

## INFORMATIONEN ZUR GRUNDSTEUERREFORM

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie heute darüber informieren, dass am 1. Januar 2025 in Deutschland die neue Grundsteuerreform in Kraft tritt.

Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Im Jahr 2022 müssen Finanzämter dafür bundesweit den Grundbesitz neu bewerten und die neuen Grundsteuermessbeträge festsetzen. Für weitere Details haben wir Ihnen eine kleine Informationsbroschüre beigelegt.

Stotax hat sich für die Grundsteuer einen starken Partner gesucht: GrundsteuerDigital.

GrundsteuerDigital ist eine Software der fino taxtech GmbH. Das Unternehmen ist Partner von Datev, Haufe und Stotax. Der Excel-Vorerfassungsbogen kann direkt nach GrundsteuerDigital hochgeladen werden.

### **INFORMATIONEN ZUR 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. Dieser gilt auch für steuerlich beratene Mandanten.

- **SCHON JETZT MIT DEN VORBEREITUNGEN STARTEN**

Informieren Sie Ihre Mandanten jetzt schon über die bevorstehende Neubewertung. Denn für alle unbebauten und bebauten Grundstücke und für land- und forstwirtschaftliche Betriebe müssen 2022 Erklärungen abgegeben werden.

Die für die Erklärungen erforderlichen Daten finden sich insbesondere in Einheitswertbescheiden, Flurkarten und Grundbuchauszügen. Diese müssen herausgesucht und bei Bedarf angefordert werden – was viel Zeit kostet.

Auch fallen die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts in einen Zeitraum, in dem Sie für viele Mandanten die Schlussrechnung für die Coronahilfen erstellen müssen. Die Zeitspanne für die Abgabe der Erklärungen ist zudem mit vier Monaten und angesichts der Menge an zu erklärenden Grundstücken äußerst knapp bemessen.

Das bedeutet: Bereiten Sie mit Hilfe von GrundsteuerDigital schon jetzt alles vor, um die wichtige Frist des 31.10.2022 nicht zu verpassen.

### ○ **ACHTUNG VOLLMACHT**

Die Finanzämter berücksichtigen beim neuen Bewertungsverfahren maschinell keine hinterlegten Vollmachten. Informationen zur Grundsteuerreform und die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung (falls keine öffentliche Bekanntmachung erfolgt) versenden die Finanzämter deshalb direkt an Ihre Mandanten.

Vollmachten für die Feststellung von Grundsteuerwerten sollen ausschließlich bei Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts angezeigt werden.

Damit wollen die Finanzämter Verwaltungsaufwand und Papieraufkommen reduzieren. Aus diesem Grund sollten Sie die Post Ihrer Mandanten möglichst zeitnah erhalten.

### ○ **BETROFFENE MANDANTEN IDENTIFIZIEREN**

Betroffen sind alle Mandanten, die privat oder gewerblich Grundstücke, Wohneigentum oder einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb besitzen. Falls Sie die Anwendung DATEV Analyse-System nutzen, können Sie sich dort einen Überblick verschaffen, z. B. Mandanten filtern, bei denen das Bilanzkonto "Grundstücke" gebucht ist, oder bei welchen eine Anlage V zur Einkommensteuer vorliegt.

Bitte beachten Sie: Die von der Grundsteuer betroffenen Mandanten können nicht ausschließlich aus Ihren Datenbeständen bei DATEV ermittelt werden. So ist es bspw. nicht ausgeschlossen, dass einer Ihrer Mandanten ein Grundstück ohne Einkunftserzielungsabsicht im Privatvermögen hält, dessen Existenz Ihnen nicht bekannt ist. Außerdem gehen wir nach aktuellen Informationen davon aus, dass in einzelnen Bundesländern Grundsteuerpflichtige verwaltungsseitig direkt angeschrieben und mit Informationen (bspw. Einheitswertaktenzeichen und Objektdaten) versorgt werden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen eine initiale Kontaktaufnahme mit Ihren Mandanten.

### ○ **WELCHE UNTERLAGEN UND DATEN BRAUCHEN SIE VON IHREN MANDANTEN?**

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

Ihre Mandanten finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung. Der GrundsteuerDigital Vorerfassungsbogen Mandanten kann bereits jetzt zur Erfassung von Grundstücken durch Ihre Mandanten genutzt werden. Der ausgefüllte Bogen kann ab Januar im Mandantenportal und direkt in GrundsteuerDigital eingespielt werden.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. Diese Dokumente können direkt über GrundsteuerDigital angefordert werden - sowohl von Ihnen als auch von Ihren Mandanten im Mandantenportal.

- **SCHRITT FÜR SCHRITT: WAS IST ZU TUN?**

- Schritt 1:  
Bereiten Sie Ihre Kanzlei vor. Legen Sie fest, welcher Mitarbeiter welche Daten erfasst. Führen Sie ggf. Schulungen durch.
- Schritt 2:  
Informieren Sie Ihre Mandanten über die bevorstehende Grundsteuerreform und schließen Sie eine Auftragsvereinbarung ab. (Starterpaket Informationsbroschüre Mandanten)
- Schritt 3:  
Holen Sie die Unterlagen und Informationen ein, die für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts benötigt werden. (Starterpaket Vorerfassungsbogen Mandanten)
- Schritt 4:  
Ab Januar: Erfassen Sie gemeinsam mit Ihren Mandanten die Werte direkt in GrundsteuerDigital.
- Schritt 5:  
Übermitteln Sie ab dem 1.7.2022 bis spätestens 31.10.2022 die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts über GrundsteuerDigital elektronisch per ELSTER an das Finanzamt.
- Schritt 6:  
Prüfen Sie den Feststellungsbescheid des Finanzamts bezüglich des Grundsteuerwerts bzw. des Steuermessbetrags und den Feststellungsbescheid der Gemeinde bezüglich der Grundsteuer.

- **GRUNDSTEUERREFORM: EIN KURZER ÜBERBLICK**

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Denn die bisher verwendeten Einheitswerte waren veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Damit hat der Einheitswert für die Berechnung der Grundsteuer ausgedient. Stattdessen wird jetzt mit einem neuen Grundsteuerwert gerechnet.

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 Grundsteuermessbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes und Festsetzung der Grundsteuer

Daraus ergibt sich diese Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Grundsätzlich gilt das sog. Bundesmodell, das im Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz geregelt ist. Dies findet jedoch nicht in allen Bundesländern Anwendung. 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.

Wichtig für Sie: Trotz der unterschiedlichen Berechnungsmodelle bleibt es überall bei dem 3-stufigen Verfahren. Auch müssen Sie in Ländern mit eigenem Grundsteuermodell keine anderen Daten von Ihren Mandanten einholen als in Ländern, in denen das Bundesmodell gilt.

Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es beim Bundesmodell 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 benötigt kein eigenes Verfahren, sondern 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.

[https://www.haufe.de/steuern/kanzlei-co/umsetzung-der-reform-der-grundsteuer-im-jahr-2022\\_170\\_558578.html](https://www.haufe.de/steuern/kanzlei-co/umsetzung-der-reform-der-grundsteuer-im-jahr-2022_170_558578.html)

