

Information
Sonderausgabe
„Grundsteuerreform“

dr. roemer & partner

Dr. Roemer & Partner
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Rechtsanwalt • mbB

Bad Brunthal 3
81675 München
Telefon: +49 89 542754-0
Telefax: +49 89 542754-99

E-Mail: kanzlei@muenchen-tax.de
www.muenchen-tax.de

Grundbesitz der Finanzverwaltung elektronisch mitteilen (Feststellungserklärung). Ab dem

Grundsteuerreform

Heute möchten wir Ihnen einen Überblick über die Grundsteuerreform geben, durch die alle Immobilieneigentümer in diesem Jahr zu einer Feststellungserklärung aufgefordert werden. Hierzu im Einzelnen:

Was ist geschehen?

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 gesetzt. Ab Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere 5 Jahre angewendet werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Als Reaktion darauf wurde in „letzter Minute“ im November 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz- GrStRefG) beschlossen.

Was bedeutet dies für den Immobilieneigentümer?

Jede Immobilie in Deutschland, ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhäuser oder Grundstück, muss neu bewertet werden. Alle Eigentümer müssen **zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022** – also innerhalb von nur 4 Monaten die Datengrundlage für die Erhebung zu Ihrem

01.07.2022 besteht die kostenlose Möglichkeit über www.elster.de die Feststellungserklärung dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln.

Im Bundesgesetz ist eine Öffnungsklausel enthalten, wodurch jedes Bundesland die Möglichkeit hat, eigene Regelungen festzuschreiben. Hiervon haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Somit sind – je nachdem wo Ihre Immobilie liegt – möglicherweise unterschiedliche Regelungen anzuwenden und es ergeben sich sehr unterschiedliche Bemessungsgrundlagen, die z. T. nicht vergleichbar sind. Darüber hinaus ist das Berechnungsmodell je nach Bundesland unterschiedlich komplex und es sind mehr oder weniger Daten für die Immobilien zu ermitteln und zu erklären.

Verantwortlich für die Übermittlung der Feststellungserklärung ist der am 1.1.2022 eingetragene Immobilieneigentümer. D. h., dass Sie die Erklärungsverpflichtung möglicherweise auch dann noch trifft, wenn Sie die Immobilie zwischenzeitlich verkauft haben. Falls Sie in 2022 eine Immobilie erworben haben, sollten Sie die Richtigkeit der Angaben des Voreigentümers in der Feststellungserklärung überprüfen.

Wann wird die neue Grundsteuer berechnet?

Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage. Ab dem 1. Januar 2025 ist dann der neu festzustellende Grundsteuerwert maßgeblich für die dann zu

leistende Grundsteuer an die Städte und Gemeinden.

Was kann vor dem 01.07.2022 getan werden?

Der Ihnen bisher schon vorliegende Grundsteuerbescheid hat auf Basis des sog. Einheitswertbescheides die aktuell gültige Grundsteuer festgesetzt. Diesen Bescheiden können einige Daten (z.B. das Einheitswert-Aktenzeichen) zur Erstellung Ihrer Feststellungserklärung entnommen werden. Seit Anfang Mai 2022 werden von der Finanzverwaltung individuelle Informationsschreiben mit Daten, die der Finanzverwaltung bereits vorliegen und die für die Erstellung der Feststellungserklärung benötigt werden, verschickt. Diese Schreiben wollen Sie bitte sorgfältig aufbewahren.

Falls Sie beabsichtigen die Erklärung über Elster selbst zu erstellen, sollten Sie zeitnah die hierfür erforderliche Registrierung anstoßen, da diese mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Grund hierfür ist, dass im Zuge der Registrierung auf dem Online-Portal Zugangsdaten und PIN auf dem Postweg verschickt werden.

Einzelne Daten können Sie bereits ermitteln und festhalten. Dies betrifft z. B. die Bruttogrundfläche, siehe nachfolgenden Absatz.

Welche Daten werden benötigt?

Dies ist abhängig vom Belegenheitsort und der Art der Immobilie. Bitte beachten: Es ist die Beschaffenheit der Immobilie zum 1.1.2022 maßgeblich. Die wenigsten Daten werden für die einfachen Modelle (z. B. Bayern, Baden-Württemberg) benötigt. Die umfangreichsten Daten werden für das sog. Bundesmodell, das von den meisten Ländern (z. B. Berlin, NRW, Sachsen-Anhalt, Thüringen u. a. m.) angewandt wird, benötigt. Beispielhafte Checklisten (bitte nicht ausfüllen!) mit den benötigten Daten finden Sie in der Anlage und der nachfolgenden Tabelle:

Bundesland	Grundsteuer-Modell	Lage / Grundbuchblatt / Flur	qm Grund- und Boden	Bodenrichtwert	Immobilienart (EFH/ZFH/ETW (MWG/gem. GS / Geschäft))	qm Wohnfläche/ Nutzfläche/ Bruttogrundfläche	Baujahr	Anzahl Garagen	Nutzung (Wohnen / anders)
Baden-Württemberg	Modifiziertes Bodenmodell	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✓
Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen	Flächenmodell	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Alle anderen Bundesländer	Bundesmodell	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass im Erklärungszeitraum benötigte Daten kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Bodenrichtwerte, welche über das System „BORIS“ zur Verfügung gestellt werden. Teilweise haben die Gutachterausschüsse (z. B. München) aber angekündigt, dass nicht sämtliche Bodenrichtwerte bereits zum Stichtag 01.07. zur Verfügung stehen werden.

