



Beratungskanzlei
Thorsten Hans
Steuerberater

THORSTEN HANS STB ♦ SCHLEUSENSTR. 7 ♦ 45525 HATTINGEN

Persönlich / Vertraulich

INFO-Brief
für Mandanten

INFO-BRIEF FÜR ALLE IMMOBILIENEIGENTÜMER GRUNDSTEUERREFORM 2022

Sehr geehrte Mandanten/innen,

die Finanzverwaltung hat in diesem Jahr die Neubewertung von ca. 36 Mio. Grundstücken in Deutschland auf den steuerlichen Termin-Plan gesetzt. Die Reform der Grundsteuer wird zwar erst 2025 greifen, dennoch werden bereits 2022 alle Grundstückseigentümer aufgefordert, für jedes Grundstück erstmals eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 einzureichen. Danach ist eine Neufeststellung der Werte alle sieben Jahre vorgesehen.

Da es sich um ein Massenverfahren handelt ist die Erklärung zwingend elektronisch abzugeben. Frist für die Abgabe der ersten Erklärung wird der 31.10.2022 sein.

Über das Internet-Portal „Mein ELSTER“ (www.elster.de) wird den Erklärungspflichtigen eine kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Formulare werden ab dem 1.7.2022 online von der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt. Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER“ ist lediglich ein ELSTER-Benutzerkonto erforderlich. Ist noch kein Benutzerkonto vorhanden, sollten Sie für die Registrierung ca. 2 Wochen einplanen.

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt bis 2025 den Grundsteuerwert (Grundsteuerwertbescheid) und den Grundsteuermessbetrag (Grundsteuermessbescheid). Beachten Sie, dass diese beiden Bescheide keine Zahlungsaufforderungen darstellen, sondern nur die Grundlage für die spätere Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde ab dem Jahr 2025 darstellen.

Ob und um wie viel sich die Grundsteuer erhöht oder ermäßigt, hängt letztlich vom Einzelfall ab. Auch die zukünftigen Hebesätze der Gemeinden sind zurzeit noch nicht absehbar.

KANZLEI:

STEUERBERATER THORSTEN HANS (*)
(*) ALS WIRTSCHAFTSPRÜFER AUSSCHLIESSLICH BEI DER
HAREVIS GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT,
HATTINGEN

BÜRO:

SCHLEUSENSTRASSE 7
45525 HATTINGEN

TELEFON: (0 23 24) 977 18 – 90

TELEFAX: (0 23 24) 977 18 – 99

INTERNET: WWW.HANS.RUHR

BANKVERBINDUNGEN:

VOLKSBANK SPROCKHÖVEL
IBAN: DE56 4526 1547 0009 7965 00
BIC: GENODEM1SPO

SPARKASSE HATTINGEN
IBAN: DE86 4305 1040 0003 0074 99
BIC: WELADED1HTG

UMSATZSTEUER-ID:

DE 233 929 433

DOKUMENT:

6567 - INFO-BRIEF- GRUNDSTEUERREFORM.DOCX

ANSPRECHPARTNER/IN:

Thorsten Hans
DURCHWAHL: - 81
EMAIL: th@hans.ruhr

HATTINGEN,
25. MAI 2022

BITTE STETS ANGEBEN:
70000



Die Neubewertung der Grundstücke ist zudem auch davon abhängig, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist. In Nordrhein-Westfalen¹ wird beispielsweise das sogenannte „Bundesmodell“ praktiziert.

Alle Bundesländer stellen jeweils eigene Internetseiten mit Informationen rund um die Umsetzung der Grundsteuerreform zur Verfügung. Den umfassendsten Überblick findet man auf der länderübergreifenden Internetseite www.grundsteuerreform.de. Sie ermöglicht über Links den Zugriff auf die Informationsseiten der Länder und bietet auch allgemeine Informationen an.

Da in den einzelnen Ländern unterschiedliche Modelle umgesetzt werden und auch die Grundstücksnutzung bzw. Bebauung eine Rolle spielen, kann keine pauschale Angabe der notwendigen Unterlagen getätigt werden. Folgende Unterlagen sind jedoch in vielen Fällen erforderlich:

- bisherige Einheitswertbescheide
- bisheriger Grundsteuerbescheid
- Grundbuchauszüge
- Liegenschaftskarten
- Fläche von Grund und Boden
- Bodenrichtwert (z.B. www.grundsteuer-geodaten.nrw.de oder www.boris.nrw.de)
- Wohn- und Nutzfläche der Gebäude
- Baujahr der Gebäude bzw. letzte Kernsanierung
- Eigentumsverhältnisse (mit Name, Adresse, Steuernummer, Identifikationsnummer)
- alternativ ggf. Kaufvertrag, Baubeschreibung, Bauantrag, Einheitswerterklärung o.a. Unterlagen, um vorstehende Angaben notfalls abzuleiten

Hierzu auch folgender Tipp: Das Finanzamt wird den Grundstückseigentümern in einem individuellen Schreiben ab Mai/Juni die wichtigsten Daten (i.d.R. das Aktenzeichen, die Grundbuchinformationen, die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert) für die Grundsteuererklärung mitteilen. Diese Angaben können Sie nach einer Überprüfung übernehmen. In den meisten Fällen müssen Sie also keine Daten oder Unterlagen besorgen. Lediglich die Angaben zur Wohnfläche, zum Baujahr und zur Grundstücksart müssen Sie selbstständig beisteuern.

Alternativ können Sie auch uns mit der Erstellung der Steuererklärungen beauftragen, wodurch Ihnen jedoch Kosten entstehen. Um für Sie eine fristgerechte Abgabe der Erklärung gewährleisten zu können, besteht dann bereits jetzt Handlungsbedarf, da nicht nur Sie für die Zusammenstellung aller nötigen Informationen und Unterlagen Zeit benötigen, sondern auch wir auf einen gewissen zeitlichen Vorlauf angewiesen sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Hans
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

¹ wie auch in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Sachsen und Saarland.