

Mandantenrundsreiben zum Thema Grundsteuerreform 01.01.2025

Das Bundesfinanzministerium teilte Ende letzten Jahres mit, dass zum 1. Januar 2025 die neue Grundsteuer als unbürokratische, faire und verfassungsfeste Regelung in Kraft treten wird. Damit verliert der Einheitswert als bisherige Berechnungsgrundlage der Grundsteuer seine Gültigkeit.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln.

In einer Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Die hierfür erforderlichen Angaben sollen alle Grundstückseigentümer*innen in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt übermitteln.

Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich **Ende März 2022** durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können **ab 1. Juli 2022** eingereicht werden. Die Abgabefrist endet nach derzeitigem Stand am **31. Oktober 2022**.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung erlässt das Finanzamt einen Grundsteuerwertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid.

Der Grundsteuermessbetrag ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde mittels eines Hebesatzes:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort.

In der Zukunft wird alle 7 Jahre eine Hauptveranlagung stattfinden, d. h. die nächste Feststellungserklärung ist für den Stichtag 01.01.2029 abzugeben.

Was ist nun zu beachten?

Voraussichtlich **Ende März 2022** werden Sie durch öffentliche Bekanntmachung aufgefordert werden, eine Feststellungserklärung einzureichen.

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. Bundesmodell. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

- Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum
- Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum

Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Modelle entwickelt, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben es aber jeweils hinsichtlich der Steuermesszahl modifiziert.

Anfang des Jahres 2022 erhielten Sie von Ihrer Kommune den jährlichen Grundsteuerbescheid. Diesen benötigen Sie nun als Einstieg:

Wir können selbstverständlich für Sie die Erstellung der Feststellungserklärung übernehmen.

Für jedes Objekt werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts eine Reihe von Basis-Daten und Angaben benötigt, für die wir Ihnen die beigefügte Vorerfassungs-Excel-Tabelle vorbereitet haben.

Geben Sie die Daten in die beigefügte Vorerfassung ein. Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung, etc. Starten Sie mit dem Blatt „Ausfüllhilfe“.

Wir erstellen Ihnen aus den gelieferten Daten die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie uns hierfür auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden eingetragenen Daten ergeben, per E-Mail (als pdf) zukommen.

Damit die Erklärung innerhalb des zeitlich knapp bemessenen Zeitraumes zwischen Juli und Oktober erstellt werden kann, reichen Sie bitte die Unterlagen zeitnah an Ihre Ansprechperson in unserer Kanzlei.

Das Honorar für die Erstellung der Erklärungen bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung nach dem Gegenstandswert des zu bewertenden Grundbesitzes bzw. nach unseren üblichen Stundensätzen.

Bei Rückfragen sprechen Sie uns gerne an.

Ihre