



INFORMATIONEN ZUM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

SONDERINFORMATION ZUR GRUNDSTEUER

Sehr geehrte Damen und Herren,

sofern Sie ein Grundstück oder ein Gebäude besitzen, haben Sie sicherlich in den letzten Tagen Post vom Finanzamt bekommen. Sie wurden aufgefordert, eine Feststellungserklärung abzugeben. Hierzu hat Ihnen das Finanzamt für jede Immobilie einen entsprechenden Brief geschickt und Ihnen das Aktenzeichen mitgeteilt, unter denen diese beim Finanzamt erfasst ist. Der Hintergrund: Ab 01.01.2025 wird die von den Gemeinden erhobene Grundsteuer auf Grundlage neuer Werte festgesetzt. Daher müssen alle Grundstückseigentümer im Zeitraum vom 1.7.2022 bis zum 31.10.2022 für jedes ihrer Grundstücke eine gesonderte Steuererklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwertes in elektronischer Form einreichen. Hierzu ist die Steuer-Onlineplattform ELSTER zu nutzen. Wer keinen Internetanschluss bzw. keinen Computer besitzt oder aus gesundheitlichen Gründen nicht (mehr) benutzen kann, kann beim Finanzamt die Abgabe der Steuererklärung in Papierform beantragen. Leider fehlt im Brief der Finanzverwaltung dieser Hinweis.

Warum müssen jetzt Steuererklärungen abgegeben werden?

Die Gemeinden erheben die Grundsteuer auf Basis der vom Finanzamt festgestellten Grundsteuer-Messbeträge. Die Höhe der Steuer ergibt sich aus dem Vervielfältiger, den jede Gemeinde individuell festgelegt hat. Unsere Regierungen haben es über Jahre versäumt, die Regelungen zur Ermittlung der Meßbeträge anzupassen bzw. diese neu zu ermitteln. Stattdessen wird immer noch auf Daten von 1964 und in den neuen Bundesländern sogar auf solche von 1935 zurückgegriffen. Daher kam es selbst bei gleichen Grundstückswerten zu einer völlig unterschiedlichen Grundsteuerbelastung. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht schon im Jahr 2018 die alten Regelungen gekippt und eine Reform angemahnt, die jetzt umgesetzt wird.

Wie werden die Grundstücke bewertet?

Der Grundsteuerwert ist nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr erfolgt die Bewertung nach einem eigenen standardisierten Verfahren. Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert angesetzt. Der Gesetzgeber lässt den Nachweis eines niedrigeren Bodenwerts grundsätzlich nicht zu.

Bei **bebauten Grundstücken** ist für steuerliche Zwecke zunächst zwischen „Wohngrundstücken“ und „Nichtwohngrundstücken“ zu unterscheiden. Bei Wohngrundstücken kommt das Ertragswertverfahren zum Ansatz. Es wird zwischen Ein- und

Zweifamilienhäusern und Miet-Wohngrundstücken unterschieden. Eine berufliche/gewerbliche Nutzung von weniger als 50 % ist unproblematisch. Der Gesetzgeber hat den Mietwert pro Quadratmeter für Wohnflächen vorgegeben.

Bei Grundstücken, die nicht Wohnzwecken dienen („Nichtwohngrundstücke“), gibt es wiederum mehrere Grundstücksarten und es kommt das etwas aufwändigere Sachwertverfahren zum Ansatz. Daher ist eine genaue Ermittlung des umbauten Raums und des Baujahrs erforderlich.

Aufforderung und Information durch das Finanzamt

Alle Grundstückseigentümer sind verpflichtet, bis zum 31.10.2022 eine Steuererklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben. Bei der Abgabe der Steuererklärung werden eine ganze Reihe von Einzelangaben zu den bebauten und unbebauten Grundstücken erforderlich sein. Evtl. auch nur, um die vom Finanzamt bereitgestellten Informationen zu prüfen. Hierzu gehören Größe des Grundstücks, Wohn-/Nutzflächen und Nutzung (Wohnzwecke, gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzung, sonstige Nutzung).

Gerade bei Gebäuden mit einer Mischnutzung ist es äußerst wichtig, die prozentuale Aufteilung genau zu ermitteln, da diese über die Zuordnung zu einer Grundstücksart entscheidet. Diese wiederum hat ganz wesentlichen Einfluss auf die Art der Wertermittlung und die spätere Höhe der Grundsteuer.

