

31303 BURGDORF
SCHILLERSLAGER STR. 8

Telefon (05136) 8801-0
Telefax (05136) 8801-11
buero@stbthomas.de
www.stbthomas.de

Bearbeiter: BT

Datum: Oktober 2022

Grundsteuerreform 2022

Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung für alle Grundstücksbesitzer

Sehr geehrte Mandant*en*innen

Das Bundesverfassungsgericht hat mit [Urteil vom 10. April 2018](#) entschieden, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Die Grundstückswerte wurden nämlich bisher mit Hilfe der historischen Einheitswerte von 1935 respektive 1964 berechnet. Diese sind naturgemäß völlig veraltet und führten dazu, dass für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuern anfielen – ein klarer Verstoß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Folgerichtig hat das Bundesverfassungsgericht die Bewertung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat daraufhin die Grundsteuer reformiert. Insgesamt müssen 36 Millionen Grundstückseinheiten in Deutschland neu bewertet werden. Für Sie als Grundstücksbesitzer resultiert daraus die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung für jedes Ihrer Grundstücke. Bis zum 31. 10. 2022 muss die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben werden.

Nach der aktuellen Steuerberatervergütungsverordnung (§tBVV) können **Steuerberater*innen** für die Anfertigung der Grundsteuererklärung eine Gebühr von 1/20 - 9/20 nach Tabelle A (Anlage 1) berechnen, wobei die sog. Mittelgebühr 5/20 entspricht. Das Honorar ist danach abhängig vom Wert des Grundstücks (Gegenstandswert), wobei dieser mindestens 25.000,- € beträgt (danach beträgt die sog. Mittelgebühr € 403,00 netto bei 5/20).

Aus diversen Gründen kann es häufig günstiger sein, für die Grundsteuererklärung ein Pauschalhonorar zu vereinbaren. Deshalb haben wir uns für beide Seiten gesetzeskonform (im Sinne der §tBVV) dazu entschieden – unsere Mandanten an dieser Stelle zu entlasten und bieten die Bearbeitung der Grundsteuererklärung zu einem Pauschalpreis je zu erstellender Erklärung von € 200,00 netto gem. beiliegender Vereinbarung an.

Sofern Sie diese Dienstleistung in Anspruch nehmen wollen, senden Sie uns bitte die ebenfalls beigefügte „Checkliste“ ergänzt und unterschrieben bis spätestens zum Montag den 17.10.2022 zurück.

Die Neuregelung der Grundsteuer 2022

Grundsätzlich gilt das Bundesmodell in allen Bundesländern. Diese können jedoch eigene Regelungen aufstellen. Die folgenden Bundesländer haben ihre eigenen Berechnungsmethoden entwickelt: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen.

Das Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke hängt von der Art des Grundstücks ab. Der Gesetzgeber hat hierzu grundsätzlich acht Arten von Grundstücken definiert. Die 8 Grundstücksarten werden in Zukunft wie folgt aufgeteilt:

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bei dem Ertragswertverfahren wird der marktüblich erzielbare Ertrag ermittelt. Es handelt sich um ein mehrstufiges Verfahren, das für folgende Grundstücke gilt:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

SACHWERTVERFAHREN

Beim Sachwertverfahren ist weniger der Ertrag, als vielmehr die Herstellungskosten entscheidend. Das Verfahren wird bei folgenden Grundstücken angewendet:

- Geschäftsgrundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- sonstige bebaute Grundstücke

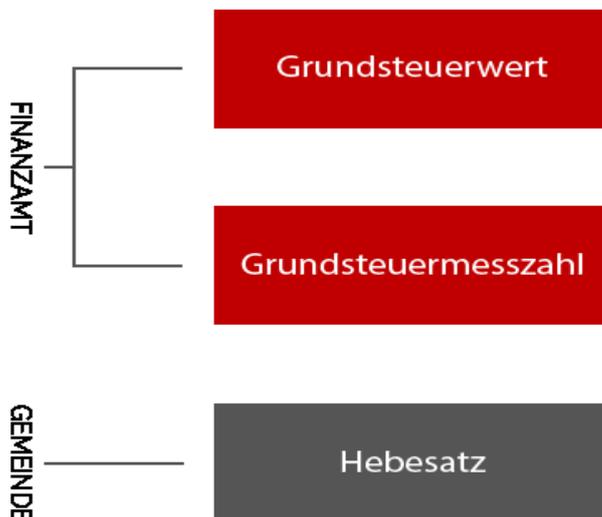
UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

ERKLÄRUNGSPFLICHTEN (ZITATE AUS LITERATUR)

Wen betreffen die Neuerungen?

Nach § 228 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes sind Steuerpflichtige grundsätzlich verpflichtet, die für die Festsetzung der Grundsteuer erforderlichen Erklärungen abzugeben, wenn das Finanzamt sie dazu auffordert. Dem inoffiziellen Vernehmen nach werden die Finanzbehörden jedoch keine individuellen Nachforderungsschreiben versenden. Stattdessen wird der Aufruf zur Abgabe der Erklärungen im Bundesanzeiger veröffentlicht, die sog. öffentliche Bekanntgabe. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die öffentliche Bekanntmachung voraussichtlich im März/April 2022 mit entsprechender Medienberichterstattung erfolgen wird. Die Einreichungsfrist für die erste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte liegt zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022. Für Sie als Grundstücksbesitzer resultiert daraus die **Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung** für jedes Ihrer Grundstücke. **Bis zum 31. Oktober 2022** muss die Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben werden. Die Zeit zur Abgabe der Steuererklärung ist damit äußerst kurz. Handeln Sie am besten schon jetzt!



Bei der neuen Grundsteuer wird die dreistufige Berechnungsmethode grundsätzlich beibehalten.

Nachdem wir für Sie die Steuererklärung fristgerecht bei Ihrem zuständigen Finanzamt elektronisch eingereicht haben, wird das Finanzamt auf Basis dieser Feststellungserklärung den neuen Grundsteuerwert feststellen. Überdies teilt das Finanzamt in einem gesonderten Bescheid die Höhe des sog. Grundsteuermessbetrags mit. Schließlich legt dann die Gemeinde den endgültigen Betrag der Grundsteuer fest, indem sie den entsprechenden Hebesatz anwendet.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Steuerberatung
durch:



Steuerberaterin