

## Mandanteninformation zur Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

**zum 26.11.2019 ist das neue Grundsteuergesetz (GrStG) in Kraft getreten.**

### Was bedeutet das für Sie?

In Deutschland müssen ca. 36 Millionen Grundstücke neu bewertet und für jedes Grundstück der neue Grundsteuerwert (vormals Einheitswert) festgestellt werden. Dieser Wert dient dann künftig als Grundlage für die Grundsteuer. Die Bewertung der Grundstücke wird durch das neue Bewertungsverfahren grundsätzlich einfacher und nachvollziehbarer. Allerdings haben einige Bundesländer von ihrem Recht Gebrauch gemacht, ein landeseigenes Grundsteuergesetz zu erlassen, so dass die Bewertungsverfahren in den Bundesländern zum Teil unterschiedlich sind.

Die Feststellung erfolgt auf den 1.1.2022, dem sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Änderungen außerhalb der Hauptfeststellungen erfolgen ansonsten nur beim Eigentümerwechsel oder baulichen Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen. **Das bedeutet, dass alle Steuerpflichtigen, die am 1.1.2022 Eigentümer eines Grundstücks waren, zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet sind, unabhängig davon, ob das Grundstück nach dem 1.1.2022 veräußert wurde.**

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer dann erstmals auf Basis des neuen Grundsteuergesetzes berechnet und erhoben. Zu den Auswirkungen teilt die Regierung mit, dass die Änderungen insgesamt zwar aufkommensneutral erfolgen sollen, dennoch geht kein Weg daran vorbei: Es wird zu einer Umverteilung kommen. Genaues lässt sich heute kaum sagen, nur so viel: Tendenziell werden ältere Immobilien künftig niedriger und teure Lagen höher besteuert.

Die Finanzverwaltung hat angekündigt voraussichtlich **im Juni 2022** (Sachsen-Anhalt) alle Steuerpflichtigen, die am 1.1.2022 Eigentümer eines Grundstücks waren, anzuschreiben und zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufzufordern. Mit diesem Schreiben sollen alle zu einem Grundstück beim Finanzamt elektronisch erfassten Eckdaten mitgeteilt werden. Elektronisch erfasst ist aber nur ein kleiner Teil der für die Bewertung relevanten Eckdaten. Die weiteren erforderlichen Daten müssen von Ihnen beigesteuert werden. Die **elektronisch** abzugebenden Feststellungserklärungen können ab dem **1. Juli 2022** über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31. Oktober 2022**.

### Was sollten Sie jetzt tun?

Warten Sie zunächst auf das angekündigte Schreiben des Finanzamtes (Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung). Danach sollten Sie jedoch keinesfalls bis zum Ablauf der Abgabefrist am 31. Oktober 2022 untätig bleiben. Nach unserer Einschätzung kann die Beschaffung der erforderlichen Informationen und Unterlagen, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Anzahl von Anfragen und der Urlaubszeit mit erheblichem zeitlichen Aufwand verbunden sein. Mit Blick auf die **Bindungswirkung des Grundsteuerwertes für sieben Jahre** haben Fehler bei der Bewertung durchaus erhebliche Konsequenzen. Selbst bei scheinbar einfachen Wohngrundstücken kommen z.T. schwierige Fragen im Zusammenhang mit der Bestimmung des in Folge von Renovierungen möglicherweise neu zu bestimmenden Baujahres oder zur relevanten Flächenberechnung und der Bestimmung des Mietwertes auf Sie zu.

**Daher bieten wir Ihnen selbstverständlich unsere Unterstützung an.** Wir haben zu diesem Zweck eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die Sie auf Wunsch in allen Fragen der Grundstücksbewertung zur Abgabe der Feststellungserklärung bis hin zur Prüfung der amtlichen Bescheide begleitet.

## Sie möchten unsere Unterstützung in Anspruch nehmen?

Bei vermieteten oder selbstgenutzten **reinen Wohngrundstücken** oder unbebauten Wohngrundstücken benötigen wir nur einige wenige Ausgangsdaten, die wir mit einem **Fragebogen** erheben. Einiges können Sie - nach Überprüfung auf Richtigkeit der Daten – dem oben angekündigten Schreiben des Finanzamtes entnehmen. Darüber hinaus ergeben sich noch Fragen z.B. zur Wohnfläche, der Grundstücksart, dem Baujahr, dem Umfang und dem Jahr größerer Renovierungen und ergänzenden Informationen, die wir zur Einordnung und Plausibilisierung der Daten benötigen. Wenn Sie unsere Unterstützung in Anspruch nehmen möchten, geht das ganz einfach: In der Anlage haben wir eine Vollmacht beigefügt, die Sie uns bitte ausgefüllt und unterschrieben an [info@menzel-stb.de](mailto:info@menzel-stb.de) oder per Post übersenden. Mit der Vollmacht erteilen Sie uns gleichzeitig den Auftrag zur Erstellung der Feststellungserklärung und deren elektronischer Übermittlung an das zuständige Finanzamt sowie die Erlaubnis zur Einholung von u.U. erforderlichen Daten bei zuständigen Behörden und Institutionen.

## Und was kostet der Support?

Voraussetzung: Die benötigten Unterlagen und Daten werden vom Auftraggeber umgehend bereitgestellt. Wohneigentum/ Garagen/Erholungsgrundstücke: Je Feststellungserklärung wird im Rahmen der Steuerberater-Vergütungsverordnung (StBVV) eine Grundgebühr in Höhe von 144,00 € vereinbart. Hinzu kommt bei Wohngrundstücken für das Flurstück selbst eine Gebühr von 46,00 € zuzüglich 38,00 € je Wohneinheit bei bis zu 3 Wohneinheiten, für jede weitere Wohneinheit weitere 25,00 €. Dieses Angebot pauschaliert die untere Gebührenspanne gemäß StBVV.

Nichtwohngrundstücke werden im Rahmen der StBVV nach Gegenstandswerten abgerechnet. Hier ist im Bedarfsfall eine individuelle Vereinbarung zu treffen.

Für die Prüfung des ergehenden Bescheides werden nach Eingang des Bescheides vom Finanzamt, (erwartet: ab Mitte 2023 bis Mitte 2024 (!)) in allen Fällen pauschal 31,00 € berechnet.

Sämtliche Vergütungen verstehen sich jeweils zuzüglich Auslagenersatz sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## Wie geht es weiter?

Bei Auftragserteilung werden wir Ihnen - nach Versand der Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung durch die Finanzämter voraussichtlich im Juni 2022 - einen von uns vorbereiteten, bereits auf Sie abgestimmten (und ggfls. mit vorliegenden Informationen vorausgefüllten!) Fragebogen übersenden, den Sie uns einfach nur noch komplettiert ausgefüllt zurücksenden. Um den „Rest“ kümmert sich dann die Kanzlei. Herr Thomas Möhner ist als verantwortlicher Ansprechpartner besonders geschult, in der Kanzlei wurden durch Qualifizierungen und Erwerb hochwertiger Software sowie Zugangsberechtigung zu Grundbuchauszügen und diversen Datenbanken alle erforderlichen Voraussetzungen geschaffen. Bei Fragen in Sachen Auftragserteilung/ Interessenbekundung wenden Sie sich gerne an unsere Kanzlei, Auskunft geben Ihnen gern: Frau Müller, Herr Menzel und Herr Möhner.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ingolf Menzel  
Steuerberater