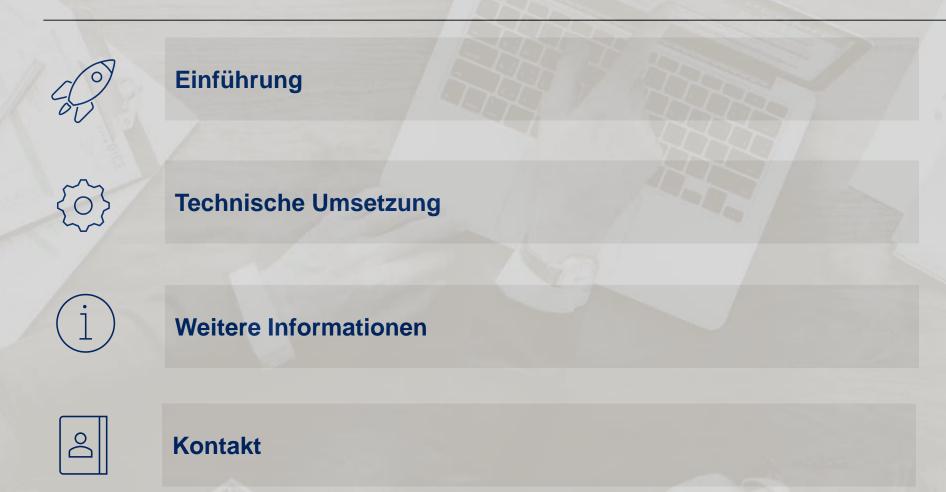
Die Grundsteuerreform 2022





Einführung



- Die Grundsteuerreform greift mit Wirkung zum 1. Januar 2025, eine Neubewertung ist jedoch auf den 01.01.2022 durchzuführen.
- Für die neue Grundsteuer müssen rund 35 Mio. Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden.
- Als Eigentümer eines betrieblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen.
- Die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte (Feststellungserklärung) sind im Zeitraum
 1. Juli bis 31. Oktober 2022 abzugeben.
- Es ist jeweils eine Steuererklärung für eine wirtschaftliche Einheit abzugeben. Eine wirtschaftliche Einheit kann, muss aber nicht aus nur einem Flurstück oder Gebäude bestehen.
- Es kann sich dabei auch um mehrere Flurstücke und / oder Gebäude handeln.
- Wichtig zu wissen: Auch wenn Sie Ihr Familienwohnheim selbst nutzen oder aber eine Ferienwohnung selbst nutzen, die Erklärung ist für alle Grundstücke, die sich in Ihrem Eigentum befinden, abzugeben.

Technische Umsetzung



Elektronische Steuererklärung

- Die Abgabe der Feststellungserklärung hat grundsätzlich **elektronisch** zu erfolgen.
- Wir nutzen hierfür das Programm Grundsteuer Digital (www.grundsteuer-digital.de)

Technische Umsetzung



Zusammenarbeit zwischen Kanzlei und Mandant

- Aufgrund einer möglicherweise bestehenden bisherigen Mandatsbeziehung liegen uns ggf. bereits teilweise, jedoch nicht zwingend vollständige Daten zu Grundstücken vor.
- Aus diesem Grund sind wir für die Erstellung der Feststellungserklärungen auf Ihre Mitarbeit angewiesen.
- Zwei Möglichkeiten stehen uns hierfür zur Verfügung:
 - 1. **Digital:** Sie erhalten von uns eine Online-Einladung zum Programm **GrundsteuerDigital**, auf dem **Sie** die Daten direkt eingeben können. Im Anschluss übernehmen wir dann die Kontrolle der Eingaben und versenden die Feststellungserklärungen nach Freigabe digital an die Finanzverwaltung. Sollten Sie sich für die digitale Übermittlung entscheiden, registrieren wir den zuständigen Ansprechpartner mit zugehöriger E-Mail-Adresse und dem zu betreuenden Objekt. Danach können Sie bzw. Ihr Ansprechpartner die Daten direkt in GrundsteuerDigital angeben.
 - 2. Analog: Sie erhalten von uns einen standardisierten Fragebogen per E-Mail oder Brief und Sie übersenden uns die entsprechenden Unterlagen. Im Anschluss erfassen wir die Daten und übermitteln nach Freigabe die Steuererklärung digital an die Finanzverwaltung.
- Selbstverständlich können Sie sich auch vorab bei aufkommenden Fragen mit unseren Ansprechpartnern in Verbindung setzen.



