

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](http://www.steuerbuero-vogel.de)  
[info@steuerbuero-vogel.de](mailto: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