

Sonderinformation

Grundsteuerreform

Das müssen Eigentümer wissen

Das Bundesverfassungsgericht hat im vergangenen Jahr die geltende Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Dies hat zur Folge, dass 2022 in Deutschland rund 36 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden müssen. Für jedes Grundstück müssen Eigentümerinnen und Eigentümer bis zum 31.10.2022 eine Feststellungserklärung in elektronischer Form bei der Finanzverwaltung abgeben. Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung noch separat angeschrieben. Nach aktuellem Stand werden diese Schreiben je Grundstück/ Objekt versendet.

Grundlage der Bewertung sind die Wertverhältnisse vom 01.01.2022. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke jedoch mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen.

Wir möchten Ihnen als Kanzlei wie gewohnt den bestmöglichen Service zur Erstellung und Abgabe dieser Erklärung anbieten. Dazu haben wir ein Team aus Grundsteuerexperten zusammengestellt und arbeiten mit einer interaktiven digitalen Softwarelösung. Damit ist es uns möglich, die notwendigen Grundsteuererklärungen effizient an das Finanzamt zu übermitteln. Dies bedeutet für Sie einen geringstmöglichen Zusatzaufwand.

Nachfolgend haben wir die wichtigsten Informationen zu dieser Option sowie einige FAQs für Sie zusammengestellt. Sollten sich dazu Rückfragen ergeben, kommen Sie gerne jederzeit auf uns zu.

1 Beauftragung unserer Kanzlei

Unser Honorar für die Erstellung und Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung(en) möchten wir für Sie fair gestalten – ohne versteckte und nachträgliche Kosten. Daher haben wir die folgenden Pakete für Sie geschnürt:

- Rundum-Sorglos-Paket Grundsteuer Bayern für privaten Grundbesitz: 350 EUR netto je Erklärung
- Rundum-Sorglos-Paket Rest-BRD für privaten Grundbesitz: 600 EUR netto je Erklärung
- Rundum-Sorglos-Paket Grundsteuer Bayern für betriebl. Grundbesitz: 550 EUR netto je Erklärung
- Rundum-Sorglos-Paket Rest-BRD für betriebl. Grundbesitz: 800 EUR netto je Erklärung
- Rundum-Sorglos-Paket Betrieb Land- und Forstwirtschaft: 1.000 EUR netto je Erklärung

Wenn Sie unseren Service in Anspruch nehmen möchten, bitten wir um eine kurze Nachricht an grundsteuer@kanzlei-wph.de unter Angabe der Anzahl der Erklärungen. Anschließend bekommen Sie von uns einen Vorerfassungsbogen sowie eine Auftragsbestätigung. Bitte unterzeichnen Sie die Auftragsbestätigung und senden Sie diese an uns zurück. Unsere Experten kümmern sich dann um die Anfertigung der Erklärung(en) und übermitteln sie nach Ihrer Freigabe auftragsgemäß an das zuständige Finanzamt.

2 FAQs

Uns haben bereits eine Vielzahl von Fragen zum Thema Grundsteuer erreicht, die wir im Folgenden gerne für Sie beantworten.

Wer ist zur Abgabe der Erklärung verpflichtet?

Grundsätzlich ist der Steuerschuldner, also der Eigentümer eines Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, zur Abgabe der Erklärung verpflichtet. Dies gilt gleichwohl für natürliche Personen (z.B. Frau und Herr Kaufmann) als auch für juristische Personen (z.B. Immobilien GmbH).

Die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen am Stichtag 01.01.2022. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundbesitzes am 01.01.2022 ist zur Abgabe der Erklärung verpflichtet. Änderungen der Eigentumsverhältnisse nach dem Stichtag entbinden also nicht von der Abgabeverpflichtung. Bei einem Eigentumswechsel nach dem Stichtag 01.01.2022 ist nichts zu veranlassen. In diesen Fällen wird wie bisher auch eine Neuveranlagung bzw. Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt auf Grundlage der eingehenden Notarverträge oder in Erbfällen aufgrund eingehender Sterbefallanzeigen vorgenommen.

Wann werden die Informationsschreiben der Finanzämter verschickt?

Die zuständigen Finanzämter möchten innerhalb der nächsten Wochen an jeden Eigentümer einer wirtschaftlichen Einheit Informationsschreiben mit notwendigen ersten Daten für die Grundsteuererklärung verschicken. Da es je nach Bundesland und Finanzamt zu Unterschieden kommt, ist keine genauere Zeitangabe möglich. Als Kanzlei werden wir aber bereits vorarbeiten, um den Prozess für Sie als Mandanten so kurz wie möglich zu halten.

Wird sich die Grundsteuer nach Abgabe der Erklärung erhöhen?

Der Gesetzgeber möchte die Grundsteuerreform grundsätzlich aufkommensneutral durchführen. Somit kann es jedoch in Einzelfällen zu Belastungsverschiebungen kommen. Manche Eigentümer werden mehr, andere hingegen weniger bezahlen müssen. Beachten Sie zudem, dass die Hebesätze der Grundsteuer von den einzelnen Kommunen noch individuell festgelegt werden. Somit ist aktuell auch noch keine Prognose möglich. Im Falle von vermieteten Objekten ist eine Steigerung der Grundbesitzabgaben gemäß der Betriebskostenordnung auf den Mieter umlegbar.

Wie viele Erklärungen muss ich abgeben?

Pro wirtschaftliche Einheit in Deutschland muss jeweils eine Grundsteuererklärung abgegeben werden. Bei Gemeinschaften, wie sie typischerweise bei Eheleuten, GbRs oder Erben vorkommen können, muss folglich nur eine gemeinsame Erklärung der Beteiligten pro Grundbesitzeinheit abgegeben werden. Oftmals werden Mehrfamilienhäuser mit einer Teilungserklärung in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt. Bei einer vorhandenen Teilungserklärung eines Hauses muss für jeden Teil eine Erklärung abgegeben werden.

Beispiele: Herr und Frau Kaufmann besitzen ein selbst bewohntes Einfamilienhaus und vermieten eine Eigentumswohnung.
→ Es sind zwei Grundstückserklärungen abzugeben.

Die Immobilien GbR der Geschwister Müller verfügt über umfangreichen Grundbesitz mit 10 Wohnungen, einem Mehrfamilienhaus ohne Teilungserklärung und zwei Gewerbegrundstücken.
→ Es sind insgesamt 13 Grundsteuererklärungen der GbR abzugeben.

Die Produktions GmbH besitzt ein Betriebsgrundstück und zwei weitere Grundstücke, die als Außenlager dienen.
→ Die Produktions GmbH muss drei Grundsteuererklärungen abgeben.

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (Grundsteuer B) zählen unbebaute und bebaute Grundstücke. Der steuerliche Begriff des Grundstücks kann hierbei vom Grundbuch abweichen, wenn mehrere Flächen (Flurstücke) räumlich und wirtschaftlich zusammengehören und zusammen genutzt werden und damit ein steuerliches Grundstück bilden.

Beispiele der wirtschaftlichen Einheit:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- unbebautes Grundstück
- Einfamilienhaus mit Garten und Garage (drei verschiedene Flurstücke)
- Stellplatz in der Tiefgarage

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) zählen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie einzelne (verpachtete) Land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Baureife Grundstücke, die unbebaut sind, können als Spekulationsobjekte der Grundsteuer C unterliegen. Hierbei wird den Kommunen die Möglichkeit geschaffen, höhere Hebesätze festzulegen, um damit mögliche Spekulationen zu verteuern und Anreize zur Wohnbebauung zu generieren.

Welche Daten werden im Rahmen der Erklärung benötigt?

Neben allgemeinen Angaben zu Eigentümer und Lage des Grundstücks sind in Bayern insbesondere Grundstücksgröße und Wohn-/Nutzflächen anzugeben. Bei Bruchteilen ist nur der entsprechende Anteil am Grundstück relevant. In anderen Bundesländern werden teils Angaben zu Bodenrichtwert, Mieten und Bruttogrundflächen benötigt. Informationen zu Ihrem Grundbesitz wie Flurnummer, Gemarkung, Gebäudefläche, Wohnfläche und Grundstücksfläche können Sie zum Beispiel Ihrem Grundbuchauszug, der Flurkarte, dem Kaufvertrag, dem Einheitswertbescheid und dem Grundsteuerbescheid entnehmen. Wohnflächen stehen oftmals in Miet-, Bau- oder Kaufverträgen. Die Wohnfläche wird hierbei nach der Wohnflächenverordnung berechnet.

Im Falle einer Beauftragung unserer Kanzlei mit der Erstellung und Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung(en) lassen Sie uns bitte die entsprechenden Unterlagen per E-Mail zukommen – gerne auch als Scan. Alternativ können Sie uns die Dokumente auch im Mandantenportal der Softwarelösung digital zur Verfügung stellen. Unser Vorerfassungsbogen dient Ihnen zudem als geführte Hilfestellung.

Sollten wir darüber hinaus weitere Angaben von Ihnen benötigen, fordern wir diese im Anschluss bei Ihnen an. Bereits bei uns vorliegende Daten werden wir in der Erklärung für Sie eingeben. Sie müssen diese anschließend nur noch freigeben. Weiterhin verfügen wir über Zugriff auf verschiedene Datenbanken, um weitere grundsteuerrelevante Informationen sammeln zu können. Fehlende Daten würden wir bei Ihnen gesondert anfragen. Diese können Sie interaktiv und vollständig digital über den eigenen PC oder Ihr Smartphone eingeben.