



## Allgemeiner Mandanteninformationsbrief

### Grundsteuerreform 2022 - Jetzt besteht Handlungsbedarf für jeden Grundbesitzer!

In Deutschland müssen bis 31. Oktober dieses Jahres rund 36 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat im Jahr 2019 nach Beanstandungen des Bundesverfassungsgerichts eine Grundsteuerreform verabschiedet haben. Mit diesem Grundsteuer-Reformgesetz werden die bisherigen Einheitswerte durch neue Grundsteuerwerte abgelöst. Sämtlicher Grundbesitz muss somit vollständig neu bewertet werden.

Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben folgende Bundesländer Gebrauch gemacht: Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen, Hamburg, Sachsen und Saarland.

Der Freistaat Bayern wendet für in Bayern gelegenes Grundvermögen ein wertunabhängiges vereinfachtes Flächenmodell an.

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (hierzu zählen auch Kleingartenanlagen) müssen Eigentümer\*innen 2022 in ganz Deutschland aus diesem Grund eine Feststellungserklärung für diese Bewertung bei der Finanzverwaltung zwingend in elektronischer Form abgeben. Hierzu werden die Eigentümer\*innen von der Finanzverwaltung im Frühjahr 2022 schriftlich aufgefordert; so auch in Bayern. Manch ein Bundesland wird das allerdings nur in Form einer Allgemeinverfügung regeln und keine personalisierten Aufforderungen versenden; von der Erklärungspflicht entbindet das jedoch nicht!

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Anhand der eingereichten Grundsteuererklärung wird vom Finanzamt ein neuer Grundsteuermessbetrag ermittelt und festgestellt, welchen dann in einem zweiten Schritt die Städte und Gemeinden zur Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer ab dem Jahr 2025 heranziehen.

Für die Erfassung aller relevanten Daten zum Grundbesitz bleibt aber nur wenig Zeit! Die Finanzverwaltung lässt für die elektronische Einreichung der Erklärung nur einen zeitlichen Korridor von Juli bis Oktober 2022 zu. Vorbereitende Tätigkeiten, wie das Zusammenstellen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten dafür bereits jetzt von Ihnen in Angriff genommen werden.

Die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ kann direkt über das Portal der Finanzverwaltung ([www.elster-online.de](http://www.elster-online.de)) durch Sie erstellt und elektronisch übermittelt werden.

Sollten Sie Ihre Grundsteuererklärung allerdings gerne in meinen Händen sehen, erstelle ich für Sie gerne diese Steuererklärung und kümmere mich um die folgende Abwicklung mit den Finanzbehörden bis hin zur abschließenden Bescheidprüfung.

Was ich dafür von Ihnen benötige? Im ersten Schritt die von allen Beteiligten unterzeichnete Auftragserteilung einschließlich Honorarvereinbarung damit ich die Bearbeitung in meine Zeiteinteilung für den Sommer 2022 mit aufnehmen kann. Bitte haben Sie in Anbetracht des kurzen Zeitfensters von nur vier Monaten Verständnis dafür, dass ich eine fristgemäße Bearbeitung bis zum 31.10.2022 nur gewährleisten kann, wenn mir dieser **Auftrag bis zum 15.5.2022 schriftlich von Ihnen erteilt wird.**

Zur Bearbeitung sind mir bitte bis zu diesem Termin auch die vollständigen Angaben über den jeweiligen Grundbesitz in Form der beigefügten Checkliste zusammen mit einer Kopie des Finanzamtsschreibens oder der Flurkarte sowie einem Grundbuchauszug möglichst in elektronischer Form vorzulegen.



Welche Daten werden in **Bayern** für die Ermittlung des Grundsteuerwertes benötigt?

- Lage
- Finanzamt
- Eigentümer
- Grundstücksfläche
- Gebäudefläche
- Wohnfläche
- Gebäudenutzung bzw. Gebäudeart
- Besonderheiten und Ermäßigungsgründe

Wo finden Sie diese Angaben?

Angaben wie die Flurnummer etc. liegen Ihnen vermutlich bereits vor, z.B. in Form von

- **Informationsschreiben zur Erklärungspflicht durch die Finanzverwaltung** (postalischer Versand an die Eigentümer\*innen erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2022 - hierin werden Ihnen von der Finanzverwaltung bereits einige benötigte Daten mitgeteilt)
- Einheitswertbescheide aus früheren Jahren
- Flurkarten
- Grundbuchauszügen

Sollten diese Daten nicht auffindbar sein, können Sie sie jeweils kostenpflichtig wie folgt beantragen:

- Flurkarten und Grundbuchauszüge online über z.B. [www.grundbuch-online-beantragen.de](http://www.grundbuch-online-beantragen.de)
- eine Flurkarte bei dem entsprechenden Vermessungsamt
- einen Grundbuchauszug bei Ihrem zuständigen Amtsgericht

Hinweis:

Sollten Sie im Besitz von Grundvermögen in anderen Bundesländern sein, so kommen Sie bitte schnellstmöglich direkt auf mich zu. Da die Bewertung mit hoher Wahrscheinlichkeit vom bayerischen Modell abweichen wird, kann ich Ihnen eine Bearbeitung nicht zusichern.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Gabriele Erhardt*  
**Steuerberaterin**