



Steuerberater Schröder & Partner | Linscheidstraße 56 | 58762 Altena

An alle Mandanten

Wichtige Mandanteninformation zur Grundsteuerreform Verpflichtung zur Abgabe von Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes für alle Grundstückseigentümer:innen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Deutschland müssen etwa 36 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 beruhte.

In der Folge müssen **alle Eigentümer:innen 2022 für jedes bebaute und/oder unbebaute Grundstück** eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung in **elektronischer Form** abgeben. Hierzu werden sie von der Finanzverwaltung in Kürze aufgefordert werden. Etliche Bundesländer werden das in Form einer Allgemeinverfügung, einer sog. „öffentlichen Bekanntgabe“, vornehmen.

Als Basis für die Neubewertung werden die **Wertverhältnisse vom 01.01.2022** 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. Eine „Länderöffnungsklausel“ ermöglicht den Bundesländern zudem, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer inzwischen bereits Gebrauch gemacht.

Als **Eigentümer eines privat und/oder betrieblich genutzten bebauten oder unbebauten Grundstückes** sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Gleiches gilt nach aktueller Rechtslage für Erbbauberechtigte (also nicht für Eigentümer eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks) sowie Eigentümer:innen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden. Hierzu sind **einige Vorbereitungen** zu treffen.

Als Ihre Steuerkanzlei unterstützen wir Sie gerne und beraten Sie zum Neubewertungsverfahren individuell. Darüber hinaus können wir ebenfalls den Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie übernehmen. Die **Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes** sind **verpflichtend elektronisch an die Finanzämter zu übermitteln**.



Es ist jedoch auch möglich, dass Sie die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes selbst erstellen, wenn Sie Zusatzkosten einsparen möchten.

Da die Übermittlung der Feststellungserklärung verpflichtend elektronisch zu erfolgen hat, können Sie das „**Elster-Onlineportal**“ der Finanzverwaltung nutzen. Hierzu benötigen Sie ein eigenes **Benutzerkonto**, für welches Sie sich zunächst authentifizieren lassen müssen. Weiterführende Informationen finden Sie hier: <https://www.elster.de/eportal/start>

Vorbereitende Tätigkeiten, insbesondere das **Zusammentragen entsprechend benötigter Unterlagen**, müssen bereits jetzt vorgenommen werden, denn der **zeitliche Ablauf**, welchen die Finanzverwaltung vorgegeben hat, ist sportlich:

- **Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung:**
Voraussichtlich im kommenden Monat **März** werden alle Grundstückseigentümer:innen öffentlich zur Abgabe einer Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwertes aufgefordert. Einige Finanzämter haben bereits in dieser Woche Aufforderungen versendet.
- **Abgabefrist:**
 - **Ab dem 01.07.2022** können die Feststellungserklärungen an die Finanzämter elektronisch übermittelt werden.
 - Die Abgabefrist endet jedoch bereits mit Ablauf des **31.10.2022**.

Gerne übernehmen wir die Erstellung der Feststellungserklärung für Sie. Da wir jedoch mit einer erhöhten Auftragsdichte zu diesem Themenbereich rechnen, möchten wir Sie bitten, uns die beigefügte **Checkliste (je Grundstück) digital per E-Mail** zuzusenden an:

→ grundsteuer@stb-schroeder.de mit dem Betreff **Name Eigentümer / Adresse der Immobilie**.

Damit wir die von der Finanzverwaltung gesetzte Abgabefrist einhalten können, benötigen wir die Checkliste kurzfristig von Ihnen ausgefüllt zurück.

Fall Sie sich unsicher sind, welche Grundstücksart in Ihrem Fall vorliegt, sprechen Sie uns gerne an. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Wie erläutert wenden einige Bundesländer nicht das Bundesmodell, sondern ein individuelles Modell zur Ermittlung des Grundsteuerwertes an, wofür ggf. andere bzw. weitere Informationen notwendig werden. Sofern Sie ein Grundstück außerhalb von NRW besitzen, senden wir Ihnen gerne eine Checkliste für das jeweilige Bundesland zu falls notwendig.



S T E U E R B E R A T E R
SCHRÖDER & PARTNER

Steuerberater **Schröder & Partner** | Linscheidstraße 56 | 58762 Altena

Gunter Schröder
Steuerberater
Vereidigter Buchprüfer a. D.

Sabine Malmis
Steuerberaterin
Dipl.-Betriebswirtin (FH)

Martin Schröder
Steuerberater
Dipl.-Kaufmann

Fabian Wundenberg
Steuerberater
Dipl.-Finanzwirt (FH)

**Steuerberater
Schröder & Partner
PartGmbH**
Linscheidstraße 56
58762 Altena
Tel. 02352 - 250 350
Fax 02352 - 249 93

kanzlei@stb-schroeder.de
www.stb-schroeder.de

Sollten Sie Rückfragen zu den benötigten Unterlagen haben bzw. eine individuelle Beratung zu diesem Thema wünschen, kontaktieren Sie uns jederzeit gerne: Zu diesem Themengebiet sind unsere Mitarbeiter:innen Frau List, Frau Funk, Herr Schmermbeck sowie Herr Wundenberg als verantwortlicher Kanzleipartner Ihre Ansprechpartner:innen.

Ihre Kanzlei Steuerberater Schröder & Partner