Erinnerung zur Abgabe der Grundsteuererklärung

- Natürliche Personen als Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Freistaates Bayern erhalten von der Finanzverwaltung ab April 2022 zusätzlich eine individualisierte postalische Zuschrift je Grundstück.
- Für juristische Personen, etc. sind keine derartigen Zusendungen vorgesehen.



Informationen zu Grundstücken/Grundsteuerbescheiden

- Grundstücksangaben (z.B. Flurstückangaben/Grundstücksgrößen) sind teilweise aus entsprechenden Online-Portalen abrufbar.
 z.B. https://atlas.bayern.de/
- Für die Feststellungserklärung sind auch Angaben (EW-Nummer) zu den wirtschaftlichen Einheiten notwendig. Diese befinden sich in der Regel auf dem Einheitswertbescheid (vom Finanzamt) oder auf dem Grundsteuerbescheid (von der Gemeinde). Vor allem der Einheitswertbescheid enthält zumeist weitere Angaben, die auch für die Feststellungserklärung relevant sein können.
- Wir bitten Sie daher, diese Bescheide entsprechend aufzubewahren bzw. bereitzuhalten.
- Im Falle von Nießbrauchsrechten ist der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet.



Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

- Grundsteuerbescheide für land- und forstwirtschaftliche Betriebe beinhalten meist keine Grundstücksangaben wie etwa Flurstücksnummern, etc.
- Da Feststellungserklärungen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe Spezialfragen beinhalten, bitten wir Sie, sich für derartige Fragen unmittelbar an Ihren Ansprechpartner zu wenden.

Weitere Erläuterungen zur Feststellungserklärung

- Aufgrund der Grundsteuerreform ist diese Feststellungserklärung erstmalig auf den Stichtag 1. Januar 2022 abzugeben.
 Je nach Bundesland sind ggf. keinerlei Folgeerklärungen mehr vorgesehen, bzw. müssen lediglich in sehr großem zeitlichen Abstand (7 Jahre) abgegeben werden.
- Weitere Feststellungserklärungen sind nur notwendig, wenn umfangreiche bauliche Veränderungen (Neubau, Umbau, etc.)
 vorgenommen werden.
- Die Kosten für die Erstellung der Feststellungserklärungen sind bei Vermietungsobjekten als Werbungskosten, bzw. bei betrieblich genutzten Objekten (z.B. Land- und Forstwirtschaft) als Betriebsausgaben absetzbar.



Unser Arbeitsaufwand

- Bitte beachten Sie, egal für welche Form der Mitwirkung ("Digital" oder "Analog") Sie sich entscheiden, dass dieser Auftrag aufgrund des Zeitaufwandes über eine eigene **Vergütungsvereinbarung** geregelt wird.
- Abhängig vom Bundesland, der Grundstücksart und der Art der Feststellungserklärung wird sich unser Zeitaufwand unterscheiden.
- Die Unterscheidung nach Bundesland begründet sich dahingehend, dass im Rahmen des Bundesmodells umfangreiche Angaben zu Gebäuden notwendig sind. Bei Ländermodellen, wie z.B. im Freistaat Bayern, ist dies nicht, bzw. nur in sehr vereinfachter Form erforderlich.

Kontakt



Noch Fragen?

- Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Unterstützung?
- Wenden Sie sich gerne per Mail an grundsteuerreform@intaria.eu oder Telefon 089 747540 0 an uns.
- Wir sind jederzeit für Sie da!