

holzbaur & partner | Stuttgarter Straße 30 | 70806 Kornwestheim

Firma
Max Mustermann
Geschäftsleitung
Musterstraße 12

12345 Musterstadt

•• Mandantenbrief Mai 2022

Die Grundsteuerreform 2022 kommt – Was ist jetzt zu tun?

Sehr geehrter Mandant,

in Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden, nachdem Bundestag und Bundesrat im Jahr 2019 eine Grundsteuerreform verabschiedet haben. Die Reform wurde notwendig, da das Bundesverfassungsgericht die bisherige Gesetzeslage, die noch auf den alten Einheitswerten aus dem Jahr 1964 beruht, für verfassungswidrig erklärt hatte. Für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft müssen Eigentümerinnen und Eigentümer im zweiten Halbjahr 2022 eine oder mehrere Feststellungserklärungen über die Grundsteuerwerte ihrer Immobilien bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form einreichen.

Diese Feststellungserklärungen dienen als Grundlage für die Berechnung der neuen Grundsteuer, die dann erstmals ab dem Jahr 2025 erhoben wird.

Sie als Grundstückseigentümer sind - sowohl als Selbstnutzer als auch als Vermieter – von der Reform unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Auch Grundstücke im Betriebsvermögen müssen neu bewertet werden.

Zur pünktlichen Abgabe der Erklärungen sind einige Vorbereitungen zu treffen, bei denen wir Sie gerne unterstützen möchten. Um ab dem 01.07.2022 mit der Übermittlung der Steuererklärungen starten zu können, möchten wir mit Ihnen zeitnah gemeinsam alle notwendigen Schritte vorbereiten.

Weitere Einzelheiten zur Grundsteuerreform und zum Ablauf des Verfahrens finden Sie in unserem heutigen Mandantenbrief. Darin finden Sie auch eine Übersicht, welche Unterlagen für die Erstellung der Feststellungserklärungen erforderlich sind.

Falls Sie darüber hinausgehende Fragen haben sollten, stehen wir Ihnen selbstverständlich wie immer in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Melden Sie sich einfach bei uns zur Vereinbarung eines Termins. Wir beraten Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Erwin Holzbaaur

Steuerberater
Wirtschaftsprüfer



Ihr Dr. Henning Holzbaaur

Steuerberater
Wirtschaftsprüfer



Ihre Nina Eisel

Diplom-Betriebswirtin
Steuerberaterin

Mandantenbrief Mai 2022

Informationen zur Grundsteuerreform 2022

1. Wo erhalte ich Informationen zum Thema Grundsteuerreform?

Grundlegende Informationen erhalten Sie in diesem Mandantenbrief. Weitergehende Details finden Sie im Internet, z.B. auf der offiziellen Seite der Bundesregierung unter www.grundsteuerreform.de. Zu den besonderen Regeln, die für Baden-Württemberg gelten, hat die Landesregierung unter www.grundsteuer-bw.de ein Informationspaket für alle Steuerpflichtigen zusammengestellt.

2. Wie ist der Ablauf des Besteuerungsverfahrens?

Durch die Grundsteuerreform werden im Kern lediglich die bisherigen Einheitswerte aus dem Jahr 1964 durch die neuen Grundsteuerwerte ersetzt und somit die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer an die aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst. Vom Ablauf her bleibt es bei dem bisher schon bekannten dreistufigen Verfahren:

Stufe 1: Ermittlung der Grundsteuerwerte

Abgabe von Feststellungserklärungen durch alle Grundstückseigentümer

Versand von „Feststellungsbescheiden über den Grundsteuerwert“ durch die Finanzämter

Stufe 2: Berechnung des Grundsteuermessbetrags:

Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl

Versand von Grundsteuermessbescheiden durch die Finanzämter

Stufe 3: Berechnung der Grundsteuer

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Versand von Grundsteuerbescheiden durch die Gemeinden

Um die Neubewertung durchführen zu können, benötigt das Finanzamt für jedes Grundstück eine "Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts". Diese Erklärungen sind nun von den Steuerpflichtigen bei den zuständigen Finanzämtern einzureichen.

