

17. Februar 2022

## Grundsteuerreform 2022

Sehr geehrte Mandanten,

der Zug nimmt immer mehr Fahrt auf. Die „heiße Phase“ der Grundsteuerreform nähert sich. Für alle EIGENTÜMER von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Grundstücken der Land -und Forstwirtschaft sind ab dem 01.07. neue Steuererklärungen einzureichen. Diese sollten 7 Jahre Gültigkeit haben (bei Änderungen ist sofort nachzumelden, ohne Aufforderung durch die Behörden.)

**Ab dem 01.07.2022 sind die Erklärungen einzureichen, die Frist endet am 31.10.2022.** Sie sollten nicht bis zum letzten Tag warten, da sie auch gewisse Unterlagen vorhalten und in vielen Fällen auch suchen müssen.

Sie können diese Erklärungen natürlich auch selbst über ein Elsterformular ausfüllen und versenden, in vielen Fällen wird jedoch wohl der steuerberatende Beruf damit beauftragt werden.

Folgende Unterlagen werden benötigt, ob sie die Erklärung nun selbst erstellen oder erstellen lassen:

- **Steuernummer der Grundstücke (aus dem letzten Grundsteuerbescheid der Kommune)**
- **Lage des Grundstücks mit Straße und Hausnummer**
- **Fläche des Grundstückes lt. Grundbuch**
- **Eigentümer oder Miteigentumsanteile**
- **Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (zu erhalten über **BORIS** im Internet z.B. oder die Gutachterausschüsse der Gemeinden/Landkreise)**
- **Baujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)**
- **Wohnfläche**
- **Anzahl Garagen/Tiefgaragenstellplätze**

Die benötigten Daten zur Erstellung von Bundesland zu Bundesland abweichen, da es verschiedene Modelle gibt (obige Unterlagen gelten für das Bundesmodell).

Sofern Sie nicht über diese Daten aktuell verfügen, sollten sie diese bis zum 30.06.2022 beschaffen, denn das Zeitfenster für die Erstellung der Erklärungen ist relativ kurz und sofern Grundbuchauszüge angefordert werden, kann dies dauern, da sich die Anfragen häufen werden, denke ich.

Vielfach wurden Häuser umgebaut, modernisiert, etc. Daher ist es wichtig, die zutreffenden Daten vollständig zu haben.

Die beiliegende Checkliste betrifft das Bundesland Hessen. Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen arbeiten mit dem Bundesmodell.

Die Landesverwaltung RLP schreibt: **Als Eigentümerin oder Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Grundstücks in Rheinland-Pfalz erhalten Sie in der Zeit von Mai bis Ende Juli 2022 ein Informationsschreiben Ihres Finanzamts, aus dem die wichtigsten Daten und Informationen, die für die Feststellungserklärung benötigt werden, hervorgehen.**

Im Gegensatz dazu wird das Land Hessen keine Einzelaufforderung an die Bürger versenden. Die Checkliste für Hessen ist im Anhang beigefügt. Für RLP und NRW habe ich leider noch keine solchen Checklisten.

Zwecks Vereinfachung können sie zunächst die beiliegende Excel-Tabelle benutzen um sich selbst einen Überblick zu verschaffen, welche Daten benötigt werden und ob sie diese auf dem aktuellen Stand vorrätig haben.

Zu den Kosten lässt sich noch nichts Genaues sagen. Sofern sie aktuelle Grundbuchauszüge benötigen werden diese mit rd.15,--Euro je Grundstück bei Gericht zu Buche schlagen.

Zu den Kosten für die Erstellung bei uns kann ich leider auch noch nicht sagen, da die Preise für die Software noch nicht bekannt sind. Soweit bekannt ist, sollen grundsätzlich die neuen Grundstückswerte als Bemessungsgrundlage dienen und diese wie bei der Steuererklärung über Zehntel bzw. Zwanzigstel abgerechnet werden.

**Beispiel:** Grundstückswert 200.000, --Euro davon 2/20 der Gebühr nach Tabelle A wären 213,60 Euro. Es wird dabei wohl noch Unterschiede geben, da das Bundesmodell wohl aufwändiger in der Bearbeitung ist, als z.B. das Ländermodell in Hessen, so die ersten Aussagen dazu. **(Hinweis: Dieses Beispiel ist nicht verbindlich, oder stellt die abzurechnende Gebühr dar)**

Ein Musterformular können sie dem nachstehenden Link entnehmen:

<https://www.datev.de/dnlexom/v2/content/files/a360249.pdf?fbclid=IwAR3leWS9ZfeZ2dMGL7JlKpn-TobRTT8RVKlkgu1tzSX9bNc22mG8mL6AA>

Sobald wir über weitere Kenntnisse verfügen, werden wir sie darüber informieren.

mit freundlichen Grüßen

**Ralf Hartmann**