

MÜLLER | CIESLA | PARTNER

STEUERBERATER

ALFRED CIESLA
Steuerberater

DANIELA EBERT
Steuerberaterin

BERND-LUDWIG HOLLE
Steuerberater
Rechtsanwalt

Juni 2022

Neue Regeln zur Grundsteuer

Wie Sie sicherlich bereits den Medien entnommen haben, sind alle Grundeigentümer von einem großen Reformprojekt im Steuerrecht betroffen: der Grundsteuerreform. Im gesamten Bundesgebiet sind neue Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zu ermitteln. Der Grund liegt in einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach die bisherigen jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte für Grundstücke zukünftig nicht mehr für die Grundsteuer verwendet werden dürfen. In diesem Zusammenhang bewerten die Finanzämter zum Stichtag **01.01.2022** alle Grundstücke in Deutschland neu.

Um die Bewertung durchführen zu können, muss jeder Eigentümer für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ (Feststellungserklärung) elektronisch per ELSTER beim Finanzamt einreichen. Dies wird ab dem **01.07.2022** möglich sein. **Letzter Termin** für die Abgabe der Erklärung ist der **31.10.2022**.

Anhand der elektronisch eingereichten Feststellungserklärung wird der Grundsteuermessbetrag durch das Finanzamt festgestellt und an die jeweilige Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer weitergeleitet. Voraussichtlich werden ab dem 2. Halbjahr 2024 die ersten Bescheide über die Grundsteuer erlassen. Die neu berechnete Grundsteuer wird ab dem 01. Januar 2025 fällig.

Partnerschaftsgesellschaft
AG Hamburg PR 812
USt-IdNr: DE 181 92 5481

Deutsche Bank Hamburg
IBAN DE19 2007 0000 0376 8306 00 BIC DEUTDE33HAN
Hamburger Sparkasse
IBAN DE28 2005 0550 1045 2113 88 BIC HASPDE33HAN
Postbank Hamburg
IBAN DE47 2001 0020 0280 7712 07 BIC PBNKDE33HAN

Holstenplatz 18
22765 Hamburg
Tel.: (040) 43 16 65-0
Fax.: (040) 43 16 65-44
www.mueller-ciesla.de
info@mueller-ciesla.de

MÜLLER | CIESLA | PARTNER

STEUERBERATER

Für die Berechnung der Grundsteuer wurde ein Bundesmodell gesetzlich festgelegt. Eine Öffnungsklausel ermöglicht es aber den Bundesländern, vom Bundesmodell abweichende Modelle festzulegen. Die Länder Hamburg, Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen haben davon Gebrauch gemacht und eigene Gesetze zur Grundsteuer erlassen.

Über die Landingpage der Finanzverwaltungen der Länder und des Bundes (www.grundsteuerreform.de) finden Sie Wissenswertes zur Reform und einen Überblick über die Regelungen der Länder. Darüber hinaus bündelt sie die Links zu den relevanten Portalen der Länder und ermöglicht so den direkten Zugriff auf die Informationen und damit eine einfache Abgabe der Feststellungserklärung.

Im Wesentlichen müssen für jedes Objekt – unabhängig von der Anwendung des Bundesmodells oder einer abweichenden Länderlösung – folgende Angaben gemacht werden:

- Angaben zur Lage, wie Gemarkung, Flur, Flurstück
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart, z. B. bebautes oder unbebautes Grundstück
- Angaben zur Fläche, z. B. Grundstücksfläche, Wohnfläche, sonstige Flächen
- Bodenrichtwert (nicht bei allen Ländermodellen)

Im Anhang haben wir Ihnen auch eine Checkliste beigefügt, auf der die notwendigen Angaben und Unterlagen zusammengefasst sind, die für die Erstellung der Feststellungserklärung notwendig sind. Weitere Hinweise zur Steuererklärung finden Sie auch über die o.g. Landingpage.

Nutzen Sie bitte bereits jetzt die Zeit, um die notwendigen Informationen zusammen zu tragen, damit Sie die Feststellungserklärung fristgerecht abgeben können. Bei nicht fristgerechter Abgabe kann das Finanzamt einen Verspätungszuschlag festsetzen. Sofern Sie nicht bereits über ein Elster-Benutzerkonto verfügen, beantragen Sie dieses rechtzeitig auf www.elster.de.

Haben Sie Fragen? Wir sind gerne für Sie da.

Mit freundlichen Grüßen

Müller | Ciesla | Partner

Seite 2/2

Partnerschaftsgesellschaft
AG Hamburg PR 812
USt-IdNr: DE 181 92 5481

Deutsche Bank Hamburg
IBAN DE19 2007 0000 0376 8306 00 BIC DEUTDEHHXXX
Hamburger Sparkasse
IBAN DE28 2005 0550 1045 2113 88 BIC HASPDEHHXXX
Postbank Hamburg
IBAN DE47 2001 0020 0280 7712 07 BIC PBNKDEFF

Holstenplatz 18
22765 Hamburg
Tel.: (040) 43 16 65-0
Fax.: (040) 43 16 65-44
www.mueller-ciesla.de
info@mueller-ciesla.de

**CHECKLISTE DER NOTWENDIGEN ANGABEN UND UNTERLAGEN
ZUR GRUNDSTEUERFESTSTELLUNGSERKLÄRUNG**

Benötigte Unterlagen je Grundstück:

Grundsteuermessbetrags- bescheid	Einheitswertbescheid	Grundbuchauszug
Grunderwerbsteuer- bescheid	Kaufvertrag	

1. **Adresse des Grundstücks (Bundesland, Ort, PLZ, Straße, Hausnummer):** Diese Angaben finden Sie auf dem bisherigen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid oder auf einem Grundbuchauszug oder einer Flurkarte
2. **Gemarkung, Flur, Flurstück** Beleg: Grundbuchauszug, Bestandsnachweis, Auszug aus dem Liegenschaftskataster
3. **Eigentumsverhältnisse** Beleg: Grundbuchauszug oder Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid
4. **Angaben zur Grundstücksart:** unbebautes, bebautes Grundstück, Grundstück der Land- und Forstwirtschaft
5. **Grundstücksfläche in qm** Beleg: Grundbuchauszug, Bestandsnachweis, Kaufvertrag
6. **Wohnfläche / Nutzfläche in qm** Beleg: Kaufvertrag, Bauunterlagen, ggf. Mietvertrag
7. **Bruttogrundfläche** Beleg: Architekten- oder Bauunterlagen, Bauantrag, Kaufvertrag
8. **Sonstige Flächen in qm** Beleg: Kaufvertrag, Bauunterlagen
9. **Nutzung der Immobilie:** Eigennutzung, Vermietung, Wohnen oder Geschäft
10. **Einheitswertaktenzeichen (EW-AZ)** Beleg: Grundsteuermessbescheid oder Einheitswertbescheid. In den Bundesländern Hamburg, Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein ist die Steuernummer einzutragen.