**Mit uns an Ihrer Seite und unserem Tool SmartGrundsteuer einfach und sicher die Feststellungserklärung erstellen.**

Im Jahr 2022 muss auf Grund der Grundsteuernovelle eine Neubewertung jeglichen Grundbesitzes durchgeführt werden. Wir unterstützen Sie dabei!

Warum dies auf Grund der Grundsteuerreform notwendig ist und was das genau für Sie bedeutet, möchten wir Ihnen heute mitteilen.

**Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?**

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Vorschriften, nach denen die Grundsteuer aktuell erhoben wird gegen den Gleichheitsgrundsatz und damit Artikel 3 des Grundgesetztes verstößt.

Hintergrund ist unter anderem, dass die Werte, auf die sich die Grundsteuerberechnung bezieht in den alten Bundesländern letztmalig im Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern im Jahr 1935 festgestellt wurde.

**Berechnet wird die Grundsteuer aktuell wie folgt:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Einheitswert | **x** | **Steuermesszahl** | **x** | **Hebesatz** |
|  |  |  |  |  |

Der Einheitswert wird durch die Grundsteuerreform nun ersetzt, und zwar durch den Grundsteuerwert.

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

Schritt 1: Ermittlung des Grundsteuerwerts durch Abgabe einer digitalen Feststellungserklärung

Schritt 2: Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der Steuermesszahl

Schritt 3: Anwendung des Hebesatzes und Festsetzung der Grundsteuer

Ziel dieser Reform ist es seitens des Gesetzgebers nicht, die Grundsteuer zu erhöhen. Vielmehr soll erreicht werden, dass für Grundstücke in gleicher Lage und gleicher Größe auch die gleiche Grundsteuer festgesetzt wird. Man könnte also von Belastungsverschiebungen sprechen.

Erster Stichtag für die Neubewertung ist der 1.1.2022. In den Jahren 2023 und 2024 ändert sich noch nichts an der bisherigen Grundsteuer. Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt auch nach wie vor Ihre Gemeinde. Ab dem Jahr 2025 werden Ihnen von der Kommune dann Grundsteuerbescheide zugestellt, die auf den neu ermittelten Werten beruhen.

Ob die Grundsteuer, die Sie dann zu zahlen haben, höher oder niedriger sein wird lässt sich jetzt noch nicht sagen, da dies vor allem davon abhängt, ob Ihre Gemeinde den Hebesatz anpassen wird. Was man sagen kann ist, dass der Grundsteuerwert auf den 01.01.2022 vermutlich wesentlich höher ausfallen wird als zuletzt auf den 01.01.1935 oder 1964 festgestellt.

**Das Bundesmodell ist ein wertabhängiges Modell**

Im Grundsatz wird für die Berechnung des neuen Grundsteuerwerts das so genannte Bundesmodell herangezogen. Je nach Art des Grundstücks gibt es unterschiedliche Bewertungs-, sprich Berechnungsverfahren.

Bei unbebauten Grundstücken ist die Berechnung einfach. Der Grundsteuerwert kann anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert ermittelt werden.

Im Bereich „Wohnen“ ist das Ertragswertverfahren für die Berechnung anzuwenden. Das gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.

Verlässt man den Wohnbereich und bewegt sich in betrieblicher Nutzung, kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz. Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

**Welche Bundesländer haben eigene Regelungen zur Grundsteuer?**

Der Gesetzgeber hat es vorgesehen, das einzelne Bundesländer eigenständige Gesetze zur Grundsteuer verabschieden können. Beispielsweise, weil kein wertabhängiges Modell angewendet werden soll. Man spricht von einer so genannten Länderöffnungsklausel.

Sehen Sie, ob Ihr Bundesland von der Länderöffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuergesetz verabschiedet hat.



**Sie als Eigentümer müssen handeln**

Vielleicht hat Ihre Kommune bereits mit dem diesjährigen Grundsteuerbescheid eine Information an Sie gegeben? Leider handeln Kommunen und auch die Bundesländer nicht einheitlich.

Wichtig für Sie ist es zu wissen, dass für diese Neubewertung des Grundbesitzes eine Steuererklärung erforderlich ist, und zwar die: „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Diese ist für jedes Grundstück, das sich in Ihrem Besitz befindet abzugeben. Es können nicht mehrere Grundstücke oder Häuser in einer Erklärung erklärt werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Erklärung elektronisch per ELSTER eingereicht werden muss. Das Finanzamt plant nicht, Formulare zu veröffentlichen und möchte damit umgehen, dass Unterlagen in Papierform eingereicht werden können. Bei insgesamt ca. 36 Millionen Grundstücken und damit auch Steuererklärungen verständlich. Die Abgabe der Steuererklärung wird ab 01.07.2022 möglich sein. Die späteste Frist für die Einreichung der Erklärung ist der 31.10.2022.

**Wichtig** ist zu wissen: auch wenn Sie Ihr Familienwohnheim selbst nutzen oder aber eine Ferienwohnung selbst nutzen, die Erklärung ist für **alle** Grundstücke, die sich in Ihrem Eigentum befinden abzugeben.

**Welche Unterlagen sind einzureichen?**

Damit wir für Sie tätig werden können, benötigen wir verschiedene Angaben und Unterlagen von Ihnen.

Hier ist eine Checkliste, in der Sie schon jetzt sehen können, welche Angaben wir von Ihnen benötigen, um die Steuererklärung erstellen zu können.

**Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft:**

* Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort
* Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
* Einheitswertaktenzeichen

**Aus dem Grundbuchauszug:**

* Gemarkung, Flur und Flurstück
* Fläche des Grundstücks (Größe in m2)

**Erstreckt sich die Fläche auf mehrere Gemeinden?**

* Ja
* Nein

**Eigentumsverhältnisse**

* Name, Anschrift und persönliche Angaben des bzw. der Eigentümer
* Eigentumsanteil, z.B. 333/1.000 bei einer Eigentumswohnung oder aber 1/1 bei einem Einfamilienhaus, das einer Person gehört

**Grundstücksart:**

* z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, unbebaut etc.
* Wie/wofür nutzen Sie das Grundstück

**Baudenkmal:**

* Ja
* Nein

**Abbruchverpflichtung:**

* Ja
* Nein

Alle Angaben, die Sie benötigen finden Sie beispielsweise im Kaufvertrag, in Ihrem Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid oder auch im Grundsteuerbescheid, den Sie jährlich von der Kommune erhalten. Auch in einer eventuell Teilungserklärung sind Angaben verfügbar.

**Mit unserem Software Tool stehen wir Ihnen auch digital zur Seite:**

Wir werden Sie in der nächsten Zeit per E-Mail einladen, diese Daten komfortabel in einem Softwaretool zu erfassen. Schritt für Schritt, so dass es einfach für Sie ist. Dort haben Sie auch die Möglichkeit Unterlagen hochzuladen und uns diese zur Verfügung zu stellen z.B. den Grundbuchauszug oder den Grundsteuerbescheid.

Möchten Sie bereits jetzt Daten erfassen? Dann sprechen Sie uns bitte an. Wir können Ihnen auch sehr gerne eine Excel Tabelle zur Verfügung stellen, in die Sie bereits jetzt Daten eintragen können.

Sie benötigen unsere Unterstützung, weil Sie nicht digital arbeiten wollen? Sprechen Sie uns auch für diesen Fall gerne an.

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

**Noch Fragen?**

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung? Wenden Sie sich gerne an uns.   
Wir sind jederzeit für Sie da!