Die Grundsteuermesszahlen werden vom Gesetzgeber festgelegt. Für Grundstücke in Baden-Württemberg wurden folgende Steuermesszahlen beschlossen:

- für Betriebe der Land und Forstwirtschaft: 0,55 ‰ (= 0,00055)

- für sonstige Grundstücke: 1,30 ‰ (= 0,00130)

Die Hebesätze werden von den Gemeinden festgelegt, in denen das jeweilige Grundstück liegt. Über die Höhe der Hebesätze, die ab dem 01.01.2025 zur Anwendung kommen werden, lässt sich momentan noch nichts sagen. Alle Gemeinden in Deutschland werden zu diesem Zeitpunkt ihre Hebesätze neu festlegen. Hierbei soll der Grundsatz zur Anwendung kommen, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein soll, d. h. in Summe soll das Grundsteueraufkommen der Gemeinden im Vergleich zu bisher nicht ansteigen. Dies bedeutet aber nicht, dass es für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht zu einer höheren oder niedrigeren Grundsteuerbelastung kommen kann als seither. Insbesondere in der Region Stuttgart ist damit zu rechnen, dass die neuen Grundsteuerbeträge höher ausfallen werden als seither, da sich die Immobilienpreise in den vergangenen Jahrzehnten stetig nach oben entwickelt haben.

3. Wer ist zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet?

Alle Eigentümer von Grundstücken in der Bundesrepublik Deutschland sind zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verpflichtet. Steht ein Grundstück im Eigentum von mehreren Personen, so sind sie gemeinschaftlich zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet.

Bei Eigentumswohnungen ist der Eigentümer für die Abgabe der Steuererklärung zuständig, nicht der Hausverwalter. In Fällen des Nießbrauchs ist ebenfalls der Grundstückseigentümer (= Nießbrauchsverpflichteter) zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet, nicht der Nießbraucher. Bei Grundstücken im Eigentum einer Kapital- oder Personengesellschaft muss die Feststellungserklärung im Namen der Gesellschaft selbst abgegeben werden, nicht etwa im Namen der Gesellschafter.

Unbenommen bleibt es dem Eigentümer natürlich, sich im Rahmen seiner Erklärungspflichten steuerlich vertreten zu lassen. Sie können also uns als Steuerberater mit der Erstellung und Einreichung der Feststellungserklärung beauftragen, wenn Sie das möchten. Sie können die Steuererklärung aber natürlich auch selbst beim Finanzamt einreichen.

4. Welche Fristen müssen beachtet werden?

Die Abgabe der Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte ist ab dem 01.07.2022 bei den jeweils zuständigen Finanzämtern möglich. Nach derzeitiger Gesetzeslage endet die Abgabefrist am 31.10.2022.

Eine Verlängerung der Abgabefristen ist nach derzeitiger Gesetzeslage nicht vorgesehen, auch nicht für steuerlich beratene Steuerpflichtige. In der Praxis ist man sich jedoch einig, dass es völlig unmöglich sein wird, rund 35 Mio. Steuererklärungen in nur vier Monaten zu erstellen und bei den Finanzämtern einzureichen. Dem Vernehmen nach hat die Finanzverwaltung in Baden-Württemberg jedoch vor, zumindest eine „inoffizielle“ Fristverlängerung zu gewähren. Demnach werden erst im ersten Quartal 2023 Erinnerungsschreiben an diejenigen Steuerpflichtigen verschickt, die bis dahin noch keine Feststellungserklärung beim Finanzamt eingereicht haben. Bis zu diesem Zeitpunkt werden von der Finanzverwaltung keine negativen Konsequenzen gezogen, falls bis dahin noch keine Steuererklärung abgegeben wurde. Erst wenn die im Erinnerungsschreiben gesetzte Nachfrist ebenfalls nicht eingehalten wird, soll es zur Festsetzung von Zwangsgeldern oder Verspätungszuschlägen kommen.

5. Welches Finanzamt ist für mich zuständig?

Für die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie für die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge sind die sog. Lagefinanzämter zuständig. Lagefinanzamt ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das betreffende Grundstück oder der betreffende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Da für jede wirtschaftliche Einheit (jede Immobilie) eine gesonderte Feststellungserklärung abzugeben ist, kann es also sein, dass ein Steuerpflichtiger, der mehrere Immobilien besitzt, mehrere Feststellungserklärungen bei verschiedenen Finanzämtern einreichen muss, je nachdem, wo die jeweiligen Grundstücke belegen sind.

6. In welcher Form muss die Feststellungserklärung eingereicht werden?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist grundsätzlich in elektronischer Form über das Elster-Portal der Finanzverwaltung einzureichen.

