# GRUNDSTEUER 2022 – DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER

Was ändert sich? Was ist 2022 zu tun?
Steuerberater Andreas Jovanic beantwortet wichtige Fragen aus der Praxis.

Ihr Ansprechpartner
Andreas Jovanic
Steuerberater
Acconsis GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Der Gesetzgeber hat ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet, das die Regelungen zur Neubewertung enthält. Künftig wird der Grundsteuerwert die Bemessungsgrundlage bilden und nicht mehr der Einheitswert. Zu diesem Zweck werden sämtliche Grundstücke und Immobilien zum 01.01.2022 neu bewertet. Alle Grundstücks- und Immobilieneigentümer müssen deshalb 2022 eine entsprechende Feststellungserklärung bei ihrem zuständigen Finanzamt abgeben.

### Wie wird die neue Grundsteuer ermittelt?

Künftig wird der Grundsteuerwert die Bemessungsgrundlage bilden. Dazu werden sämtliche Grundstücke zum 01. Januar 2022 neu bewertet. Die neu ermittelte Grundsteuer wird erstmals ab 01. Januar 2025 fällig. Sie wird von den jeweiligen Kommunen festgesetzt.

### Wer ist davon betroffen und was ist zu tun?

Für die Neubewertung der Grundstücke müssen alle Grundstücks- und Immobilieneigentümer in Deutschland für jede Immobilieneinheit bzw. jedes Grundstück eine Feststellungerklärung elektronisch an das Finanzamt übermitteln, in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet. Belege müssen grundsätzlich nicht bei der Finanzverwaltung eingereicht werden. Jedoch empfiehlt sich die Aufbewahrung für eventuelle Rückfragen. Dies gilt sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmen. Diese Feststellungserklärung dient als Grundlage für die Neuberechnung der Grundsteuer.

### Welche Fristen gelten für die Ermittlung der neuen Grundsteuer?

Die Übermittlung der Feststellungserklärung muss nach derzeitigem Stand im Zeitraum vom 01. Juli 2022 bis 31.Oktober 2022 erfolgen.

### Wie erfolgt die Neubewertung nach dem Bundesmodell?

Die Neubewertung erfolgt je nach Nutzung des Grundstücks. Wohngrundstücke werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke nach dem Sachwertverfahren. Dieses werteorientierte Verfahren berücksichtigt zur Ermittlung des Verkehrswertes individuelle Grundstücksfaktoren wie Miet- und Bodenpreise.

Bundesländer können von dieser Regelung auf Bundesebene abweichen. Davon haben einige Bundesländer Gebrauch gemacht. Dazu gehören Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

### Was gilt in Bayern?

Bayern hat ein Flächenmodell, also ein wertunabhängiges Modell, eingeführt. Die Wertermittlung weicht dabei grundlegend vom Grundsteuergesetz auf Bundesebene ab. Es basiert auf der Grundstücksfläche sowie der Wohn- oder Nutzfläche des Gebäudes und der Immobiliennutzung. Alter der Immobilie und ihr Wert spielen keine Rolle.

### Welche Unterlagen bzw. Angaben werden benötigt?

Dies variiert je nach Bundesland und angewendetem Bewertungsverfahren. Grundsätzlich benötigt die Finanzverwaltung zum Stichtag 1. Januar 2022 allgemeine Grundbuchdaten, Angaben zur Immobiliennutzung (Wohnen/Gewerblich) und den Bodenrichtwert. Je nach Bundesland bzw. Modell sind weitere Angaben notwendig, z. B. die Immobilienart, Baujahr, Bruttogrundfläche sowie die Nutz- oder Wohnfläche des Gebäudes. Auch das Aktenzeichen der Finanzverwaltung muss angegeben werden. Dieses ist dem letzten Einheitswertbescheid oder ggf. dem Informationsschreiben der Finanzverwaltung zu entnehmen. In Bayern werden grundsätzlich Grundbuchangaben zum Grundstück, die Gebäudenutzung (z. B. Wohnzwecke, betriebliche Zwecke) und die Wohn- oder Nutzfläche benötigt.

### Wo findet man die notwendigen Informationen?

Grundbuchdaten, wie die Fläche des Grundstücks, finden Eigentümer in der Regel in ihren Grundbuchauszügen oder in Notarverträgen. Verlässliche Angaben zur Wohnfläche können meist Architektenberechnungen, Hausverwaltungsunterlagen oder auch Bauunterlagen entnommen werden.

### Gibt es Ermäßigungen oder Befreiungen?

Für bestimmte Fälle sind entsprechende Vergünstigungen bei der Berechnung des Grundsteuerwerts vorgesehen. Dies betrifft z. B. die Nutzung des gesamten Grundbesitzes für steuerbefreite Zwecke, ein Baudenkmal, eine Wohnraumförderung oder das Grundvermögen einer Wohnungsbaugesellschaft.

### Wie erfolgt die Einreichung der Erklärung?

Die entsprechende Erklärung muss vom Eigentümer grundsätzlich online über das elektronische Steuerportal ELSTER an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Wer noch nicht bei ELSTER angemeldet ist, sollte dies baldmöglichst nachholen. Die Einreichung in Papierform soll in Bayern möglich sein.

### Was passiert, wenn die Feststellungserklärung nicht oder zu spät abgegeben wird?

In der Regel wird das zuständige Finanzamt vorbehaltlich einer begründeten und genehmigten Fristverlängerung eine Erinnerung senden. Zudem kann eine Schätzung des Grundsteuerwerts erfolgen und/oder ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden.

Abbildungen: © Acconsis