

Steuerberatung Baumhämmel

Baumhämmel GmbH · Postfach 1109 · 70772 Filderstadt

Feststellungserklärung zur neuen

Grundsteuer auf den 01.01.2022

70794 Filderstadt-Bernhausen
Schurwaldstr 22
Telefon (0711) 708 68 0
Telefax (0711) 708 68 99
Email stb@baumhaemmel.de
Internet www.baumhaemmel.de

Juli 2022 jb/jb

Sehr geehrte Mandantschaft,

die Einheitswerte, die Grundlage für die Grundsteuer darstellen, sind verfassungswidrig. Wir haben darüber immer wieder schon in Rundschreiben berichtet bzw wurden Sie über die Gemeinden/Presse informiert.

Sie sollten ein Schreiben mit Angaben über die Grundstücke vom Finanzamt erhalten haben. Wenn Sie uns das noch nicht zur Verfügung gestellt haben, dann bitte zusammen mit der Auftragserteilung abgeben. Sehr oft wurde bei Ehegatten der Mann als Eigentümer angeschrieben, auch wenn es beiden Ehegatten gehört. Falls das Anschreiben hier nicht korrekt ist, vermerken Sie bitte einfach auf dem Anschreiben, wem es gehört mit welchem Anteil prozentual. Auf der Rückseite des Auftrages ist dies als Muster dargestellt. Bitte bei einer Eigentumswohnung auch den Miteigentumsanteil vermerken zB 76,50/1000.

Die Abwicklung der Erstellung der Feststellungserklärung ist recht komplex und kann nur online mit einem speziellen Elster Zertifikat erfolgen. Es gibt ein Bundesgrundsteuergesetz und abweichende Regelungen in einzelnen Bundesländern.

Bitte haben Sie daher Verständnis, wenn wir die Erklärungen nur für Objekte in Baden-Württemberg und Bayern erstellen können. Diese beiden sind sehr ähnlich.

Als kleine Kanzlei können wir nicht wegen einzelnen Fällen uns stundenlang einlesen. Der Aufwand und das Haftungsrisiko sind zu groß.

Sollten Sie Objekte außerhalb der beiden Länder haben, können Sie sich an den Bundesanzeiger Verlag (www.grundsteuer-online.de) oder an den Anbieter GSW Soft (www.grundsteuerwert.de) wenden. Beide haben wir für Sie mit einem Objekt getestet. Der Anbieter GSW Soft scheint uns hier der einfachere zu sein. Ganz neu gibt es die Plattform www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de. Dort können Sie die Erklärung abgeben, wenn das Bundesmodell angewendet wird. Auf der Startseite sehen Sie gleich, welche Länder das Bundesmodell anwenden, diese Plattform ist kostenlos.

Wir haben aufgrund der Erstellung der Steuererklärungen von Ihnen eine Empfangsvollmacht und erhalten die Steuerbescheide vom Finanzamt und führen den Schriftwechsel direkt. Diese erteilte Vollmacht gilt leider für die Grundsteuer nicht. Sie müssen uns daher in einem Auftrag extra neu bevollmächtigen, dass wir die Bescheide erhalten und prüfen können.

Auch aufgrund unseres Standesrecht brauchen wir hier einen separaten, unterschriebenen Auftrag von Ihnen.

Steuerberatung Baumhämmel

Bitte beachten Sie, sollten Sie Immobilien an zB ihre Kinder gegen Nießbrauch bereits übertragen haben, sind diese zur Abgabe verpflichtet und wir brauchen für diese Immobilien jeweils einen separaten Auftrag der aktuellen Eigentümer.

Die Grundlagen für die Erklärung zu ermitteln sind recht umfangreich und die Überwachung und Bescheidprüfung auch sehr komplex. Wir werden daher alles zu einem Pauschalpreis mit Varianten anbieten. Die nachfolgend geschilderten Honorare sind immer pro einzeltem Objekt zu verstehen, dh wenn Sie ein Haus mit 3 Eigentumswohnungen besitzen, müssen wir drei Erklärungen erstellen und es fällt dreimal das Pauschalhonorar an. Ein nicht aufgeteiltes Mehrfamilienhaus ist ein Objekt bei der Erklärung.