Einhaltung der Frist

Gegenwärtig gilt die Regelung, dass alle Steuererklärungen **bis spätestens 31.10.2022** bei den Finanzämtern eingegangen sein müssen. Diese kurze Fristsetzung ist aus unserer Sicht realitätsfremd und bürgerfeindlich, da die Finanzverwaltung bis ins Jahr 2024 hinein Zeit hat, die eingehenden Steuererklärungen zu bearbeiten und voraussichtlich auch so lange benötigen wird. Daher rechnen wir damit, dass es für die Abgabe der Steuererklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte evtl. allgemeine oder individuelle Fristverlängerungen geben wird und nicht unbedingt mit nachteiligen Sanktionen (etwa Verspätungszuschlägen) zu rechnen ist, wenn die Frist bis Ende Oktober nicht eingehalten werden kann. Hierzu liegen uns allerdings noch keine gesicherten Erkenntnisse vor.

Kein dringender Handlungsbedarf

Steuererklärungen können bzw. müssen in elektronischer Form über das System „ELSTER“ eingereicht werden. Dieses bietet erst **ab 1. Juli** die Möglichkeit, die Feststellungserklärungen für die Grundsteuerwerte einzureichen. Gegenwärtig ist also die Eingabe der erforderlichen Daten noch nicht möglich. Wenn Sie beabsichtigen, die angeforderte(n) Steuererklärung(en) selbst zu erstellen und noch kein Benutzerkonto für „ELSTER“ besitzen, sollten Sie sich dort schon jetzt registrieren lassen und ein Benutzerkonto erstellen. Da sich jetzt wahrscheinlich sehr viele neue Nutzer registrieren lassen, kann dieser Vorgang eventuell länger dauern, als in der Vergangenheit. Es sollten mindestens drei Wochen einkalkuliert werden.

Welche Daten und Angaben sind erforderlich?

Für die Feststellung des Grundsteuerwerts sind verschiedene Angaben zu jedem einzelnen Grundstück erforderlich. Dienen diese (auch) zu Wohnzwecken, sind dies u. a.:

- Lage des Grundstücks
- Aktenzeichen (wurde vom Finanzamt mitgeteilt)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert (wird vom Finanzamt mitgeteilt oder ergänzt)
- Gebäudeart

- Anzahl der Wohnungen
- Wohnflächen/Nutzflächen
- Baujahr des Gebäudes

Bei gewerblich genutzten Gebäuden (Fabrikhallen, Supermärkte, Lagerhallen usw.) sind zusätzliche Angaben gefordert:

- Nutzfläche
- umbauter Raum
- Bauausführung

Diese Daten sollten Sie jetzt zeitnah zusammentragen, unabhängig davon, ob sie die Steuererklärungen selbst einreichen oder uns damit beauftragen.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine abschließende Auflistung handelt. Bei Beauftragung erhalten Sie eine vollständige Checkliste von uns.

Erstellung der Steuererklärungen durch unsere Kanzleien

Auf Wunsch erstellen und übermitteln wir für Sie die Steuererklärungen zur Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte. Leider bietet DATEV als größter deutscher Anbieter von Steuerberater-Software kein eigenes Programm zur Erstellung an. Daher müssen wir Lizenzen für ein neues Eingabeprogramm erwerben. Das Honorar für die Erstellung der elektronischen Steuererklärung richtet sich nach der Höhe des Grundsteuermeßbetrags und dem Arbeitsaufwand. Es beträgt mindestens 400 € (netto) für das erste und mindestens 300 € für jedes weitere Grundstück zzgl. einer Übermittlungsgebühr von 20 €(netto) pro Erklärung.

Bundesfinanzministerium gibt Informationen

Auf seiner Homepage beantwortet das Bundesfinanzministerium viele der Fragen, die Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit den Erklärungsspflichten haben. Sie finden diese Seite unter

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

Herausgeber:

WSR STEUERKANZLEIEN ANKLAM • FELDBERG • NEUSTRELITZ • TETEROW

Redaktion: StB Günter J. Stolz 17235 Neustrelitz, Marienstr. 7 Tel.: 03981/24670 Mail: stolz@steuer-beratung.de

Die Inhalte dieser Information wurden durch uns sorgfältig recherchiert. Aus Platzgründen müssen wir uns jedoch auf das Wesentliche beschränken. Für Irrtümer und Druckfehler können wir keine Haftung übernehmen. Wir stehen Ihnen jedoch gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Die Weitergabe und Vervielfältigung unserer Texte ist mit Quellenangabe gestattet. Sie finden diese und weitere Informationen auf unserer Homepage unter www.steuer-beratung.de.