Eine Abgabe in Papierform ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Solche Ausnahmen dürfte es heute jedoch kaum noch geben. Sie kommen nur in Betracht, wenn nachgewiesen werden kann, dass in dem betreffenden Haushalt kein Internetanschluss existiert und auch keine Hilfe durch Verwandte oder andere nahestehende Personen in Anspruch genommen werden kann.

7. Wie sieht der Zeitplan für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 aus?

Die neuen Grundsteuerwerte sind erstmals auf den Zeitpunkt 01.01.2022 zu ermitteln. Dieser Termin ist der sog. Hauptfeststellungszeitpunkt. Maßgebend für die Höhe der neuen Grundsteuer sind also die Wertverhältnisse am 01.01.2022, auch wenn die neue Grundsteuer selbst erst ab dem 01.01.2025 erhoben wird. Hierfür ist in Baden-Württemberg folgender Zeitplan vorgesehen:

30. März 2022	Öffentliche Bekanntmachung des Ministeriums für Finanzen in Baden-Württemberg zur Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022
Mai/Juni 2022	Versand von Informationsschreiben durch die Finanzämter an alle natürlichen Personen mit Grundbesitz in Baden-Württemberg
01. Juli 2022	Beginn der Erklärungsabgabe für die Feststellungserklärungen zur Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte
01. Oktober 2022	Beginn der Erklärungsbearbeitung bei den Finanzämtern
31. Oktober 2022	Ende der Abgabefrist für die Feststellungserklärungen/Beginn des Versands von Informationsschreiben durch die Finanzämter an alle land- und forstwirtschaftlichen Betriebe
I. Quartal 2023	Beginn des Erinnerungsverfahrens durch die Finanzämter bei noch nicht abgegebenen Steuererklärungen zum Grundbesitz (Grundsteuer B)
II. Quartal 2023	Beginn des Erinnerungsverfahrens durch die Finanzämter bei noch nicht abgegebenen Steuererklärungen von land und forstwirtschaftlichen Betrieben (Grundsteuer A)
30. Juni 2024	Zieltermin, um alle Kommunen des Landes Baden-Württemberg in die Lage zu versetzen, ihre Hebesätze zu bestimmen und danach die Grundsteuerbescheide zu versenden
01. Januar 2025	Starttermin für die neue Grundsteuer

8. Wie werde ich vom Finanzamt über meine Abgabepflichten informiert?

Eine persönliche Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung erhalten Sie von den zuständigen Finanzämtern nicht. Aufgrund der Vielzahl an Steuererklärungen hat sich die Finanzverwaltung dazu entschieden, dies mit einer öffentlichen Bekanntmachung zu tun, die - zumindest für die Grundstücke in Baden-Württemberg - am 30. März 2022 im Gemeinsamen Amtsblatt des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht wurde. Wir haben Ihnen diese öffentliche Bekanntmachung als Anlage in Kopie beigefügt.

Zusätzlich werden alle natürlichen Personen mit Grundbesitz in Baden-Württemberg in den Monaten Mai und Juni 2022 von den jeweils zuständigen Finanzämtern angeschrieben und mittels eines Informationsschreibens darüber in Kenntnis gesetzt, welche Steuererklärungen von Ihnen beim Finanzamt einzureichen sind. Bei dieser Gelegenheit werden Ihnen folgende Daten mitgeteilt:

- Aktenzeichen der Steuererklärung
(*Hinweis:* dieses Aktenzeichen entspricht dem bisherigen Einheitswert-Aktenzeichen)
- Art des Grundstücks: Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) oder sonstige Grundstücke (Grundsteuer B)
- Liste der Flurstücke, die nach dem Datenbestand der Finanzverwaltung den jeweiligen Aktenzeichen zugeordnet sind. Diese sind in Form einer Tabelle dargestellt, aus der die Lagebezeichnung, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer ersichtlich sind

Alle anderen Steuerpflichtigen erhalten kein Informationsschreiben von der Finanzverwaltung. Dies sind insbesondere alle Gesellschaften mit Grundbesitz, also z. B. GmbH, AG, GmbH & Co. KG etc. Unbekannt ist uns derzeit, ob Personenvereinigungen mit Grundbesitz schriftlich informiert werden oder nicht. Dies betrifft z. B. Grundstücksgemeinschaften oder Erbengemeinschaften.

Hinweis: Das oben angesprochene Informationsschreiben hat verfahrenstechnisch keine weitere Bedeutung. Es soll lediglich eine Erleichterung für den Steuerpflichtigen darstellen. Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem 01.07.2022 eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen, unabhängig davon, ob er von seinem Finanzamt ein Informationsschreiben erhalten hat oder nicht.

9. Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Grundsätzlich ist immer der Grundstückseigentümer der Schuldner der Grundsteuer. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks, so haften Sie für die Zahlung der Steuer als Gesamtschuldner. Im Falle eines Erbbaurechts ist der Erbbauberechtigte der Steuerschuldner, nicht der Erbbaupflichtete.

10. Ab wann muss ich die neue Grundsteuer bezahlen?

Die neue Grundsteuer wird erstmalig ab dem Jahr 2025 erhoben. Damit zu diesem Zeitpunkt alle erforderlichen Daten vorliegen, wird bereits jetzt mit den Vorbereitungsmaßnahmen begonnen, insbesondere werden die erforderlichen Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 bei den Steuerpflichtigen angefordert. Die Neubewertung der Grundstücke findet also bereits auf den 01.01.2022 statt, damit ab 2025 pünktlich mit der Erhebung der neuen Grundsteuer begonnen werden kann. Insbesondere soll der Finanzverwaltung Zeit gegeben werden, die hierzu erforderlichen Steuerbescheide zu erlassen und die Kommunen sollen genügend Zeit für eine Neufestlegung ihrer Hebesätze bekommen.

11. Wie wird die Höhe der Grundsteuer ab 2025 berechnet?

Die neuen Vorschriften zur Grundsteuer sehen für die Berechnung im Grundsatz ein sog. Bundesmodell vor, das für die gesamte Bundesrepublik Deutschland Gültigkeit hat. Über eine sog. Länderöffnungsklausel haben die Bundesländer jedoch das Recht, eigene Rechtsvorschriften zu erlassen, die dann Vorrang vor dem Bundesmodell haben. Von dieser Länderöffnungsklausel haben fünf Bundesländer Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Bei der Bewertung eines konkreten Grundstücks können also sechs verschiedene Gesetze (ein Bundesgesetz und fünf Ländergesetze) zur Anwendung kommen, je nachdem in welchem Bundesland das betreffende Grundstück liegt.

All diese Rechtsvorschriften darzustellen, würde den Rahmen dieses Mandantenbriefs sprengen. Deswegen werden wir im Folgenden ausschließlich auf diejenigen Regelungen eingehen, die für Grundstücke in Baden-Württemberg zukünftig gelten werden.

12. Welche Bewertungsregeln gelten für Grundstücke in Baden-Württemberg?

Baden-Württemberg hat ein eigenständiges Landesgesetz zur Grundsteuer verabschiedet. Hiernach ist zunächst grundlegend zu unterscheiden, um welche Grundstücksart es sich handelt:

Grundsteuer A: Betriebe der Land und Forstwirtschaft (agrarisches)

Grundsteuer B: Sonstige bebaute und unbebaute Grundstücke (baulich)

Hinweis: Die Zuordnung eines Grundstücks zur Grundsteuer A oder Grundsteuer B ändert sich im Verhältnis zum bisherigen Recht nicht. Die jeweilige Zuordnung eines konkreten Grundstücks können Sie dem Ihnen heute bereits vorliegenden Grundsteuerbescheid (nach altem Recht) entnehmen.

Die Bewertung von Betrieben der Land und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt sodann nach einem Ertragswertverfahren, ähnlich dem bislang bereits geltenden Recht. Auch hierauf werden wir im Folgenden nicht näher eingehen.

Die Bewertung von allen anderen Grundstücken (Grundsteuer B) erfolgt nach einem modifizierten Bodenwertmodell, das im Kern auf zwei Kriterien basiert: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert.

Im Vergleich zu allen anderen Bundesländern weist dieses Rechenmodell die Besonderheit auf, dass das auf dem Grundstück stehende Gebäude nicht in die Bewertung einbezogen wird. Auf die Bebauung des Grundstücks kommt es somit künftig bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts nicht mehr an. Stehen auf zwei ansonsten gleich großen Grundstücken, die beide den gleichen Bodenrichtwert aufweisen, zwei völlig unterschiedliche Gebäude, so werden diese Grundstücke für Zwecke des Grundsteuerwerts künftig gleich hoch bewertet, egal was auf dem jeweiligen Grundstück gebaut wurde. Ebenso ist ein unbebautes Grundstück künftig für Grundsteuerzwecke genauso viel wert wie ein bebautes Grundstück.

Eine Modifizierung des Bodenwerts (deswegen „modifiziertes Bodenwertmodell“) erfolgt dann anschließend bei der Anwendung der Steuermesszahl: Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke erfolgt beispielsweise einen Abschlag in Höhe von 30%. Für andere, ebenfalls als förderungswürdig erachtete Grundstückerutzungen, gibt es weitere Abschläge.

Bezugsgröße für die Bewertung bleibt - sowie seither - die jeweilige sog. wirtschaftliche Einheit des Grundbesitzes. Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine gesonderte Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Eine wirtschaftliche Einheit kann grundbuchmäßig auch aus mehreren Flurstücken bestehen, je nachdem, wie die Grundbuchsituation der betreffenden Einheit ausgestaltet ist.

Hinweis: Auch im Hinblick auf die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit bleibt die bisherige Rechtslage erhalten. Diejenigen Flurstücke, die bislang in einem gemeinsamen Einheitswertbescheid zusammengefasst waren, werden dies auch in Zukunft im neuen Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert sein. Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass künftig jeder bisherige Einheitswertbescheid 1:1 durch einen neuen Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert ersetzt wird. Es ändert sich lediglich der Wert des Grundstücks für Zwecke der Grundsteuer, alle anderen steuerlichen Merkmale bleiben unverändert, insbesondere die Art des Grundstücks (Grundsteuer A oder B) und die Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheiten.

Beispiel:

Der Steuerpflichtige A ist Eigentümer eines Grundstücks in Ludwigsburg, das mit einem zu Wohnzwecken vermieteten Drei-Familien-Haus bebaut ist. Die Grundstücksgröße beträgt 500 qm. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 beträgt 810 €. Die gesetzlich festgelegte Steuermesszahl für die Grundsteuer B beträgt in Baden-Württemberg 1,3 Promille. Der von der Stadt Ludwigsburg zum 01.01.2025 festgesetzte Hebesatz betrage (fiktiv) 430%.

Lösung:

Der Grundsteuerwert beträgt $500 \text{ qm} \times 810 \text{ €} = 405.000 \text{ €}$.

Da das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, ermäßigt sich die Steuermesszahl um 30%. Grundsteuermesszahl = $70\% \times 1,3 \text{ Promille} = 0,91 \text{ Promille}$.

Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert \times Steuermesszahl = $405.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ ‰} = 368,55 \text{ €}$.

Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag \times Hebesatz = $368,55 \text{ €} \times 430\% = 1.584,77 \text{ €}$.

Der Steuerpflichtige A hat somit ab dem 01.01.2025 eine jährliche Grundsteuer in Höhe von 1.584,77 € zu zahlen.

13. Sind Abweichungen vom amtlichen Bodenrichtwert zulässig?

Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts ist im Grundsatz immer der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in derjenigen Bodenrichtwertzone maßgeblich, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Besondere Merkmale des einzelnen Grundstücks bleiben außer Ansatz, z. B. Ecklage, Zuschnitt, Vorder- und Hinterland, Oberflächenbeschaffenheit, Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen, Beschaffenheit des Baugrunds, Altlasten oder eine abweichende Geschossflächenzahl.

Für Abweichungen von diesem Grundsatz hat der Gesetzgeber hohe Hürden gesetzt. Ein anderer Wert als der amtliche Bodenrichtwert kann nur dann angesetzt werden, wenn er durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird und der hierdurch ermittelte Wert um mehr als 30% vom amtlichen Bodenrichtwert abweicht. Gutachter dürfen nur Personen sein, die von einer staatlich anerkannten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt worden sind (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige).

Hinweis: Eine Abweichung von den amtlichen Bodenrichtwerten dürfte damit in der Praxis auf wenige extreme Ausnahmefälle begrenzt sein. Allein die Abweichung von mehr als 30% vom amtlichen Bodenrichtwert dürfte in den meisten Fällen kaum nachzuweisen sein. Ganz zu schweigen davon, dass der Steuerpflichtige die Kosten des Gutachtens selbst zu tragen hat.