Folgendes bieten wir jeweils zum Pauschalpreis an und beinhaltet:

Erstellung der Erklärung mit Abgabe an das Finanzamt, Ermittlung der notwendigen Angaben, ggfs mit Neuaufnahme der Stammdaten bei Nießbrauch oder sonstigen Angehörigen, Bescheidprüfung, Klärung von Rückfragen mit der Finanzverwaltung

- 1) Pauschalhonorar pro Einheit/Objekt netto 200,00 € plus 20,00 € gesetzliche Auslagenpauschale zzgl 19% Umsatzsteuer = **261,80 € brutto**
- 2) Pauschalhonorar pro Einheit/Objekt netto 300,00 € plus 20,00 € gesetzliche Auslagenpauschale zzgl 19% Umsatzsteuer = **380,80 € brutto** für Erklärungen mit Nießbrauch oder sonstiger Neuaufnahme der Stammdaten zB von Verwandtschaft
- 3) Pauschalhonorar pro Einheit/Objekt netto 400,00 € plus 20,00 € gesetzliche Auslagenpauschale zzgl 19% Umsatzsteuer = **499,80 € brutto** für Erklärungen von besonderen Grundstücken die in mehrere Teile aufgeteilt werden müssen zB mit nicht bebaubarem Grünland oder aufgrund der Größe in Vorder- und Hinterland aufgeteilt werden müssen. Hier brauchen wir Grundbuchauszüge und Pläne.

Wir bitten um Verständnis, dass der Aufwand leider sehr groß ist. Die Plattformen haben noch viele Fehler drin, sodass derzeit die Abgabe der Erklärungen noch nicht empfohlen wird. Wahrscheinlich werden die Fristen sich noch verlängern. Keine Angst, wir werden das fristgerecht für Sie erstellen. Wir bitten aber um Verständnis, dass es etwas länger dauern kann und bitten um Abstandnahme von Rückfragen. Bitte haben Sie auch Verständnis, dass ihre Unterlagen für Einkommensteuererklärungen aufgrund der vielen Zusatzarbeiten teilweise mehr als 3 Monate zur Bearbeitung bei uns im Hause liegen.

Wie schon angesprochen erfolgt die Abwicklung der Erklärung komplett elektronisch, ähnlich wie bei der Einkommensteuer. Aufgrund der Fülle der Erklärungen verzichten wir auf eine Unterschrift zur Freigabe der Erklärungen. Im Auftragsschreiben erteilen Sie uns hierzu gleich die Vollmacht. Das Formular und Anschreiben ist auch auf der Homepage hinterlegt, falls der Platz nicht ausreicht oder Sie zB für ihre Kinder noch eines brauchen.

Wir haben Verständnis, wenn Sie sich selbst um die Erklärungen kümmern wollen, denn uns stellt dies alles vor große zeitliche Probleme.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Baumhämmel, Steuerberater

Steuerberatung Baumhämmel

Auftragserteilung mit Vergütungsvereinbarung iSd § 4 StBVV

Der Auftraggeber beauftragt die Steuerberatungskanzlei Baumhämmel, vertreten durch Steuerberater Jörg Baumhämmel mit der Anfertigung und elektronischen Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 für folgende Grundstücke (kurze Nennung ausreichend):

.....
.....
.....

.....
Die Parteien vereinbaren ein Pauschalhonorar von 220 € bzw 320 € oder 420 € zuzüglich 19% Umsatzsteuer. Abhängig von der notwendigen Art der Erstellungsvariante gemäß dem Anschreiben zur Grundsteuererklärung. Mit der Unterschrift wird die Pauschalvereinbarung zum og Preis ausdrücklich anerkannt.

Der Auftraggeber erteilt der Steuerberatung Baumhämmel eine Empfangsvollmacht für die erstellten Erklärungen.

