



## GRUNDSTEUERREFORM: Diese Fristen dürfen Sie 2022 nicht verpassen!

Für die neue Grundsteuer, die ab dem 1.1.2025 erhoben wird, bewerten die Finanzämter alle Grundstücke in Deutschland neu. Stichtag ist der 1.1.2022. Dann startet die erste Hauptfeststellung. Damit die Finanzämter die Bewertung durchführen können, müssen die Steuerpflichtigen eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ gemäß § 228 BewG abgeben. Ab dem 1.7.2022 ist die elektronische Übermittlung der Erklärung möglich, der 31.10.2022 ist der letzte Abgabetermin.

### REFORM DER GRUNDSTEUER – HANDLUNGSBEDARF FÜR IMMOBILIENBESITZER

Die Grundstückswerte wurden bisher mit Hilfe der Einheitswerte berechnet. Diese sind jedoch 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.

Nichtsdestotrotz wurde das bisherige 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer beibehalten:

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

Daraus ergibt sich die Berechnungsformel:  
**Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer**

Das Ziel der Grundsteuerreform: 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.

Hierzu bedarf es der Abgabe einer Steuererklärung für jedes Grundstück. Wir helfen Ihnen dabei dieser Pflicht nachzukommen und stellen sicher, dass die Erklärung inhaltlich richtig und fristgerecht eingereicht wird.

### WAS IMMOBILIENEIGENTÜMER TUN MÜSSEN

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

### 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]
- Mieteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Aufgrund unserer Softwarelösung nutzen wir alle technischen Möglichkeiten um die notwendigen Daten direkt aus öffentlich verfügbaren Systemen einzuholen, so dass Sie hier zunächst nicht tätig werden müssen. Wenn nach erfolgter Beauftragung im Rahmen der Erstellung Unterlagen oder Informationen benötigt werden, bemühen wir uns mit Ihnen gemeinsam darum, diese einzuholen.

Bei Rückfragen melden Sie sich gerne per E-Mail an [grundsteuer@schlecht-partner.de](mailto:grundsteuer@schlecht-partner.de).

Für weitere Informationen steht Ihnen unsere Info-Seite unter [www.grundsteuererklaeren.de](http://www.grundsteuererklaeren.de) zur Verfügung!