14. Welche Steuervergünstigungen gibt es in Baden-Württemberg?

Die in der Praxis bedeutendste Steuervergünstigung ist die Ermäßigung der Grundsteuer um 30% bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien. Überwiegend zu Wohnzwecken genutzt ist eine Immobilie dann, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

Daneben gibt es noch weitere Vergünstigungen, z. B. für öffentlich geförderten Wohnraum, Eigentum von bestimmten Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften oder Vereinen sowie für Grundstücke, auf denen sich Baudenkmäler befinden. Diverse Steuerbefreiungen gibt es für öffentlich genutzten Grundbesitz sowie für Grundstücke, die bestimmten als förderungswürdig erachteten Zwecken dienen, z. B. Grundstücke für Zwecke der Wissenschaft, des Unterrichts und der Erziehung.

In anderen Bundesländern sehen die steuerlichen Vergünstigungen ähnlich aus, richten sich im Detail jedoch nach den dort jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften (Bundesmodell oder Landesmodell).

15. Welche Informationen werden zur Erstellung der Steuererklärung benötigt?

Je nach Bundesland, in dem das Grundstück liegt, werden unterschiedliche Informationen zur Erstellung der Feststellungserklärungen benötigt. Für Grundstücke in Baden-Württemberg, die nach dem modifizierten Bodenwertmodell bewertet werden, sind folgende Informationen erforderlich:

- Lage des Grundstücks
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundstücks
- bisheriges Einheitswert-Aktenzeichen
- Eigentumsverhältnisse und Adressen der einzelnen Miteigentümer
- Fläche des Grundstücks
- amtlicher Bodenrichtwert
- Informationen über eventuelle Steuervergünstigungen

Die meisten dieser Informationen finden Sie auf ihrem bisherigen Einheitswert-Bescheid, den sie für das betreffende Grundstück ja bereits vorliegen haben und auf dem Grundbuchauszug. Falls diese Unterlagen nicht mehr auffindbar sein sollten, empfehlen wir Ihnen, sich diese Unterlagen alsbald bei den dafür zuständigen Behörden neu zu beschaffen. Die Bodenrichtwerte werden von den meisten Gemeinden auf deren jeweiliger Homepage veröffentlicht.

Für Grundstücke in anderen Bundesländern brauchen Sie – je nach dort geltender Rechtslage - noch bedeutend mehr Angaben, da hier ja nicht nur der Grund und Boden, sondern auch das aufstehende Gebäude bewertet werden muss.

16. Was muss ich tun, wenn Holzbaur und Partner die Steuererklärungen für mich erledigen sollen?

Falls Sie unsere Kanzlei mit der Erledigung der Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte beauftragen möchten, dann senden Sie uns bitte das beigefügte Auftragsformular ausgefüllt und unterschrieben wieder zurück. Bitte achten Sie darauf, dass die dort angeforderten Unterlagen dem Auftrag vollständig beigefügt sind.

17. Was muss ich tun, wenn ich meine Steuererklärung selbst beim Finanzamt einreichen möchte?

Wie Sie den obigen Ausführungen unter Punkt 12 entnehmen konnten, ist die Ermittlung der Grundsteuerwerte - zumindest in Baden-Württemberg - sehr einfach gehalten. Dies soll auf allen Seiten zur Verfahrensvereinfachung beitragen und es den Steuerpflichtigen ermöglichen, ihre Feststellungserklärungen auch selbst abzugeben, ohne die Hilfe eines Steuerberaters in Anspruch nehmen zu müssen.

Bitte beachten Sie hierbei jedoch, dass die Feststellungserklärungen im Normalfall ausschließlich in elektronischer Form beim Finanzamt eingereicht werden dürfen. Hierzu müssen Sie sich zunächst unter www.elster.de im Elster-Portal der Finanzverwaltung registrieren. Dieser Prozess nimmt einige Zeit in Anspruch, da für eine vollständige Registrierung ein Aktivierungscode erforderlich ist, der Ihnen per Post zugesandt wird. Anschließend stehen Ihnen im Elster-Portal die Erklärungsformulare für die Dateneingabe zur Verfügung.

18. Wie geht es in Zukunft weiter?

Die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 ist lediglich der erste Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den künftig Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgegeben werden müssen. Künftig finden diese Hauptfeststellungen alle 7 Jahre statt, d. h. nächster Termin wäre dann der 01.01.2029.