Der Auftraggeber erteilt der Steuerberatung Baumhämmel die elektronische Freigabe der Erklärung ohne Unterschrift bereits durch die Auftragserteilung.

Auftraggeber (Eigentümer der Immobilie/Grundstück):

.....
Vorname, Name

.....
PLZ, Ort, Straße

.....
E-Mail-Adresse

.....
Datum

.....
Unterschrift

Steuerberatung Baumhämmel

Muster für vom Finanzamtsschreiben abweichende
Eigentumsverhältnisse

Bei Eigentumswohnung Miteigentumsanteil zB
67,10/1000 tel angeben

Bitte wie unten vermerken !

Muster



Baden-Württemberg
Finanzamt Esslingen

FA, Entengrabenstr. 11, 73728 Esslingen

P 14 303B 6550 20 1001 46A0
DV 06.22 0,85 Deutsche Post



*0513*0005226*1706*0005227*
Herrn

Jörg Karl Baumhämmel
Johannesstraße 76
70794 Filderstadt

Datum 15.06.2022

Adresse Entengrabenstr. 11
73728 Esslingen a.N.

Telefon (0711)397 2350

Kontaktformular <https://kontakt.fv-bwl.de>

Aktenzeichen 59/031/0036/076/001/6

(Bitte bei Antwort angeben)

Falsch!
Eigentümer: Jörg Baumhämmel 50% oder 1/2
Brigitte Baumhämmel 50% oder 1/2

Informationen zur Grundsteuerreform

Sehr geehrter Herr Baumhämmel,

die Grundsteuer muss wegen eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts bundesweit reformiert werden. Deshalb wird das Finanzamt Ihr nachstehendes Grundstück neu bewerten. Maßgebend hierfür sind die Verhältnisse zum 1. Januar 2022. Der ermittelte Grundsteuerwert wird ab dem 1. Januar 2025 verwendet, um die Grundsteuer neu zu bemessen. Bitte geben Sie hierfür eine Feststellungserklärung zu Ihrem Grundstück ab. Mit diesem Schreiben informieren wir Sie über das Verfahren sowie die Daten, die das Finanzamt dafür von Ihnen benötigt.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter:
www.grundsteuer-bw.de oder www.steuerchatbot.de

Das oben genannte Finanzamt führt Ihr Grundstück unter folgendem Aktenzeichen:

59/031/0036/076/001/6

Bitte geben Sie dieses in Ihrer Feststellungserklärung an.

Das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg hat zur Abgabe einer Feststellungserklärung **bis zum 31. Oktober 2022** aufgefordert. Eine Feststellungserklärung ist notwendig, da nicht alle Daten elektronisch vorliegen. Die vergangene Feststellung liegt zudem schon einige Zeit zurück. Deshalb müssen die vorhandenen Daten überprüft werden. Reichen Sie die Erklärung bitte **elektronisch** beim zuständigen Finanzamt ein.

Über „Mein ELSTER“ können Sie Ihre Feststellungserklärung ab dem 1. Juli 2022 kostenfrei elektronisch abgeben. Wenn Sie noch kein Benutzerkonto für „Mein ELSTER“ besitzen, dann empfehlen wir Ihnen, dieses bereits jetzt unter www.elster.de zu erstellen. Hierfür benötigen Sie Ihre **Steuer-Identifikationsnummer (IdNr.): 81670795424**. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Möglich ist auch, dass nahe Angehörige über deren ELSTER-Zugang die Feststellungserklärung für Sie übermitteln.

Wenn Sie steuerlich beraten werden, übergeben Sie dieses Schreiben bitte Ihrer Steuerberatung. Sollten Sie einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, beziehungsweise einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke besitzen, dann erhalten Sie im Oktober 2022 für die Erklärungsabgabe ein separates Schreiben mit gesonderter Abgabefrist. Somit ist es möglich, die Erklärung hierfür auch erst nach Erhalt dieses Schreibens abzugeben.

Blatt 00001 von 00003 Kontrollnr. 0513*0005227