



Die Grundsteuerreform 2022 kommt – jeder Grundbesitzeigentümer ist gesetzlich verpflichtet

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.

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.

Mit diesem Grundsteuer-Reformgesetz werden die bisherigen Einheitswerte durch neue Grundsteuerwerte abgelöst. **Grundstücke und Wohneigentum müssen vollständig neu bewertet werden.** Neu ist insbesondere, dass es neben dem Bundesrecht in mehreren Bundesländern eigene Regelungen gibt.

Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer 2022 eine Feststellungserklärung bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form ab Juli 2022 über das elster-Portal abgeben. Hierzu ist eine Registrierung unter elster.de notwendig.

Für die Erfassung aller relevanten Daten zu Grundstücken und Wohnungseigentum bleibt nur wenig Zeit. **Die Finanzverwaltung lässt aktuell für die Einreichung der Daten über die Feststellungserklärung nur einen zeitlichen Korridor von Juli bis Oktober 2022 zu.**

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

Folgende Unterlagen benötigen Sie für die Feststellungserklärung:

Bundesland	Baden-Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen	restliche Bundesländer
Grundsteuermodell	Bodenwertmodell	Flächenfaktormodell	Bundesmodell
WELCHE DATEN SIND NÖTIG?			
Grundbuchdaten * Flurnummer, Adresse, Eigentümer, Fläche des Grundstücks	ja	ja	ja
Art der Nutzung (Wohnen, gewerblich)	ja	ja	ja
Bodenrichtwert Bayern und Hamburg nicht, in Hessen will das Finanzamt den Bodenrichtwert ergänzen	ja	ja / nein **	ja
Aktenzeichen des Einheitswertes (Kopie Einheitswertbescheid/Grundsteuerbescheid)	ja	ja	ja
Wohnfläche	nein	ja	ja
Art der Immobilie (Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietshaus, Eigentumswohnung)	nein	nein	ja
Baujahr	nein	nein	ja
Zahl der kleinen, mittleren und großen Wohnungen ***	nein	nein	ja
Zahl der Garagen / Stellplätze	nein	nein	ja

Über das elster-Portal soll diese Deklaration der Feststellungserklärung für jeden Steuerbürger einfach und schnell möglich sein. Im Bedarfsfall können wir diese Übermittlung der von Ihnen bereitgestellten Daten gegen eine gesonderte Gebühr für Sie übernehmen. Bei Fragen sprechen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Stefan Reising
Dipl.-Betriebswirt (BA), Steuerberater