



BURGGRAF

Die neue Grundsteuer

WAS BEDEUTET DAS FÜR SIE?

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 Grundsteuernovellierung

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 ermittelt werden
- Einheitswerte knüpfen an Wertverhältnissen aus 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) an
- Einheitswerte hinter tatsächlicher Wertentwicklung erheblich zurückgeblieben
- Verfassungsrechtlich nicht mehr hinnehmbare Wertverzerrungen
 - Neuregelung erforderlich
 - nahezu jeder betroffen

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 (Erbbauperpflichtete)

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

6

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

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

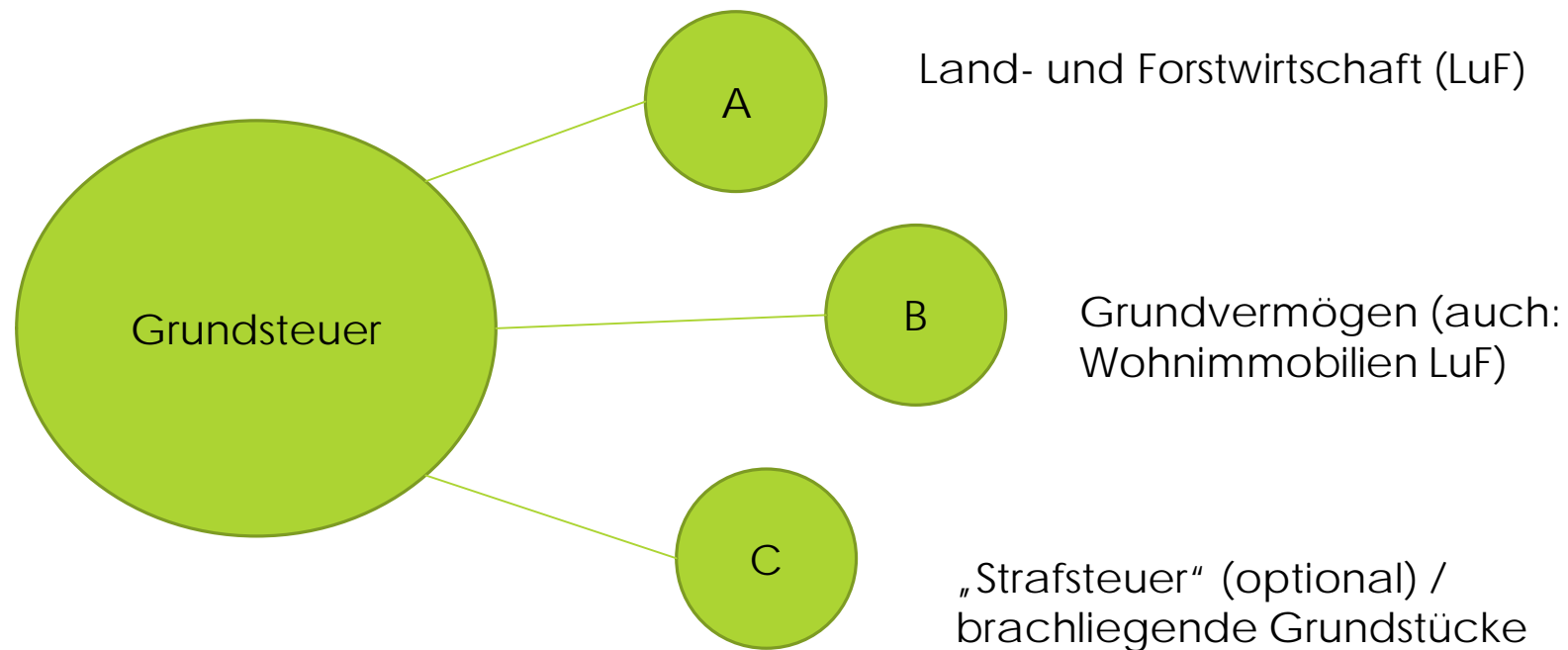
* Steuermesszahl gesetzlich festgelegt

* Hebesatz legen Städte / Gemeinden fest

2. Überblick über den Verfahrensablauf

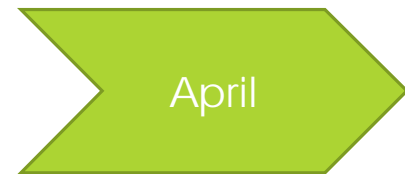
Exkurs: Ermittlung der Grundsteuerhöhe

Bis zu drei Arten der Grundsteuer:

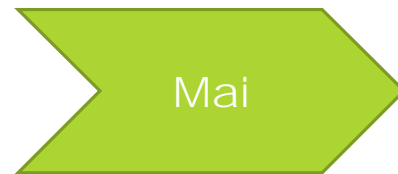


2. Überblick über den Verfahrensablauf

Versand der Informationsschreiben



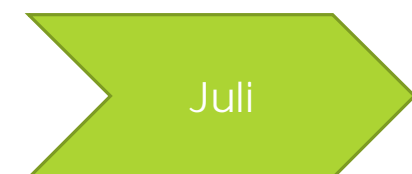
Bayern
Thüringen



Baden-Württemberg
Brandenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Niedersachsen
Nordrhein-Westphalen
Rheinland-Pfalz



Schleswig Holstein
Saarland
Sachsen
Sachsen-Anhalt



Hansestadt Bremen

Berlin plant keine individuellen Schreiben

Hamburg: Ausgestaltung der angekündigten Informationsschreiben noch in Planung

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

Umfrage 2

12

4. Was können / müssen Sie selbst tun?

- Jede/r Eigentümer*in ist grundsätzlich zur elektronischen Abgabe der neuen Grundsteuererklärung verpflichtet (vgl. Folie 4)
- Wahrung der Abgabefrist bis zum 31.10.2022
- Änderungen der Verhältnisse nach dem 01.01.2022 müssen erneut erklärt werden (z.B. Zukauf, Nutzungsänderung etc.)
- In den meisten Bundesländern nun regelmäßige Erklärung (alle sieben Jahre) notwendig (auch ohne Änderungen der Verhältnisse)
- Fristverlängerung für Erstellung der Erklärung(en) durch Steuerberater*innen im Gespräch

4. Was können / müssen Sie selbst tun?

Besondere Bitte bei der Zusammenarbeit mit uns:

- Anmeldung der Anzahl der zu bewertenden Grundstücke (schnellstmöglich)
- Zusendung der Informationsschreiben (sobald jeweils vorliegend)
- Mitarbeit in gemeinsam nutzbarem Grundsteuerportal (welches durch Ihre Zuarbeit (Bereitstellung von Unterlagen) mit gefüllt werden kann), sofern möglich
- Verständnis, für nochmals angeforderte Unterlagen (wenn uns diese bereits in der Vergangenheit überlassen wurden)

5. Wird die Grundsteuer jetzt teurer?

15

Insgesamt **soll(te)** die Reform **kostenneutral** 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

16



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




BURGGRAF

Herzlichen Dank!

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.



burggraf-gruppe.de

Burggraf Steuerberatungsgesellschaft mbH

www.burggraf-gruppe.de
info@burggraf-gruppe.de