

ERINNERUNG - GRUNDSTEUERREFORM 2022

STEUERLUCHS VOM 06.07.2022



Seit dem **01.07.2022** können nun Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 abgegeben werden. Nach derzeitigem Stand läuft die Abgabefrist am **31.10.2022** ab. Das Bundesverfassungsgericht hatte die alten Regelungen zur Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt, daher gelten ab dem Jahr 2025 neue Regeln für die Grundsteuer. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass für jedes der circa 36 Millionen in Deutschland belegenen Grundstücke eine Neubewertung erfolgen muss.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuer wird in drei Schritten berechnet:

1. Grundsteuerwertverfahren: Feststellung des Grundsteuerwerts
2. Steuermessbetragsverfahren: Grundsteuerwert x Steuermesszahl (gesetzlich bestimmter Promillesatz) = Steuermessbetrag
3. Steuerfestsetzungsverfahren: Steuermessbetrag x Hebesatz (bestimmt von den Gemeinden).

Die Feststellung des Grundsteuerwertes und die Festsetzung des Steuermessbetrages erfolgt durch die Finanzämter, die Festsetzung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden.

Welche Modelle zur Ermittlung des Grundsteuerwerts gibt es?

Grundsätzlich wurde sich auf ein sogenanntes Bundesmodell geeinigt, es wurde den Ländern aber eine Öffnungsklausel zugestanden, nach der diese eigene landesrechtliche Regelungen einführen können. Neun Bundesländer setzen das Bundesmodell um, nachfolgende Länder haben sich jedoch zu anderen Regelungen entschieden:

Bundesmodell mit Abweichungen bei den Steuermesszahlen

- Sachsen
- Saarland

Folgende Bundesländer weichen sowohl bei der Bewertung des Grundvermögens als auch bei den Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab:

Flächenmodell unterschiedlich je Bundesland

- Bayern
- Hamburg
- Hessen
- Niedersachsen

Bodenwertmodell

- Baden-Württemberg

Wer ist verpflichtet eine Erklärung abzugeben?

- Eigentümer eines Grundstücks;
- Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft;
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete);
- bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes;

Maßgeblich sind hierfür die Verhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.

Hinweis:

Um die Bewertung durchführen zu können, muss für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ elektronisch per ELSTER beim Finanzamt eingereicht werden. Letzter Termin für die Abgabe der Erklärung ist derzeit der **31.10.2022**. Gerne können Sie uns ansprechen.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin