

Wichtige Information: Neubewertung aller Grundstücke in 2022 - Grundsteuerreform

In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedeten. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da der bislang von den Finanzämtern berechnete Einheitswert der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte.

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine Feststellungserklärung auf den neuen Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form einreichen. Dies wird im Zeitraum vom 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 möglich sein.

Hierzu werden Sie von der Finanzverwaltung im Jahr 2022 aufgefordert werden. Etliche Bundesländer (u.a. Bayern und NRW) werden das voraussichtlich in Form einer Allgemeinverfügung vornehmen, d.h. Sie bekommen ggf. kein gesondertes Schreiben vom zuständigen Finanzamt.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 01.01.2022 zugrunde gelegt. Da die Finanzverwaltungen für die Neubewertung aller Grundstücke mehrere Jahre Zeit benötigen, werden die neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 herangezogen. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer (u.a. Bayern) inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

Als Eigentümer eines (privat genutzten / betrieblichen / landwirtschaftlichen / forstwirtschaftlichen) Grundstücks sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Hierzu ist einiges an Vorbereitungen zu treffen.

Als Ihre Steuerberatung unterstützen wir Sie gerne, beraten Sie zum Neubewertungsverfahren und können auch den Prozess sowie die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie übernehmen.

Die Bezeichnungen des Grundstücks mit dem Einheitswert-Aktenzeichen werden das Zuordnungskriterium sein. Im Wesentlichen müssen folgende Angaben gemacht werden:

- Angabe zur Lage wie Gemarkung, Flur, Flurstück
- Grundstücksart wie z.B. bebautes oder unbebautes Grundstück...
- der/die Eigentümer
- Angaben zur Fläche, z.B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, sonstige Flächen

Für Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe werden deutlich mehr Angaben benötigt.

Die Informationen könnten Sie zum Beispiel in Ihrem Grundbuchauszug, der Flurkarte, dem Kaufvertrag, Flächenberechnungen von Architekten, dem Einheitswertbescheid und dem Grundsteuerbescheid entnehmen.

Beginnen Sie möglichst frühzeitig damit die o.g. Informationen und Nachweise für alle Ihre Grundstücke zusammenzustellen.

Sobald die benötigten Formulare und Programme – wahrscheinlich ab März – zur Verfügung stehen, erhalten Sie weitere Informationen von uns zur weiteren Vorgehensweise.