

Else Noll & Alexander Noll Steuerberater PartGmbB
Martinstr. 16, 68642 Bürstadt

Büro Bürstadt:

Martinstr. 16
68642 Bürstadt
Telefon 06206/6482 und 963107
Fax 06206/75620

Büro Stockstadt:

Bahnstr. 5
64589 Stockstadt
Telefon 06158/985920 Fax 06158/985921
Ust-Id-Nr. DE193931274

www.Steuerbuero-Noll.de
Steuerbuero.Noll@t-online.de

SteuerNews
im Internet

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt im
Partnerschaftsregister 2156

Information zur Grundsteuerreform

Bürstadt, im März 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie diversen Veröffentlichungen in den Medien sicherlich bereits entnommen haben, werden für alle Grundstücke in Deutschland neue Einheitswerte für Zwecke der Grundsteuer zum 1.1.22 festgesetzt.

Die hierzu erforderlichen Feststellungserklärungen sind ab 1.7.22 elektronisch beim Finanzamt einzureichen. Die Erklärungen müssen bis 31.10.22 den zuständigen Finanzbehörden vorliegen

Anbei erhalten Sie weitere Informationen zu diesem Thema sowie eine Checkliste der Hessischen Steuerverwaltung mit den für die Erklärung benötigten Angaben

Die Erklärung kann von Ihnen selbst über das Portal „Elster“ eingereicht werden. Eine Mitwirkung von unserer Seite ist nicht erforderlich. Dies ist der sinnvollste und für Sie kostenlose Weg!

Die fristgerechte Abgabe der Erklärung kann zudem unsererseits nicht garantiert werden.

Wir werden in der Angelegenheit nur in Ausnahmefällen tätig werden. In diesem Fall benötigen wir die vollständig ausgefüllte Checkliste.

In keinem Fall können wir Daten bei Behörden anfragen oder uns die benötigten Daten aus Unterlagen zusammensuchen.

Mit freundlichen Grüßen



GRUNDSTEUERREFORM: DAS MÜSSEN SIE WISSEN

- ✔ Warum die Grundsteuer reformiert wurde
- ✔ So funktioniert das Bundesmodell
- ✔ Welche Bundesländer haben eigene Regelungen zur Grundsteuer?
- ✔ Was Eigentümer tun müssen
- ✔ Welche Unterlagen sind für die Erklärung erforderlich?

WARUM DIE GRUNDSTEUER REFORMIERT WURDE

Die Grundsteuer wird mit diesen Werten berechnet: Grundstückswert, Steuermesszahl und Hebesatz.

Die Grundstückswerte bisher wurden mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen **Grundsteuerwert** gerechnet. Ebenfalls geändert wurden die Steuermesszahlen. Die Hebesätze werden von den Gemeinden ziemlich sicher auch noch angepasst werden.

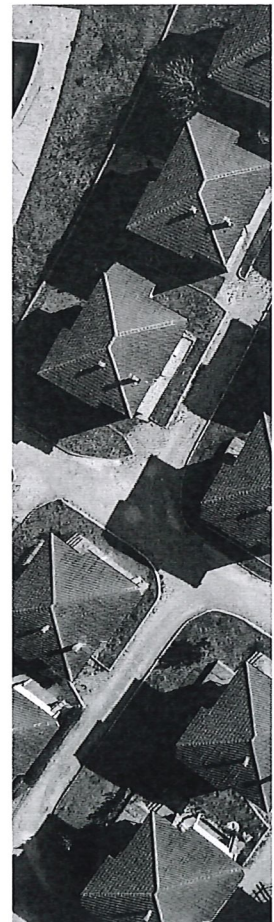
Das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer wurde aber beibehalten:

1. Stufe: Ermittlung des **Grundsteuerwerts**
2. Stufe: Anwendung der **Steuermesszahl** und Berechnung des **Grundsteuer-Messbetrags**
3. Stufe: Anwendung des **Hebesatzes** und Festsetzung der **Grundsteuer**

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Erster Stichtag für die Neubewertung ist der **1.1.2022**.



SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL

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 Bewertung **unbebauter Grundstücke** erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter. Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- ✔ **Grundstücksfläche**
- ✔ **Bodenrichtwert**
- ✔ **Immobilienart**
- ✔ **Alter des Gebäudes**
- ✔ **Wohnfläche**
- ✔ **Mietniveaustufe**
- ✔ **monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm**

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u.a. an diesen Werten:

- ✔ **Herstellungskosten Gebäude**
- ✔ **Grundfläche Gebäude**
- ✔ **Alter des Gebäudes**
- ✔ **Grundstücksfläche**
- ✔ **Bodenrichtwert**

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 ‰ für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt.

Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?

Das Bundesmodell findet jedoch nicht in allen Bundesländern Anwendung. Eine sog. Öffnungsklausel macht dies möglich.

So haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen 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.

Aber egal ob Bundesmodell oder Landesmodell: Die neue Grundsteuer zahlen Sie erst ab dem **1.1.2025**.

WAS EIGENTÜMER TUN MÜSSEN

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“.

Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden. Dies wird ab **1.7.2022** möglich sein. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist der **31.10.2022**.

Achtung: Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Sie erhalten also kein Schreiben vom Finanzamt per Post.

Damit Ihr Steuerberater für Sie tätig werden kann, benötigt er verschiedene Angaben und Unterlagen. Auch müssen Sie ihm eine Vollmacht erteilen.

WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

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

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung.

Geben Sie die Daten in die beigefügte **Vorerfassungs-Excel-Tabelle** ein. Ihr Steuerberater erstellt dann daraus die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts. Bitte lassen Sie Ihrem Steuerberater auch die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail zukommen.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. **GrundsteuerDigital** unterstützt in allen Prozessschritten mit automatischer Datenaggregation aus diversen Quellen und verringert damit die manuelle Datenerfassung.

So können Dokumente wie der Grundbuchauszug über GrundsteuerDigital angefordert werden - sowohl von der Kanzlei als auch von Ihnen im Mandantenportal.

NOCH FRAGEN?

**Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung?
Wenden Sie sich direkt an Ihren Steuerberater oder
Ihre Steuerberaterin.**



Checkliste für Eigentümerinnen und Eigentümer (Grundvermögen) – Grundsteuer B

Mit der Grundsteuerreform werden zum 1. Januar 2022 für alle Grundstücke neue Bemessungsgrundlagen, hier die Grundsteuermessbeträge, für Zwecke der Grundsteuer ermittelt. Diese Messbeträge werden dann ab 2025 erstmalig für die Ermittlung der Grundsteuer berücksichtigt. Bis dahin bleiben die bisherigen Einheitswerte für die Erhebung der Grundsteuer gültig.

Für alle unbebauten und bebauten Grundstücke des Grundvermögens wird der Grundsteuermessbetrag in Hessen unter Anwendung des Flächen-Faktor-Verfahrens nach dem Hessischen Grundsteuergesetz ermittelt (Grundsteuer B).

Was ist ab dem Jahr 2022 zu tun?

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen für jedes Grundstück eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abgeben, unabhängig davon, ob sie ihr Grundstück selbst nutzen oder es vermieten. Bitte beachten Sie: Die Hessische Finanzverwaltung wird keine Einzelaufforderungen zur Abgabe der Erklärungen an die Bürgerinnen und Bürger versenden. Die elektronische Abgabe der Erklärung ist für jedes Grundstück verpflichtend und kann **ab dem 1. Juli 2022** erfolgen, Fristende ist der 31. Oktober 2022. Für die Erklärungsdaten sind die Verhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 maßgebend.

Die Erklärung ist elektronisch an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Dazu können Sie gerne „ELSTER – Ihr Online-Finanzamt“ nutzen. Das Angebot ist ein kostenloser Service der Finanzverwaltung, für den eine einmalige Registrierung erforderlich ist. Sofern Sie bereits registriert sind, müssen Sie vorerst nichts weiter tun. Sollten Sie noch nicht registriert sein, können Sie dies bereits jetzt erledigen. Nähere Informationen zur Registrierung erhalten Sie unter www.elster.de.

Neu ist, dass Wohnteile, die bisher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörten, jetzt zum Grundvermögen, der Grundsteuer B, gehören. Hierüber wird die Finanzverwaltung die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer schriftlich informieren.

Welche Angaben sind in der Erklärung erforderlich und wo finden Sie diese Daten?

Hier finden Sie eine Auflistung der wichtigsten Daten, die Sie bereits vor dem 01.07.2022 zusammenstellen können:

Hessische Steuerverwaltung

Grundangaben:

<input type="checkbox"/>	Aktenzeichen Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig) _____, bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, auf Ihren Einheitswertbescheiden des Finanzamts oder Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden Ihrer Kommune.
<input type="checkbox"/>	Lagefinanzamt Geben Sie die Erklärung bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (Lagefinanzamt).
<input type="checkbox"/>	Lage des Grundstücks Straße und Hausnummer _____ Postleitzahl und Ort _____
<input type="checkbox"/>	Eigentümerinnen und Eigentümer Es sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten zu erklären.

Angaben zum Grundstück:

<input type="checkbox"/>	Angaben zum Grund- und Boden Es werden folgende Informationen aus dem Grundbuchauszug benötigt: <ul style="list-style-type: none">- Gemarkung _____- Flur <u>und</u> Flurstück _____- Größe des Grundstücks _____- Grundbuchblattnummer und ggf. Miteigentumsanteil _____
<input type="checkbox"/>	Wohnfläche von Gebäuden Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche des Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche. Zur Wohnfläche zählen <u>nicht</u> : <ul style="list-style-type: none">- Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen.- Garagen, wenn sie Wohngebäuden dienen oder wenn die Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschritten wird.- Nebengebäude, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Die Information zur Wohnfläche finden Sie zum Beispiel in Ihren Bauunterlagen oder Ihrem Kaufvertrag.
<input type="checkbox"/>	Nutzungsfläche von Gebäuden Zur Nutzungsfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Werkstätte, Büroräume, ...) oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie zum Beispiel in Ihren Bauunterlagen oder Ihrem Kaufvertrag.

Hessische Steuerverwaltung

Zum Bodenrichtwert müssen Sie keine Angaben machen, diese Werte liegen der Hessischen Finanzverwaltung vor.

Bitte beachten Sie, dass für Erklärungen, welche in Hessen abzugeben sind, ausschließlich die hessischen Vordrucke zur Verfügung stehen.

Haben Sie weitere Fragen zur Grundsteuerreform? Ein **Steuerchatbot** steht Ihnen im Internet jederzeit zur Verfügung (<https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>).