

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, die teilweise noch auf Berechnungen aus den 1930er Jahren zurückgehen, 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. Das bayerische Finanzministerium wird zur Grundsteuer-Erklärung voraussichtlich ab April 2022 einen Infobrief versenden.

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. Bayern schafft hierfür beispielsweise neue Grundsteuerfinanzämter in Zwiesel und Viechtach mit 300 Mitarbeitenden. Eine Länderöffnungsklausel ermöglicht den Bundesländern, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer, unter anderem auch Bayern, inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

Das regionale Grundsteuergesetz wurde am 17.12.2021 im bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht. Es basiert darauf, dass die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt werden. Diese betragen insbesondere für die Grundstücksfläche 0,04 Euro/qm und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/qm. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % gewährt, so dass hier effektiv nur 0,35 Euro/qm angesetzt werden. Auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage wenden die Gemeinden ihren individuellen Hebesatz an, der bis 2024 festgelegt werden soll.

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.

Als Ihr Berater in allen steuerrechtlichen Belangen, unterstützen wir Sie gerne und beraten Sie zum Neubewertungsverfahren individuell. Darüber hinaus können wir den Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie übernehmen.

Sie sind an einem Beratungsgespräch interessiert?

Dann zögern Sie nicht lange und informieren Sie uns, ob wir in dieser Sache für Sie im nächsten Jahr tätig werden dürfen und merken Sie einen Besprechungswunsch vor. Wir senden Ihnen zu gegebener Zeit Informationsmaterial zu und bieten Ihnen einen Termin in unserer Kanzlei an. Gerne können wir dann auch eine Besprechung per Telefon- oder Videokonferenz durchführen.

