

Wichtige Information:
Neubewertung aller Grundstücke in 2022 - Grundsteuerreform
2. Informationsschreiben

Dieses Schreiben ergänzt das im Februar per Mail verschickte Informationsschreiben. Die Formulare „Feststellung des Grundsteuerwerts“ für das Bundesmodell liegen jetzt vor. **In diesem Informationsschreiben wird im Wesentlichen auf die vom Mandanten bereitzustellenden Angaben eingegangen.** Es handelt sich um einen Überblick. Die Darstellung der Bewertungsverfahren, differenziert nach den Modellen der Bundesländer, sowie die Eingruppierung in eine Grundstücksart bei Abgrenzungsproblemen ist in der Kürze nicht möglich. Auf die Bewertung der Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen wird hier nicht eingegangen. Bitte sprechen Sie uns ggf. an.

Grundsätzlich gilt das Bundesmodell. Abweichend davon hat sich Bayern für ein Äquivalenzmodell, Baden-Württemberg für ein Flächenmodell, Niedersachsen / Hessen für ein Flächen-Lage-Modell, Hamburg für ein Flächen-Wohnlagenmodell und Sachsen/Saarland für eine modifizierte Messzahl, basierend auf dem Bundesmodell, entschieden.

In NRW soll jeder Grundstückseigentümer von der Finanzverwaltung ein Schreiben bezüglich der Abgabepflicht der „Erklärung zur Feststellung des Grundbesitzwerts“ erhalten. Ob und welche dem Finanzamt bekannten Angaben dort abgedruckt sein werden, ist bisher nicht bekannt. Informationen bezüglich der anderen Bundesländer liegen uns auch nicht vor. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Allgemeinverfügung ausreichend wäre. Jedes Bundesland entscheidet selber über die Art und Weise der Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung.

Für die Ermittlung jedes Grundsteuerwertes gilt das Recht des jeweiligen Bundeslandes, in dem das Grundstück liegt. Die jeweilige Erklärung ist beim zuständigen Lagefinanzamt einzureichen. Das Zuordnungskriterium ist die Steuernummer des Bescheides über den Einheitswert. Diese Nummer ist auch auf dem Jahresbescheid über Grundbesitzabgaben im oberen Drittel vermerkt.

Folgende Angaben sind erforderlich:

- 1) Postalische Adresse des Grundstücks
- 2) Gemarkung und Grundbuchblatt, Flur und Flurstück-Nr. sowie Gesamtfläche des Flurstücks (bei Wohnungseigentum auch noch der zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteil der Fläche) Die Angaben können Sie dem Kaufvertrag oder dem Grundbuch entnehmen.
- 3) Eigentümer; gibt es mehrere Eigentümer z.B. bei Bruchteilsgemeinschaften, Erbengemeinschaften oder andere GbRs, sind alle Eigentümer mit dem jeweiligen Anteil anzugeben
- 4) Angaben zur Grundstücksart: **(hier ist nicht die persönliche Einschätzung entscheidend, sondern die Eingruppierung erfolgt nach der Vorschrift § 249 des Bewertungsgesetzes (BewG))**
 - a) unbebautes Grundstück
 - b) Wohngrundstück (Bewertung mit dem Ertragswertverfahren)
 - Einfamilienhaus
 - Zweifamilienhaus
 - Mietwohngrundstück

