

Die Grundsteuerreform 2022 kommt – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Wert 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 bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form abgeben. Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung im Jahr 2022 aufgefordert werden. Etliche Bundesländer werden das voraussichtlich in Form einer Allgemeinverfügung vornehmen.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom **1. Januar 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 inzwischen bereits Gebrauch gemacht. Das Land Rheinland-Pfalz wird das Bundesmodell umsetzen.

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

Vorbereitende Tätigkeiten, wie zum Beispiel das Beibringen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten bereits jetzt vorgenommen werden. Insbesondere aus den folgenden Unterlagen können die benötigten Informationen entnommen werden:

- Grundbuchauszug
- Letzter Einheitswertbescheid
- Kaufvertrag
- Bauunterlagen
- Das vom Finanzamt zugesandte Informationsschreiben inklusive Ausfüllhilfe

Die Feststellungserklärung ist im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.10.2022 in elektronischer Form beim Finanzamt einzureichen. Zur Vorbereitung auf eine fristgerechte Einreichung können Sie das beiliegende Erfassungsblatt verwenden. Bitte legen Sie dem Erfassungsblatt auch unbedingt Kopien der Unterlagen bei, aus welchen die von Ihnen erfassten Daten hervorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Hoffmann

Angaben zur Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts für Objekt Nr. _____

[Vergeben Sie für jedes Objekt eine Nummer nach Ihrer Wahl. Wir verwenden diese Nummer nur, wenn es Rückfragen zu Ihren Angaben gibt.]

Straße & Hausnummer bzw. Lagebezeichnung des Grundstücks	
Gemarkung:	
Grundbuchblatt: Flur: Flurstück: Zähler / Nenner Bitte übergeben Sie uns eine Kopie, wenn Ihnen ein aktueller Grundbuchauszug oder ein notarieller Kaufvertrag vorliegen	
Lagefinanzamt: ... in dessen Bezirk das Grundstück liegt	
Art des Grundstücks:	<input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Mietwohngrundstück <input type="checkbox"/> Wohnungseigentum <input type="checkbox"/> andere, z.B. Teileigentum
Grundstücksfläche in m² Diese können Sie aus einem Grundbuchauszug, oder dem notariellen Kaufvertrag entnehmen	
Eigentumsverhältnisse:	<input type="checkbox"/> Alleineigentum einer natürlichen Person <input type="checkbox"/> Ehegatten/Lebenspartner <input type="checkbox"/> Erbengemeinschaft <input type="checkbox"/> Andere Eigentumsverhältnisse, z.B. Grundstücksgemeinschaft,
Name, Geburtsdatum, Anschrift, Wohnsitz- bzw. Betriebsstätten-Finanzamt, Steuernummer und Identifikationsnummer der Eigentümerin / des Eigentümers: Bitte geben Sie – ggf. auf einem Beiblatt – die o.g. Daten aller Eigentümer und deren jeweiligen Miteigentumsanteil an	
Miteigentumsanteil Bitte Ihres Anteiles am Grundbesitz in der Form Zähler/Nenner angeben, soweit sie nicht Alleineigentümer sind	

Einheitswert-Aktenzeichen: ... finden Sie meist auf dem Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Bitte übergeben Sie uns den Bescheid in Kopie.	
Mehrere Gemeinden (ja/nein): Erstreckt sich der Grundbesitz über mehrere erhebungsberechtigten Gemeinden?	
Nutzungsart:	<input type="checkbox"/> eigene Wohnzwecke <input type="checkbox"/> eigengewerbliche Nutzung <input type="checkbox"/> fremde Wohnzwecke z.B. vermietet <input type="checkbox"/> fremdgewerbliche Nutzung z.B. vermietet <input type="checkbox"/> andere Nutzung / Hinweise
Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und Wohnungseigentum	
Wohnfläche in m² Keller, Boden, Heizung, Abstellräume, Waschküchen, etc. zählen nicht zur Wohnfläche.	
Anzahl Garagen/Tiefgaragenstellplätze	
Nutzfläche in m² ... für gewerbliche, betriebliche oder sonstige Zwecke. Flächen (nach DIN 277) finden Sie in Bauunterlagen oder Kaufvertrag.	
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke	
Gebäudeart gem. Anlage 42, II §259 BewG	
Bruttogrundfläche in m² ... z.B. nach DIN 277	
Baujahr falls bezugsfertig vor 1949 reicht die Angabe "vor 1949"	

<p>Mögliche Tatbestände für eine Steuerermäßigung / -befreiung ... sind abhängig davon, in welchem Bundesland das Grundstück liegt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> das Gebäude ist ein Baudenkmal <input type="checkbox"/> Unterliegen die Wohnflächen Bindungen des sozialen Wohnungsbaues oder staatlicher oder kommunaler Wohnraumförderung
<p>Liegen spezielle Sachverhalte vor?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erbbaurecht / das Gebäude steht auf fremdem Grund und Boden <input type="checkbox"/> es handelt sich um ein unbebautes, aber baureifes Grundstück <input type="checkbox"/> der Steuergegenstand erstreckt sich auch auf ein anderes Bundesland oder Ausland <input type="checkbox"/> es liegt ein von der Grundsteuer befreiter Rechtsträger oder ein weiterer Steuerbefreiungstatbestand vor <input type="checkbox"/> es erfolgte eine Kernsanierung im Jahr <input type="checkbox"/> es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr <p>Anmerkungen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>