



BURGGRAF

Die neue Grundsteuer - Update

WAS BEDEUTET DAS FÜR SIE?

Was finden Sie wo?

-
ein kleiner technischer
Überblick

Sehen Sie uns im **Vollbild**
oder **Fenstermodus**



Geben Sie uns ein
Handzeichen



Ihre **Unterlagen** zum
Download finden Sie hier.



Bleiben Sie mit unserem
Chat auf dem Laufenden.



Stellen Sie Ihre
Fragen an uns!



Herzlich Willkommen

Heutige Agenda

1. Hintergrund der Grundsteuernovellierung
2. Überblick über den Verfahrensablauf
3. Wertermittlung - Bundesmodell und abweichendes Landesrecht (Länderöffnungsklausel)
4. Was können/müssen Sie selbst tun?
5. Wird die Grundsteuer jetzt teurer?
6. Ihre Fragen



Umfrage 1

1. Hintergrund der Grundsteuerreform

Urteile des Bundesverfassungsgerichts v.
10.04.2018

- Derzeitige Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer **verfassungswidrig**
- Grund: Steuerfestsetzung beruht auf Messbeträgen, die auf Grundlage von Einheitswerten (Wertverhältnisse aus 1964 bzw. 1935) ermittelt werden
- Einheitswerte hinter tatsächlicher Wertentwicklung erheblich zurückgeblieben
- Verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbare Wertverzerrungen

1. Hintergrund der Grundsteuernovellierung

Wer ist betroffen?

Zur Abgabe verpflichtete Personen:

- Eigentümerinnen oder Eigentümer
 - eines Grundstücks
 - eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Sonderfall: Grundstück mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes

2. Überblick über den Verfahrensablauf

7

NEUBEWERTUNG

Zum 01.01.2022 werden alle Grundstücke in Deutschland für die Grundsteuer neu bewertet (sog. Hauptfeststellung)

2022

GRUNDSTEUERERKLÄRUNG

Ab dem 01.07.2022 kann die Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) elektronisch beim Finanzamt eingereicht werden. Daraufhin erlässt Finanzamt einen sog. Feststellungsbescheid, der auch den Grundsteuerwert des Grundvermögens enthält.

1.7.

FRISTENDE

Abgabefrist endet voraussichtlich am 31.10.2022

31.10.

...

Hebesatzanpassung

Sobald die neuen Grundsteuerwerte feststehen, voraussichtlich Anpassung der Hebesätze durch Städte / Gemeinden für die Jahre ab 01.01.2025

ERHEBUNG NEUE GRUNDSTEUER

Ab 01.01.2025 erheben Städte / Gemeinden die neue Grundsteuer

2025

2. Überblick über den Verfahrensablauf

Exkurs: Ermittlung der Grundsteuerhöhe

Berechnung der Grundsteuer

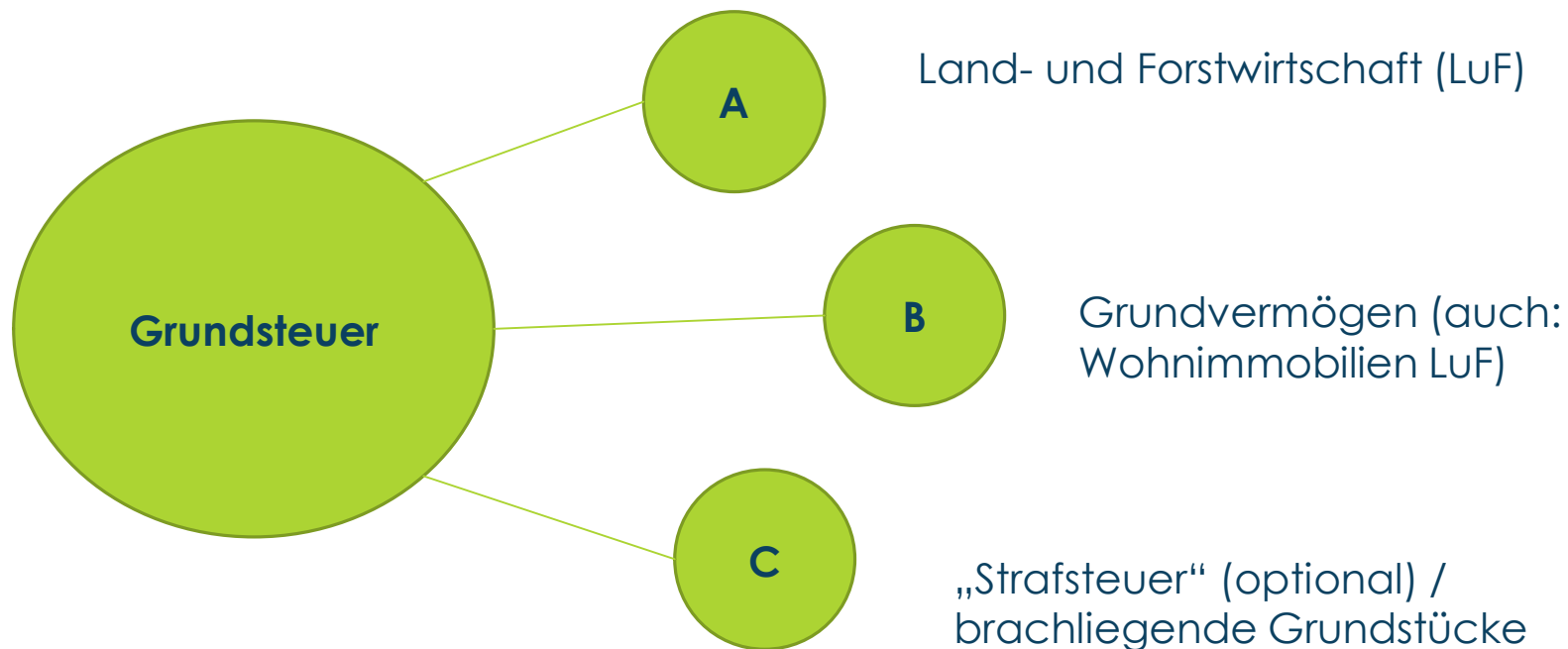
$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} \\ = \\ \text{GRUNDSTEUER}$$

