



Grundsteuerreform 2022

Stand 24.03.2022



Grundsteuerreform 2022

Im Jahr 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht (BVerfG), dass das System der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Nachdem der Bund und die Länder ihre Bewertungsregeln veröffentlicht haben, sind alle rund 36 Mio. Grundstücke in Deutschland neu zu bewerten.

Alle Grundstückseigentümer müssen deshalb zwischen 01.07. und 31.10.2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen.

In diesem Informationsbrief stellen wir Ihnen die wichtigsten Neuregelungen dar.

Bitte beachten Sie, dass Sie als Eigentümer eines Grundstücks ab dem 01.07.2022 eine entsprechende Feststellungserklärung elektronisch an das Finanzamt (ELSTER Zugangsportal www.elster.de) senden müssen. Hierfür hat der Gesetzgeber Zeit bis zum 31.10.2022 eingeräumt. Der neue Grundsteuerwert ersetzt den bisherigen Einheitswert für Grundsteuerzwecke.

Wer muss eine Feststellungserklärung einreichen?

Allen Steuerpflichtigen, denen eine wirtschaftliche Einheit an einem Grundstück zuzurechnen ist, müssen eine Erklärung abgeben. Hierunter zählen auch Wohnungs- und Teileigentum. Sofern das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, müssen der Erbbauberechtigte unter Mithilfe des Erbbaupflichtigen eine Feststellungserklärung abgeben. Bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden müssen der Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes eine Feststellungserklärung abgeben. Sie können die für die Bewertung erforderlichen Daten selbst über www.elster.de erfassen und an das Finanzamt übermitteln

Berechnung nach dem sogenannten Bundesmodell

Jedes Bundesland kann entscheiden, ob es sich dem sogenannten Bundesmodell anschließt oder ein eigenes Landesmodell entwickelt. Die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg haben jeweils eigene Modelle zur Ermittlung der Grundsteuer entwickelt. Alle anderen Bundesländer orientieren sich nach dem sogenannten Bundesmodell. Die Unterscheidung ist wichtig, da sich die Ermittlung der Grundsteuer nach der Lage des Grundstücks richtet. Für Bayern gilt dabei ein reines Flächenmodell. Verglichen mit den komplexeren Vorschriften des Bundesmodells setzt Bayern dabei auf Entbürokratisierung. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern kann

speziell in Bayern die Grundsteuererklärung neben der elektronischen Form auch in Papierform eingereicht werden.

Das Bayerische Flächenmodell

Das Bayerische Flächenmodell (Äquivalenzmodell) weicht erheblich vom Bundesmodell ab und bemisst die Grundsteuer nach einem reinen Flächenmodell. Maßgeblich sind nur die Flächen von Grund und Boden und die Wohn-/Nutzfläche der Gebäude, jeweils multipliziert mit einer eigenen Äquivalenzzahl.

Die notwendigen Angaben finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder Ihrem Notarvertrag. Zur Unterstützung der Ermittlung der Fläche des Grund und Bodens werden vom 01.07.2022 bis zum 31.12.2022 ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster zum Stichtag 01.01.2022 über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung (www.bayernatlas.de) kostenlos zur Verfügung gestellt. Den Link zum Internetportal finden Sie unter www.elster.de.

Feststellung der Äquivalenzbeträge in Bayern

Im Bayerischen System werden nicht die Grundsteuerwerte, sondern die Äquivalenzbeträge festgestellt, und zwar auch auf den 01.01.2022. Die Feststellung selbst erfolgt durch einen Feststellungsbescheid. In diesem Bescheid werden sowohl die Äquivalenzbeträge festgestellt als auch Feststellungen über die Fläche des Grund und Bodens sowie die Gebäudeflächen getroffen. Es erfolgen aber keine Feststellungen zur Grundstücksart, da diese irrelevant ist.

Handlungsempfehlung

Gerne unterstützen wir Sie bei der steuerlichen Bewertung Ihrer Immobilien. Hierbei würden wir pro Bewertungseinheit nach Zeitaufwand abrechnen (mindestens EUR 280,00 zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer). Sofern Sie dies wünschen, bitten wir Sie uns **bis spätestens 30.04.2022** durch Rückmeldung per Email an info@bbt-partner.de verbindlich **zu beauftragen**. Aufgrund des engen vom Gesetzgeber vorgegebenen Zeithorizonts kann bei einer späteren Beauftragung die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärung nicht sichergestellt werden.