



Grundsteuerreform – Das müssen Sie wissen in aller Kürze

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Eine Reform wurde notwendig.

Das Ziel der Grundsteuerreform ist: Grundstücke gleicher Lage und gleicher Größe sollen auch die gleiche Grundsteuer zahlen. Damit dies erreicht werden kann, werden alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet und Erklärungen angefordert. **Achtung:** Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung. Sie erhalten also kein Schreiben vom Finanzamt per Post. Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Diese Erklärung muss elektronisch per ELSTER eingereicht werden.

Erster Stichtag für die Neubewertung ist der 01.01.2022. Die Erfassung findet planmäßig in dem Zeitraum vom 1.7.-31.10.2022 statt. Wir unterstützen Sie dabei.

Die neue Grundsteuer zahlen Sie aber erst ab dem 01.01.2025.

SO FUNKTIONIERT DAS BUNDESMODELL

Je nach Bundesland werden unterschiedliche Modelle verwendet, i.d.R. das Bundesmodell.

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. Bundesmodell. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier 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 erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

WELCHE BUNDESLÄNDER HABEN EIGENE REGELUNGEN ZUR GRUNDSTEUER?

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.

Sollte Ihr Grundstück in Hessen liegen, wird ein vereinfachtes Verfahren das Flächen-Faktor Modell angewendet.



UNTERSTÜTZUNG DURCH ADVISOR ÜBER GRUNDSTEUERDIGITAL

Wir werden Sie mit der DATEV Partnerlösung GrundsteuerDigital unterstützen. Das Programm ist eine Cloud-Lösung und ermöglicht Ihnen aktiv mit ADVISOR zusammenzuarbeiten.

Gerne können wir auch die gesamte Erfassung übernehmen. Die Handhabung ist voll flexibel.

WELCHE UNTERLAGEN SIND FÜR DIE ERKLÄRUNG ERFORDERLICH?

Für jedes Objekt werden je nach Bundesland (Lage des Grundstücks) umfangreiche Angaben benötigt. Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung.

Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. Dokumente wie der Grundbuchauszug können über Grundsteuer Digital angefordert werden - sowohl von der Kanzlei als auch von Ihnen im Mandantenportal.

NOCH FRAGEN?

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung?

Dann melden Sie sich gerne bei uns !