

VOGEL STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT PartGmbB
Postfach 2162 · 33437 Herzebrock-Clarholz

ANJA VOGEL-PANKEWITSCH
STEUERBERATERIN

DIRK VOGEL
STEUERBERATER

HUBERT HEBELMANN*
STEUERBERATER
*angestellt nach §58 StBG

HEINZ DIETER VOGEL †
STEUERBEVOLLMÄCHTIGTER

03.02.2022

Die Grundsteuerreform – Was das für Sie bedeutet...

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielleicht haben Sie es schon gehört, vielleicht haben Sie es auch schon gelesen. Die Grundsteuerreform kommt, beziehungsweise hat uns schon längst erreicht.

Was bedeutet die Grundsteuerreform 2022 für Sie?

Für alle Grundstückseigentümer und Hausbesitzer bedeutet die Grundsteuerreform ab 2022 einen deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand. Spätestens mit Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung müssen Sie aktiv werden. Insbesondere Grundstücks- und Hausbesitzer mit mehreren Grundstücken, ggf. in mehreren Bundesländern müssen frühzeitig reagieren. Aufgrund des hohen Bedarfs an grundlegenden Daten ist eine schnelle Zusammenstellung der notwendigen Informationen nicht kurzfristig möglich. Nach Erhalt der Aufforderung zur Abgabe der Erklärung durch die Finanzverwaltung haben Sie lediglich einen Monat Zeit, um die geforderte Feststellungserklärung einzureichen.

Was ist die Grundsteuer überhaupt?

In Deutschland wird auf Eigentum an Grundstücken, Immobilien und Erbbaurechten eine Grundsteuer erhoben. Zu zahlen ist sie vom jeweiligen Eigentümer, wobei eine Umlage der Steuer in der Regel auf mögliche Mieter im Rahmen von Mietverhältnissen erfolgt. Die Grundsteuer ist eine sog. Gemeindesteuer und trägt als bedeutende Einnahmequelle zur Finanzierung des Gemeindehaushaltes bei. Sie trifft damit jeden Bürger!

Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Die Grundsteuerreform geht auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom **10.04.2018** zurück. Hier hatte das Gericht die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen als verfassungswidrig erklärt. Die Entscheidung des Gerichts wird insbesondere mit dem Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitraum 1964 begründet. Der Gesetzgeber wurde deshalb aufgefordert, bis spätestens zum **31.12.2019** eine Neuregelung zu treffen. Dem ist der Gesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten Bundesmodell, welches bundesweit gelten soll, nachgekommen.

Was bedeutet die Öffnungsklausel?

Da in den Gesprächen zwischen Bund und Ländern kein Konsens zur Ausgestaltung des Grundsteuergesetzes erzielt werden konnte, wurde den Bundesländern die Möglichkeit eingeräumt, eine vom Bundesmodell abweichende Regelung zu erlassen (sog. Öffnungsklausel).

Herzebrock-Clarholz
Zentrale: 0 52 45 / 9 20 80-0
Fax: 0 52 45 / 7 01 99
An der Dicken Linde 3
„Haus Samson“
33442 Herzebrock-Clarholz

Sassenberg
Zentrale: 0 25 83 / 3 00 34-0
Fax: 0 25 83 / 3 00 34-20
Am Drostengarten 1
48336 Sassenberg

Oelde / Bürogemeinschaft
Zentrale: 0 25 22 / 41 33
Fax: 0 25 22 / 6 04 99
Wallstraße 5a
59302 Oelde

www.steuerbuero-vogel.de
info@steuerbuero-vogel.de

In Kooperation mit:

Rüdiger Kuhn
Steuer- und Wirtschaftsberatung
Kaiserwerther Str. 45
40477 Düsseldorf

Klaucke & Risken
Rechtsanwälte & Notarin
Am Drostengarten 1
48336 Sassenberg

Volksbank eG
OT Clarholz
IBAN: DE22 4126 2501 0822 4009 00
BIC: GENODEM1AHL

OT Sassenberg
IBAN: DE98 4126 2501 3570 1325 00
BIC: GENODEM1AHL

Volksbank Gütersloh
IBAN: DE37 4786 0125 4530 3224 00
BIC: GENODEM1GTL

Kreissparkasse Wiedenbrück
IBAN: DE95 4785 3520 0012 4385 45
BIC: WELADED1WDB

Sparkasse Münsterland Ost
IBAN: DE74 4005 0150 0034 3527 32
BIC: WELADED1MST

UST-ID-NR.: DE 23 16 30 715

Entsprechend haben die nachfolgend aufgeführten Bundesländer eigene Landesmodelle eingeführt. Zu nennen sind hier:

- 1) Baden-Württemberg
- 2) Bayern
- 3) Hamburg
- 4) Hessen
- 5) Niedersachsen
- 6) Sachsen
- 7) Saarland

Damit existiert zukünftig ein Flickenteppich verschiedener Bewertungsmodelle zur Ermittlung der Grundsteuer.

Welche Angaben müssen gemacht werden?

Dies hängt insbesondere davon ab, ob das Bundesmodell oder ein Landesmodell Anwendung findet. Elementare Angaben jedes Modells sind aber insbesondere:

- 1) die Grundstücksart
- 2) die Grundstücksfläche
- 3) der Bodenrichtwert
- 4) die Wohn- & Nutzfläche
- 5) das Baujahr

Damit Sie Zugang zu einigen der benötigten Daten bekommen, die Ihnen ansonsten ggf. nicht oder nicht mehr vorliegen, ist die Einrichtung einer online Plattform in Arbeit. Dort sollen durch die Katasterämter und die Gutachterausschüsse möglichst viele relevante Daten zur Verfügung gestellt werden.

Welche Fristen sind für die Grundsteuerreform wichtig?

Die Grundsteuerwerte sind auf den sog. Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Dies ist der 01.01.2022! Das gilt für ca. 36 Millionen Grundstücke, Häuser sowie für land- & forstwirtschaftliche Flächen in Deutschland. Die Abgabefrist für Feststellungserklärungen beträgt gesetzlich vorgeschrieben mindestens einen Monat ab dem Zeitpunkt der Aufforderung durch das Finanzamt. Stand heute ist die Abgabe nach öffentlicher Aufforderung für den Zeitraum zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 geplant. Das gilt unabhängig vom Bundes- oder Landesmodell. Eine frühere Abgabe ist technisch auf Seiten der Finanzämter nicht möglich.

Fazit:

An der Grundsteuerreform und an dem damit verbundenen Arbeitsaufwand kommt leider niemand vorbei – jeder Bürger hat seinen Teil zu tragen.

Sprechen Sie uns an – wir können Ihnen die Arbeit bei der Erstellung der notwendigen Feststellungserklärungen erleichtern und Ihnen darüber hinaus bei allen Fragen zur Grundsteuerreform zur Seite stehen.

Mit freundlichen Grüßen