



## DIE GRUNDSTEUERREFORM 2022 KOMMT – AUCH SIE SIND GESETZLICH VERPFLICHTET

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.

- ▶ Deklariert werden müssen alle unbebauten und bebauten Grundstücke.
- ▶ Die Berechnung des Grundsteuerwertes für Wohngrundstücke erfolgt zukünftig im sog. Ertragswertverfahren.
- ▶ Bei Grundstücken, die nicht zu mehr als 80% Wohnzwecken dienen (Geschäftsgrundstücke) erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren.
- ▶ 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.
- ▶ Die Steuerpflichtigen können die Erklärung selbst einreichen, es bedarf allerdings einer Registrierung im ELSTER-Portal der Finanzverwaltung.
- ▶ Für die Erfassung aller relevanten Daten zu Grundstücken und Wohneigentum bleibt nur wenig Zeit. Die Finanzverwaltung lässt für die Einreichung der Daten nur einen **zeitlichen Korridor von Juli bis Oktober 2022 zu.**

Gern unterstützen wir unsere Mandanten beim Zusammenstellen der erforderlichen Unterlagen und Daten und erstellen die elektronische Erklärung hierfür.

Sofern Sie dies wünschen, benötigen wir verschiedene Unterlagen von Ihnen, die Sie der Anlage entnehmen können. Bitte fordern Sie nicht vorhandene Grundbuchauszüge jetzt schon an, da diese derzeit auch länger dauern. Für die Bewertung in den meisten Bundesländern sind die Wohnflächen anzugeben.

Sofern keine Daten dazu vorliegen, sollten Sie die Vermessung nach der Wohnflächenverordnung vornehmen bzw. einen sachverständigen Dritten damit beauftragen.

Derzeit werden die Programme zur Erstellung der Erklärungen noch entwickelt, eine technische Umsetzung ist frühestens Ende April möglich.

KANZLEI  
SCHALLER

KANZLEI SCHALLER  
Silberstraße 28  
08451 Crimmitschau

Telefon: 03762 48 919 - 0  
Telefax: 03762 48 919 - 20

office@steuerberatung-schaller.de  
www.steuerberatung-schaller.de

# MERKBLATT GRUNDSTEUERREFORM 2022



Weitere Informationen insbesondere auch zu den einzelnen Bundesländern-Modellen finden Sie auch auf den Webseiten des Bundesfinanzministeriums unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) (Bereich Steuern-Grundsteuer und Grunderwerbsteuer-Reform der Grundsteuer) oder speziell für Sachsen auf den Seiten des Finanzamtes unter [www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuer](http://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuer).

**Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen derzeit keine Auskunft über die zukünftige Höhe der Grundsteuer geben können, da insbesondere die Hebesätze der Städte und Gemeinden noch nicht feststehen.**

Folgende Angaben/Belege benötigen wir von Ihnen:

**STICHTAG 01.01.2022**

- Grundbuchauszug (mit Flurstücknummer, Fläche des Grundstücks )
- Eigentümerangaben: Name/n , Geb.Datum. , Adresse, Steuernummer und Identifikationsnummer – sofern uns diese Daten nicht schon vorliegen
- Flurkarten
- Einheitswertbescheide aus früheren Jahren
- Grundstücksart (bebaut/unbebaut)
- Gebäudeart (Einfamilien/Zweifamilien oder Mehrfamilienhaus oder Eigentumswohnung
- Anzahl der (Tief)garagenplätze
- Wohnfläche
- Baujahr des Gebäudes

Eigentümer von reinen Geschäftsgrundstücken geben bitte die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude an.

Sollten die Daten nicht auffindbar sein, können Sie beim zuständigen Amtsgericht kostenpflichtig einen Grundbuchauszug oder eine Flurkarte beim Vermessungsamt beantragen.

Dieser Antrag können Sie in der Regel online oder schriftlich stellen. Bitte beachten Sie die derzeitigen Bearbeitungszeiten der Behörden.

Für weitere Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit Freundlichen Grüßen,  
Ihre KANZLEI SCHALLER

KANZLEI  
SCHALLER