- * Steuermesszahl gesetzlich festgelegt
- * Hebesatz legen Städte / Gemeinden fest

2. Überblick über den Verfahrensablauf

Exkurs: Ermittlung der Grundsteuerhöhe

Bis zu drei Arten der Grundsteuer:



3. Wertermittlung - Bundesmodell und abweichendes Landesrecht

Wertermittlung des Grundbesitzes für die Grundsteuer erfolgt
entweder nach dem sog. Bundesmodell (bundesrechtliche
Vorschriften)

ODER

nach jeweiligem (abweichenden) Landesmodell

3. Wertermittlung - Bundesmodell und abweichendes Landesrecht

Wo gilt welches Modell?



* Quelle: www.grundsteuer.de/bundesland

3. Bundesmodell – benötigte Angaben

- Eigentumsverhältnisse¹
- (Einheitswert)Aktenzeichen / Steuernummer²
- Lage des Grundstücks
- Grundstücksfläche¹
- Bodenrichtwert → online über Grundsteuerportal des jeweiligen Bundeslandes
- Gebäudeart³
- Fläche(n)⁴:
 - Wohngrundstücke: Wohnfläche
 - Geschäftsgrundstücke: Bruttogrundfläche/Nutzfläche
- Baujahr des Gebäudes⁵
- ggf. weitere Angaben bei Besonderheiten des Grundvermögens

¹ z.B. aus Grundbuchauszug / Kaufvertrag

² ggf. Einheitswertbescheid beim Finanzamt anfordern, teilweise werden die Aktenzeichen mit den Anschreiben vom Finanzamt bereits mitgeteilt / Steuernummern in Berlin, Bremen, HH, Schleswig-Holstein

³ z.B. Einfamilienhaus (nicht in allen Bundesländern erforderlich)

⁴ z.B. aus Bauunterlagen / Plänen

⁵ z.B. aus Bauunterlagen, von Hausverwaltung, ggf. Bauakte beim Bauamt der Gemeinde

3. Bundesmodell – benötigte Angaben

- Bodenrichtwerte → ab 01.07.2022 online über
 - Berlin: fbinter.stadt-berlin.de/boris/
 - Nordrhein-Westfalen: grundsteuer-geodaten.nrw.de/
 - Sachsen: www.grundsteuer.sachsen.de
 - Sachsen-Anhalt: grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de
 - Thüringen: www.thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/grundsteuer.html
- Bodenrichtwerte aus anderen Datenbanken sind nicht zugelassen

3. Bayern – benötigte Angaben

- Informationen zum Grundstück (Gemarkung, Flurnummer, Grundbuchblatt, Lage Eigentumsverhältnisse)¹
- Aktenzeichen¹
- Art des Grundstücks: unbebaut, bebaut, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: wohnen oder nicht-wohnen
- Grundstücksfläche²
- Fläche(n)³:
 - Wohngrundstücke: Wohnfläche
 - Geschäftsgrundstücke: Nutzfläche
- ggf. weitere Angaben (z.B bei Kernsanierung, Erbbaurecht usw.)
- Zusätzliche Informationen⁴ für Eigentümer vom 01.07. bis 31.10.22 unter www.grundsteuer.bayern.de und im BayernAtlas unter www.geoportal.bayern.de

¹ teilweise bereits auf Anschreiben der Finanzverwaltung, sonst: Grundbuchauszug, Kaufvertrag

² Grundbuchauszug / Kaufvertrag

³ z.B. aus Bauunterlagen / Plänen / Mietverträgen

⁴ in der Regel im Veranlagungszeitraum kostenfrei nutzbar

3. Baden-Württemberg – benötigte Angaben

- Informationen zum Grundstück (Gemarkung, Flurnummer, Grundbuchblatt, Lage Eigentumsverhältnisse)¹
- Aktenzeichen¹
- Nutzungsart: wohnen oder nicht-wohnen
- Grundstücksfläche^{2,3}
- Bodenrichtwert
- ggf. weitere Angaben (z.B bei Kernsanierung, Erbbaurecht usw.)
- Zusätzliche Informationen⁴ für Eigentümer vom 01.07. bis 31.10.22 unter www.grundsteuer-bw.de

¹teilweise bereits auf Anschreiben der Finanzverwaltung, sonst: Grundbuchauszug, Kaufvertrag

² Grundbuchauszug / Kaufvertrag

³ z.B. aus Bauunterlagen / Plänen / Mietverträgen

⁴ in der Regel im Veranlagungszeitraum kostenfrei nutzbar

Umfrage 2

4. Was können / müssen Sie selbst tun?

- Jede/r Eigentümer*in ist grundsätzlich zur elektronischen Abgabe der neuen Grundsteuererklärung verpflichtet (vgl. Folie 6)
- Wahrung der Abgabefrist bis zum 31.10.2022 (ggf. FV für StB)
- Änderungen der Verhältnisse nach dem 01.01.2022 müssen erneut erklärt werden (z.B. Zukauf, Nutzungsänderung etc.) → Feststellung erfolgt in diesen Fällen auf den nächsten 01.01.
- In den meisten Bundesländern nun regelmäßige Erklärung (alle sieben Jahre) notwendig (auch ohne Änderungen der Verhältnisse)

4. Wie geht es jetzt weiter?

Besondere Bitte bei der Zusammenarbeit mit uns:

- Zusendung der Informationsschreiben (sobald jeweils vorliegend und sofern noch nicht geschehen)
- Mitarbeit in gemeinsam nutzbarem SMART Grundsteuerportal, welches durch Ihre Zuarbeit (u.a. Bereitstellung von Unterlagen) mit gefüllt werden kann,
- Verständnis, für nochmals angeforderte Unterlagen (wenn uns diese bereits in der Vergangenheit überlassen wurden)
- Geduld 😊

4. Ablaufplan Kanzlei

ab Juli bis Oktober:

1. Sukzessive Abfrage der Wünsche zu Mitarbeit bzw. Abgabe aller Tätigkeiten
2. Bei Abgabe aller Tätigkeiten:
 Zusendung Anforderungsliste mit benötigten Unterlagen (je nach Modell)
3. Bei Mitarbeit:
 Freischaltung Portal SMART Grundsteuer – Bearbeitung von Ihnen soweit möglich und gewünscht – elektronische Rückgabe an uns zur Weiterbearbeitung
4. Kontrolle der Bescheide durch die Kanzlei, bitte ggf. Irrläufer an uns weiterleiten!

5. Wird die Grundsteuer jetzt teurer?

20

Insgesamt **soll(te)** die Reform **aufkommensneutral** bleiben und dem Steuerzahler bzw. Immobilienbesitzer keine höheren Kosten verursachen. Wie hoch die Grundsteuer am Ende ausfällt, darüber gibt es aktuell noch keine konkreten Angaben.

5. Wird die Grundsteuer jetzt teurer? Beispiel Bayern

21



Albert Füracker

Bay. Staatsminister der Finanzen und für Heimat

„Es gab nie ein politisches Versprechen,
dass die Grundsteuerreform
aufkommensneutral sein wird.“

25.03.2022, auf der Infoveranstaltung Grundsteuerreform, StBK München

Umfrage 3

Haben Sie
noch Fragen?



burggraf-gruppe.de



Dezentral und Nah.

Wir sind immer vor Ort, wenn Sie uns brauchen.

Entdecken Sie Ihren Ansprechpartner für betriebliche und private Interessen sowie für strategische Beratung.

Finden Sie den passenden Spezialisten aus den Bereichen Steuererklärung, Finanzbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsabrechnung sowie Wirtschaftsprüfung.

Profitieren Sie von unseren Experten und unserem bundesweiten Netzwerk.

Herzlichen Dank!

