

## Die Grundsteuerreform 2022 ist da – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet

Sehr geehrte Mandant(inn)en,

in Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedeten. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Wert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte.

### Allgemeine Informationen:

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung (Lage-Finanzamt) in der Zeit **vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 in elektronischer Form** abgeben. Hierzu werden alle Steuerpflichtigen in Form einer Allgemeinverfügung von der Finanzverwaltung im Jahr 2022 aufgefordert.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen und Hamburg).

Als Eigentümer eines (privat genutzten/betrieblichen/landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen) Grundstückes sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen.

Auch nach erfolgreich erstellter Feststellungserklärung und Ermittlung des neuen Grundsteuerwertes, können wir Ihnen vorab noch keine Auskunft über die Auswirkungen auf die von Ihnen zu zahlende Grundsteuer geben. Grund dafür ist, dass die Gemeinden frühestens im Jahr 2023 ihre neuen Hebesätze festlegen können - dieser ist für die finale Berechnung unbedingt notwendig.

### **Wichtige Vorbereitungshandlungen:**

Mit der Beschaffung aller notwendigen Informationen und Unterlagen für die Bearbeitung sollte bereits jetzt begonnen werden. Die Finanzverwaltungen werden hierzu planmäßig hilfsweise zwischen Mai und Juni Datenblätter an die Grundstückseigentümer verschicken, in denen bereits viele dort gespeicherte Daten enthalten sind.

**Diese Datenblätter sind zwingend aufzubewahren bis zur Bearbeitung der Feststellungserklärungen und unabhängig davon, ob Sie die Erklärung selbst erstellen oder mit unserer Unterstützung!**

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Datenblätter nicht alle Informationen zur Erstellung der Erklärung beinhalten. Eine finale Aufstellung der fehlenden Angaben kann nur individuell erfolgen, je nach Bewertungsmethode des Grundstücks. Im Zuge der Bearbeitung werden wir Sie bezüglich der fehlenden Angaben und Beschaffungsmöglichkeiten informieren.

### **Wichtige Ablaufinformationen und Unterstützungsangebote unserer Kanzlei:**

Es gibt drei Möglichkeiten, wie Sie die Bearbeitung der Feststellungserklärungen angehen können:

#### **1. Eigenständige digitale Bearbeitung Ihrerseits:**

Sie können die Feststellungserklärungen eigenständig z.B. über Elster (kostenlose Möglichkeit der Finanzverwaltung) digital übermitteln. Hierzu ist eine Registrierung notwendig (falls noch nicht vorhanden) und ab planmäßig Juli kann die Bearbeitung erfolgen. Mehr Informationen finden Sie hier: [www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform](http://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform)

#### **2. Nutzung unserer Kanzleisoftware mit vorbereitender, digitaler Bearbeitung Ihrerseits:**

Ungefähr Mitte/Ende April werden die Softwarelösungen zur Bearbeitung der Feststellungserklärungen für Steuerberater bereitgestellt und können dann von uns erworben werden. Hier wird die Möglichkeit bestehen, dass Sie relevante Informationen und Unterlagen digital vorbereiten können über einen eigenen Programmzugang. Im Anschluss werden wir Sie dann bei der Erstellung der Feststellungserklärungen, der Datenübermittlung an die Finanzverwaltung sowie der Bescheid-Prüfung und eventuellen Einspruchseinlegung unterstützen.

### 3. Vollständige Kanzleibearbeitung:

In dieser Bearbeitungsvariante werden wir die gesamte digitale Bearbeitung für Sie übernehmen und alle notwendigen Unterlagen mit/für Sie besorgen und verarbeiten. Wie unter 2. erwähnt, wird die Softwarelösung ungefähr Mitte/Ende April zur Verfügung stehen.

Zur genauen Honorarhöhe der Varianten 2 und 3 können wir leider noch keine verlässliche Aussage treffen, da noch nicht final bekannt ist, welche Informationen alle noch zusätzlich zu den Datenblättern beschafft werden müssen, welche genauen Vorlagepflichten/Rückfragen seitens des Finanzamts bestehen und wie genau die digitalen Schnittstellen aufgebaut sind. Das Bundesministerium für Finanzen wird circa Mitte/Ende Mai eine eigene Gebührenvorschrift für die Grundsteuerreform veröffentlichen.

Sie können sich jedoch sicher sein, dass wir eine **faire und transparente Lösung** für Sie finden werden und selbstverständlich alle Synergien nutzen, um eine effiziente Vorgehensweise bieten zu können.

#### **Wichtige Rückmeldung:**

**Für unsere weitere Planung bitten wir Sie um eine kurze Rückmeldung, ob wir Sie bei der Bearbeitung der Feststellungserklärungen unterstützen sollen (gerne per Mail oder telefonisch).**

Wir werden Sie über die weitere Entwicklung der Reform in Kenntnis setzen.

Weitere Informationen finden Sie hier:

[www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)

[www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform](http://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

mÜnsch I roßberger I müller  
Steuerberater PartG mbB