

# Die Grundsteuerreform 2022



**Einführung**



**Technische Umsetzung**



**Weitere Informationen**



**Kontakt**

# 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
- **Unsere Empfehlung:** Nichts überstürzen!  
Steuererklärungen können noch nicht elektronisch eingereicht werden. Sofern noch nicht erfolgt, verschaffen Sie sich zuerst einen Überblick über Ihre Grundstücke und sammeln und strukturieren Sie die bereits vorliegenden Informationen, Belege, Urkunden, etc. Die Steuererklärungsformulare für den Freistaat Bayern liegen erst seit Kurzem vor. Unsere Softwarelösung wird derzeit entsprechend angepasst

# Technische Umsetzung

---

## Elektronische Steuererklärung

- Die Abgabe der Feststellungserklärung hat grundsätzlich **elektronisch** zu erfolgen
- Wir nutzen hierfür das Programm Grundsteuer**Digital** ([www.grundsteuer-digital.de](http://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. **Onlinelösung:** Sie erhalten von uns eine Online-Einladung zum Programm Grundsteuer**Digital**, 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. Das Mandantenportal wird ab Mai 2022 nutzbar sein und erstmals im Juni 2022 mit seiner vollen Funktionalität zur Verfügung stehen
  2. **Standardlösung:** 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

# Weitere Informationen

---

## 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
- Bitte sprechen Sie uns jederzeit in Bezug auf weitere Bundesländer an und leiten Sie die ggf. erhaltenen Zuschriften gerne direkt an uns weiter → So können wir Sie im Rahmen der Erklärungspflicht optimal unterstützen

# Weitere Informationen

---

## Informationen zu Grundstücken/Grundsteuerbescheiden

- Es ist noch unklar, ob und inwieweit Grundstücksangaben (z.B. Flurstückangaben/Grundstücksgrößen) für Sie und/oder auch für uns aus entsprechenden Online-Portalen abrufbar sind. Sobald uns weitere Informationen vorliegen werden wir Sie umgehend informieren
- 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
- Im Falle von Nießbrauchsrechten ist der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet

# Weitere Informationen

## Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

- Grundsteuerbescheide für land- und forstwirtschaftliche Betrieben 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

# Weitere Informationen

## Unser Arbeitsaufwand

- Für die Erstellung der Feststellungserklärungen benötigen wir von Ihnen eine **separate Beauftragung**
- Abhängig vom Bundesland, der Grundstücksart und der Art der Feststellungserklärung wird sich unser Preismodell 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
- Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne ein Angebot zukommen



## INTARIA AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Rechtsanwalts-gesellschaft

Lindwurmstraße 114

80337 München

Tel.: +49 89 747240-0

Fax: +49 89 747240-40

[www.intaria.eu](http://www.intaria.eu)

[muenchen@intaria.eu](mailto:muenchen@intaria.eu)



**Christian Kracylo**

Vorstand | Partner

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater