümer** im Jahr 2022 zu einer sogenannten **Feststellungserklärung** aufgefordert werden. Die Erklärung muss auf elektronischem Wege bis voraussichtlich 31. Oktober 2022 erfolgen. Handlungsbedarf besteht aber bereits jetzt.

Was bedeutet die Neuregelung für Sie?

Sie werden voraussichtlich im Frühjahr 2022 durch Allgemeinverfügung aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf elektronischem Weg abzugeben. Wenn Sie ein oder mehrere Grundstücke besitzen, **unterstütze ich Sie gerne bei der Erstellung und Abgabe dieser Feststellungserklärung.**

Bei der Bewertung gelten unterschiedliche Regelungen für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Besonderheiten für die jeweilige Art der Nutzung. Darüber hinaus können je nach Bundesland unterschiedliche Bewertungsregelungen gelten. Welches Modell für die Bewertung Ihres Grundstücks anzuwenden ist, hängt also davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist. Das Bundesland Nordrhein Westfalen setzt das Bundesmodell um.

.../2

.../2 «ZMSD/Mdt/Titel»«ZMSD/Mdt/Vorname»«ZMSD/Mdt/Bezeichnung/Nachname»,
«ZMSD/Mdt/KA Ort»
Schreiben vom 12. April 2022

Wie kann ich Sie unterstützen?

Gerne erstelle ich für Ihr(e) Grundstück(e) die notwendigen Erklärungen und übernehme für Sie die elektronische Übertragung an das Finanzamt unter Beachtung der Fristen. Obwohl die elektronische Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte bei den Finanzämtern planmäßig erst ab dem 01. Juli 2022 möglich sein wird, möchte ich Sie dennoch um eine Rückmeldung bis zum **30. April 2022** bitten, wenn Sie meine Unterstützung in Anspruch nehmen möchten.

Welche Angaben benötige ich von Ihnen?

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks
- Gemarkung Flur und Flurstücke des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- Bodenrichtwert
- Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden (ja/nein)
- Miteigentumsanteil (Zähler/Nenner)
- Gebäudeart
- Nutzungsart
- Baujahr des Gebäudes
- Baudenkmal (ja/nein)
- ggfs. Abbruchverpflichtung

(Bei den vorgenannten Punkten, handelt es sich um vorläufige Anforderungen, die aufgrund der Komplexität und der Vielzahl der Fallgestaltungen in der Praxis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.)

Sie finden die entsprechenden Daten z. B. im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.

Die Zeitspanne für die Abgabe ist mit 4 Monaten (01.07.2022 bis 31.10.2022) und Angesicht der Menge an zu erklärenden Grundstücken (in Deutschland sind es insgesamt rund 36 Millionen Grundstücke) äußerst knapp bemessen. Da für die Deklaration einige Daten erforderlich sind, bitte ich Sie, schon möglichst früh die nötigen Angaben, **spätestens bis zum 31. Mai 2022**, vorzubereiten.

.../3 «ZMSD/Mdt/Titel»«ZMSD/Mdt/Vorname»«ZMSD/Mdt/Bezeichnung/Nachname»,
«ZMSD/Mdt/KA Ort»
Schreiben vom 12. April 2022

Wie ist die neue Grundbesitzbewertung ausgestaltet?

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

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

Das Finanzamt ermittelt den Grundsteuerwert anhand der Feststellungserklärung. Die Steuermesszahl wird gesetzlich festgelegt. Den Hebesatz legt die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde fest.

Der Grundsteuerwert umfasst die Wertansätze für Grund und Boden, Gebäude, bauliche Anlagen, also insbesondere Außenanlagen und sonstige Anlagen, die im Rahmen des Ertrags- und Sachwertverfahren ermittelt werden. Ein bestimmter Renovierungsstatus oder auch sonstige Schäden werden nicht berücksichtigt.

Für die Ermittlung des relevanten Grundsteuerwertes wird für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke wie folgt unterschieden:

Für unbebaute Grundstücke erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Zu den unbebauten Grundstücken zählen Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Aber auch ein Grundstück im Zustand der Bebauung wird als unbebaut bewertet. Für dieses ist also keine besondere Form der Wertermittlung notwendig. Die Wertermittlung erfolgt nach der einfachen Formel „Fläche x Bodenrichtwert“.

Für bebaute Grundstücke ist entweder das Ertragswert oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

- Ertragswertverfahren: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum
- Sachwertverfahren: Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, mischgenutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke

Beauftragung

Ich habe Ihnen ein gesondertes **Auftragsschreiben** in der Anlage beigelegt. Ich werde mit der Zusammenstellung der Daten und der Erstellung der Erklärung bereits zeitnah beginnen (müssen), um die hohe Anzahl an zu erstellenden Erklärungen fristgerecht bearbeiten zu können.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Steuerkanzlei Johannes Walter
Steuerberater | Fachberater für IStR

(Johannes Walter)

Anlagen: Sonderauftrag + Allgemeine Geschäftsbedingungen

.../4 «ZMSD/Mdt/Titel»«ZMSD/Mdt/Vorname»«ZMSD/Mdt/Bezeichnung/Nachname»,
«ZMSD/Mdt/KA Ort»
Schreiben vom 12. April 2022

Auftrag

Der Steuerkanzlei – (im Folgenden „Steuerberater“ genannt)

Johannes Walter
Steuerberater/Fachberater IStR
Bergerstraße 52
53879 Euskirchen

wird durch

«SDD/NP/Anrede»«SDD/NP/Vorname»«SDD/NP/Nachname»«SDD/NP/KA/Anschrift» - (im Folgenden „Auftraggeber“ genannt)

folgender Sonderauftrag erteilt:

Erstellung der Erklärung zur Feststellung nach dem Bewertungsgesetz oder nach dem Erbschaft- und Schenkungssteuergesetz aufgrund der Grundsteuerreform

Honorargebühren:

Die Rechtsgrundlage der Honorarabrechnung für Steuerberater ist § 24 Abs. 1 Nr. 11 StBVV.
Die Gebühr wird nach der sog. Mittelgebühr 9,5/20 zuzüglich Softwarekosten von EUR 30,00 und Auslagenersatz von EUR 20,00 erhoben.

„Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften“
Bestandteil des vorliegenden Auftrags
Dem Auftrag liegen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Auftraggeber)