

JASMIN ECK
Dipl. Betriebswirt (BA)
Steuerberater**MARKUS ECK**
Dipl. Betriebswirt (BA)
Steuerberater**KERSTIN EICKE**
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Steuerberaterin *)**KERSTIN KERN**
Bachelor of Arts (B.A.)
Steuerberater *)

*) angestellt gem. § 58 StBerG

Datum
Mittwoch, 6. April 2022Groß-Gerauer Str. 8
68307 MannheimTelefon 0621-729 65 00
Fax 0621-729 65 029
info@eck-stb.de

Die Grundsteuerreform

Liebe Mandanten,

das Bundesverfassungsgericht hatte im Jahr 2019 die bisher geltende gesetzliche Regelung zur Grundsteuerreform für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt. Der Gesetzgeber hat daraufhin die Grundsteuer reformiert und ein neues, sogenanntes Bundesmodell als Grundlage geschaffen. Dieses Modell gilt bundesweit. Den Bundesländern steht es aber frei, ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen.

Von diesem Recht haben unter anderem Baden-Württemberg und Hessen Gebrauch gemacht.

In unserem letzten Rundschreiben zur Grundsteuerreform haben wir Ihnen einen Überblick über den zeitlichen Ablauf der Reform gegeben.

Nun naht der Beginn der Bearbeitung. Ab 1.7.2022 sollen die Plattformen der Finanzverwaltung zur Verfügung stehen und die Erklärungen abgegeben werden können. Abgabefrist soll der 31.10.2022 sein.

Nachfolgend dürfen wir Ihnen einige Informationen geben und häufige Fragen beantworten:



Ich habe gar keinen Grundbesitz. Muss ich dennoch etwas beachten?

Nein, wenn Sie keinen Grundbesitz haben, muss auch keine Erklärung zur Grundsteuer abgegeben werden. Wir haben Sie, als unseren Mandanten, angeschrieben, da wir keine Kenntnis über alle Grundstücke haben. Es sind ja nicht nur vermietete Objekte betroffen, sondern auch eigengenutzte Immobilien, Äcker, Wiesen etc.

Berechnung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Gemeinden festgesetzt und bildet deren Haupteinnahmequelle. Die Grundsteuer basiert hierbei auf dem sogenannten „Grundsteuerwert“, der zunächst mit einer Steuermesszahl und anschließend mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde multipliziert wird. Im Rahmen der Grundsteuerreform wird dieser Ausgangswert, also der Grundsteuerwert, neu festgestellt. Hierfür ist die Einreichung einer sogenannten Feststellungserklärung für jedes einzelne Grundstück notwendig.

Wie berechnet sich die Grundsteuer künftig konkret?

1. Schritt – Berechnung des Grundbesitzwertes

Im Rahmen der abzugebenden Feststellungserklärungen wird der sogenannte Grundbesitzwert neu berechnet. Wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistischen Nettokaltmieten. Daneben spielen unter anderem Grundstücksfläche, Immobilienart, Alter der Gebäude eine Rolle.

2. Schritt – Ausgleich der Wertsteigerung

Da die Grundsteuerwerte seit 1935 bzw. 1964 nicht mehr aktualisiert wurden, wird ein Wertabschlag auf die Steuermesszahl vorgenommen um einem überproportionalen Anstieg der Grundsteuer entgegenzuwirken.

3. Schritt – Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden

Die Gemeinden passen ihre Hebesätze an. Ziel ist es, dass sich das Grundsteueraufkommen im Wesentlichen nicht verändern soll.

Wie wird die Bearbeitung erfolgen und welche Unterlagen werden benötigt?

Wir haben uns entschieden, eine digitale Plattform zum Austausch der Unterlagen zu nutzen. Sofern wir beauftragt werden, die Erklärung zu erstellen, werden Sie von uns auf diese Plattform eingeladen, auf der Sie sich dann mit einem Benutzernamen und Passwort anmelden können.

Ab dann können Sie selbst bestimmen, welche Angaben Sie bereits in der Plattform vorerfassen bzw. welche Angaben von uns eingepflegt werden.

Was zur Bearbeitung auf alle Fälle benötigt wird, sind allgemeine Angaben zum Grundbesitz wie Flurnummer, Gemarkung, Grundstücksgrößen und Art der Immobilie.

Der Bund hat zwar ein Muster zur Grundstücksbewertung geschaffen, die Bundesländer durften davon jedoch abweichen und eigene Systeme aufbauen. Davon wurde leider reichlich Gebrauch gemacht.

Der Vorteil unserer digitalen Plattform ist, dass diese weiß, welche Daten für welches Bundesland benötigt werden und, sobald das Grundstück angelegt ist, Ihnen ein Leitfaden der noch benötigten Unterlagen bereitstellt.

Ich bin bereits Mandant und einige Grundstücksdaten liegen EuP bereits vor. Muss ich diese dennoch nochmals einreichen?

Sobald Sie uns mitgeteilt haben, dass wir die Erklärung erstellen dürfen, werden wir die uns vorliegenden Objektdaten (z. Bsp. aus der Anlage Vermietung der letzten Einkommensteuererklärung) in das digitale System übernehmen. Sie müssen dann nur noch die fehlenden Angaben ergänzen

Was kostet die Erstellung der Erklärung durch den Steuerberater?

Der Bund hat hierfür gerade die Steuerberatergebührenverordnung überarbeitet. Da wir jedoch eine Mandantenplattform zur Bearbeitung geschaffen haben, bei der Sie den Bearbeitungsaufwand mit beeinflussen können, haben wir uns dazu entschieden, nicht nach den sich aus den Grundbesitzwerten ergebenden Pauschalen abzurechnen, sondern nach Zeitaufwand. Hierbei kommt ein Stundensatz von 90,-- € / netto zum Ansatz.

Kann ich die Erklärung auch alleine machen?

Sie können die Erklärung selbstverständlich auch alleine erstellen. Nach aktuellem Kenntnisstand werden Sie sich hierfür im Elster Portal der Finanzverwaltung registrieren müssen.

Aus unseren Daten heraus haben wir nur einen Überblick über Ihre steuerlich relevanten Grundstücke, also vor allem betrieblich genutzte und vermietete Immobilien. Eigengenutzte Immobilien, Grundstücke, Äcker und ähnliches sind uns nicht zwingend bekannt.

Sofern wir die Erklärung für Sie erstellen dürfen, bitten wir daher um Rückgabe des beigefügten Fragebogens. Nur so bekommen wir einen Überblick über die Anzahl der Grundstücke, um für die Bearbeitung auch genügend Kapazitäten schaffen zu können.

Soweit ein erster kurzer Einblick in die Grundsteuerreform. Wir werden Sie zu diesem umfassenden Thema weiter auf dem Laufenden halten.

Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Eck und Partner Steuerberatungsgesellschaft