- Wohnungseigentum
- c) Nichtwohngrundstück (Bewertung mit dem Sachwertverfahren)
 - Teileigentum
 - Geschäftsgrundstücke
 - gemischt genutztes Grundstück
 - sonstiges bebautes Grundstück
- 5) Angaben zum Grund und Boden
 - a) Fläche des Grundstücks in m²
 - b) (Bodenrichtwert auf den 01.01.2022 (ohne weitere Anpassungen); dieser ist nicht anzugeben, aber für die Überprüfung der Berechnung erforderlich)
- 6) Ertragswertverfahren
 - a) Baujahr des Gebäudes
 - b) Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze (nicht Carport oder Stellplatz)
 - c) Wohnflächen
 - beim Ein- und Zweifamilienhaus: Wohnfläche incl. Arbeitszimmer (keine Nutzflächen wie Kellerräume, Waschküche, Heizungsräume) WoFlV (Wohnflächenverordnung)
 - Bei Mietwohngrundstücken: Auflistung der einzelnen Wohnungen mit der jeweiligen Wohnfläche sowie Auflistung von Nutzflächen, die keine Wohnflächen sind (z.B. Verkaufsräume, Werkstätten, Büroräume aber ohne Kellerräume, Waschküche, Heizungsräume)
 - d) Kernsanierung erfolgt? Wenn ja, in welchem Jahr abgeschlossen?
 - e) Besteht eine Abbruchverpflichtung? Wenn ja, in welchem Jahr?
- 7) Sachwertverfahren
 - a) Bestimmung der Gebäudeart (bitte uns ansprechen)
 - b) Baujahr des Gebäudes
 - c) Brutto-Grundfläche des Gebäudes in m²; Summe aller nutzbaren Grundflächen (incl. Keller etc.), aller Grundrissebenen eines Gebäudes einschließlich Außenmauern, Putz etc.
 - d) Kernsanierung erfolgt? Wenn ja, in welchem Jahr abgeschlossen?
 - e) Besteht eine Abbruchverpflichtung? Wenn ja, in welchem Jahr?
- 8) Beim Vorliegen von Erbbaurechten und Bauten auf fremdem Grund und Boden (bitte uns ansprechen)

Wir raten dringen dazu, bis spätestens Ende April die Daten je Grundstück zusammenzustellen. Fehlen Unterlagen/Angaben, so sind diese bei den entsprechenden Baubehörden, Notaren oder Grundbuchämtern zu organisieren. Bei der Bestimmung der Brutto-Grundfläche im Sachwertverfahren bedarf es ggf. einer neuen Berechnung. Die Frist zur Abgabe dieser Erklärung ist sehr kurz. Die Erklärungen sind elektronisch im Zeitraum vom 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 einzureichen.

Jede Erklärung kann vom Eigentümer per ELSTER eingereicht werden. Ggf. ist -falls noch nicht geschehen- vorab ein Zertifikat zu beantragen. Als Ihr Steuerbüro unterstützen wir Sie gerne.

Wir werden eine Software nutzen, die bei der Abwicklung deutliche Vorteile gegenüber dem ELSTER-Verfahren bietet:

- 1) die Bodenrichtwerte werden mit Hilfe der Adresse automatisch eingespielt
- 2) mit Hilfe der Postleitzahl wird das entsprechende Bundesland und das dazugehörige Modell automatisch ausgewählt
- 3) die Berechnung des Grundstückswerte und die anschließenden Bescheidprüfung wird ermöglicht.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Steuerbüro und jedem Mandanten kann wie folgt erfolgen:

- 1) Cloudbasierte Erfassung (für IT-Affine geeignet)
- 2) Daten werden uns per Brief/Mail mitgeteilt und wir erfassen diese
- 4) Erfassung der Daten in Excel-Listen, die wir dann hochladen können (vor allem bei umfangreichem Grundbesitz zu empfehlen)

Die Neubewertung der Grundstücke ist für uns als Steuerbüro eine organisatorische Herausforderung. Um fristgerecht für alle Mandanten die gewünschte Dienstleistung zu erbringen, **biten wir Sie, das oder die beigefügte/en Formulare:**

- 1) Zuständigkeitsabfrage - Anlage 1
- 2) Auftrag- und Vergütungsvereinbarung (nur bei Beauftragung des Steuerbüros) – Anlage 2

ausgefüllt bis zum 31.03.2022 an uns zurück zu senden – gerne per Mail.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