Wer ist befugt Hilfe in dieser Steuerangelegenheit zu leisten?

Grundsätzlich ist nur Steuerberatern, im Falle der Grundsteuer jedoch ausnahmsweise auch den Grundstücks- und Hausverwaltern erlaubt, bei der Feststellungserklärung mitzuwirken (vgl. § 4 Nr. 4 Steuerberatungsgesetz). Nicht befugt sind hingegen Lohnsteuerhilfevereine.

Für den Hausverwalter wird diese Aufgabe nur mit erheblichem Aufwand zu lösen sein, da er grundsätzlich nicht der Empfänger der Grundsteuerbescheide ist und bei einer größeren Anzahl von betreuten Wohnungseigentümern dies nur schwer zu leisten ist. Viele Hausverwalter sind schon jetzt, u.a. durch die Corona-Pandemie, den anstehenden Zensus, die Umsetzung der neue Heizkostenverordnung, die Vorbereitung zum zertifizierten Verwalter, an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen.

Dies gilt durch die vielen Corona-Hilfsmaßnahmen und den hieraus, aber auch an anderen zusätzlich von der Finanzverwaltung abgewälzten Maßnahmen uneingeschränkt auch für uns Steuerberater. Eine Erklärungsfrist von nur 4 Monaten ist hierbei keine Hilfe, zumal der Gesetzgeber über 6 Jahre für die Umsetzung der Reform hat.

Eine weitere Herausforderung sind die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der einzelnen Bundesländer.

Wie unterstützen wir Sie?

Selbstverständlich können Sie uns gerne mit der Erstellung der Feststellungserklärung beauftragen. Eine Abrechnung unserer Leistung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform erfolgt ausschließlich nach Zeitaufwand zu den Ihnen bekannten Stundensätzen. Dieser Zeitaufwand kann je nach

Berechnungsmodell (abhängig von der Lage des Grundstücks) und Komplexität des Sachverhaltes variieren und einen nicht unerheblichen Umfang erreichen. Dabei wollen wir Ihnen nicht vorenthalten, dass Kollegen im Internet die Erledigung der Erklärung im Massenverfahren bereits ab 75 € anbieten, was aber in der Regel nur die (ungeprüfte) Übermittlung der von Ihnen bereitgestellten Daten und keinerlei Beratung umfasst. Mit diesen Billiganbietern im Netz können und wollen wir nicht konkurrieren, sondern Ihnen die von uns gewohnte qualitativ hochwertige Beratung und umfassende Betreuung anbieten.

Dennoch möchten auch wir Ihnen einen abgestuften Leistungsumfang anbieten, was insbesondere die Bereitstellung der Daten betrifft. Mit etwas Eigenleistung können Sie Kosten einsparen. Zusammen mit unserem Software-Partner DATEV können wir Ihnen voraussichtlich eine Lösung bieten, bei der Sie über einen Link zu einer Eingabemaske gelangen, in der Sie die erforderlichen Daten direkt selbst eingeben und an unser System übermitteln können. Hierdurch entfällt für uns die händische Übernahme in die Formulare. Alternativ können Sie uns die Daten über eine Excel-Checkliste oder in Papierform bereitstellen.

Wir werden zumindest eine kurze Plausibilisierung der zur Verfügung gestellten Daten vornehmen. Allerdings können wir für die Richtigkeit der Daten keine Haftung übernehmen. Die Verantwortung hierfür trägt der jeweilige Immobilieneigentümer selbst. Ebenso können wir Sie bei der Beschaffung der Daten nur sehr eingeschränkt unterstützen, da wir als Steuerberater mangels Expertise keine Dienstleistungen im Immobilienbereich anbieten können. Hierzu bitten wir Sie ggf. Expertenrat (Architekten, Bauingenieure, Bausachverständige, oder Immobilienmakler) einzuholen. Lediglich die Abfragen der öffentlich verfügbaren Daten (z. B. Bodenrichtwert) können wir für Sie übernehmen. Die Softwarelösung der DATEV (wie auch die Lösungen anderer Anbieter) wird - ebenso wie die kostenlose Bereitstellung von Daten durch einzelne Behörden - voraussichtlich erst im Laufe des Juli's bereitstehen.

Weitere Informationen

Weitere Informationen können Sie im Internet z. B. unter www.grundsteuerreform.de, <https://www.grundsteuer.bayern.de/> oder www.grundsteuer.nrw.de erhalten. Außerdem haben die Finanzämter der einzelnen Länder spezielle Hotlines eingerichtet. Für Bayern erreichen Sie diese z. B. unter 089 / 30 70 00 77.



Stand der Informationen: 13.05.2022

Bei Fragen zur Grundsteuerreform sprechen Sie uns bitte an.