

Rundschreiben Grundsteuer

Sehr geehrter Damen und Herren,

**vorab – Grundsteuererklärungen werden erst ab 01.07.2022 möglich sein –  
sollen aber voraussichtlich bereits bis 30.09.2022 an das Finanzamt übermittelt  
werden!**

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.

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.

Deklariert werden müssen alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Im Wesentlichen müssen **für jedes Objekt** – unabhängig von der Anwendung von Bundesrecht oder einer abweichenden Länderlösung - folgende Angaben gemacht werden: ▪ Angaben zur Lage wie Gemarkung, Flur, Flurstück ▪ Grundstücksart, z.B. bebautes oder unbebautes Grundstück, ... ▪ Der/die Eigentümer ▪ Angaben zur Fläche, z. B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, sonstige Flächen Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden deutlich mehr Angaben, u.a. zu Tierbestand und

Nutzung abgefragt. Diese Regelungen sind auch in den Ländern mit eigenen Grundsteuergesetzen weitestgehend einheitlich.

## **Sie können die Erklärungen nach Aufforderung durch das Finanzamt selbst vornehmen oder mich hierfür beauftragen**

Da es mir nicht möglich sein wird in kürzester Zeit für alle Grundstücke und Land- und Forstbetriebe die Erklärungen vorzunehmen, benötige ich zur möglichst umfangreichen Vorbereitung und zügigen Schlussbearbeitung **folgende Unterlagen**

- Flurnummern
- Flurkarten (wenn nicht auffindbar, können Sie diese kostenpflichtig beim Vermessungsamt beantragen)
- Grundbuchauszug
- bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen – wie werden diese genutzt / Eigenbetrieb, Verpachtung Landflächen an anderen Bauern; Verpachtung von Waldflächen an Jäger, wie ist der Holzeinschlag bei Wald ....Pachtverträge ...
- alle aktuellen (nach Vermietungsstand 01.01.2022) Mietverträge für Wohnraum (Whg./Haus...)
- bei Ehegatten – sind beide Eigentümer oder nur einer
- Wohnflächen je Einheit
- Grundstücksfläche soweit sie nicht bereits aus o.g. Unterlagen hervorgeht
- Baujahr / Bodenrichtwert

**Es kann durchaus sein, dass es auf Grund von Corona Terminverschiebungen nach hinten gibt. Da solche Entscheidungen meist kurzfristig erfolgen, ist es allemal besser das Wesentliche vorbereitet zu haben.**

**Wenn Sie mich beauftragen möchten, teilen Sie mir dies bitte schriftlich mit und reichen o.g. Bestands-Unterlagen bitte schnellstmöglich, spätestens bis 30.06.2022 ein**

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sigrun Oertel, StB.