

Sonderrundschreiben November 2021

Grundsteuerreform und Erklärungspflichten

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Urteil vom 10. April 2018) hat der Gesetzgeber bereits in 2019 eine Grundsteuerreform beschlossen, die ab 2025 gelten soll.

Die lange Übergangsfrist hängt damit zusammen, dass die Finanzämter 36 Millionen Grundstücke neu bewerten müssen! Um das organisatorisch in den Griff zu bekommen, wurde das Bewertungsgesetz so geändert, dass der neue Hauptfeststellungszeitpunkt für die Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 gelegt wurde (§ 266 Abs. 1 BewG), Auf diesen Stichtag muss nun jeder Grundstückseigentümer eine sogenannte Feststellungserklärung abgeben.

Das funktioniert vom Ablauf her so, dass die Finanzverwaltung nach § 228 BewG die Steuerpflichtigen zur entsprechenden Abgabe auffordern muss. Die Erklärung ist dann binnen eines Monats (!) abzugeben.

Die Landesämter für Steuern bzw. Finanzministerien haben diese Aufforderung für das erste Halbjahr 2022 angekündigt. Nach allem, was bisher verlautet ist, wird ab dem 01.07.2022 eine entsprechende Schnittstelle für die digitale Abgabe eingerichtet, die dann bis spätestens zum 31.10.2022 einzureichen ist.

Die Feststellungserklärung ist beim zuständigen Finanzamt (je nach Lage des Grundstücks) einzureichen. Das Finanzamt führt dann die Bewertung durch; die Festsetzung der Grundsteuer selbst (ab 2025) erfolgt dann aufgrund dieser Werte durch die Gemeinden.

Wir machen Sie heute schon darauf aufmerksam, dass hier im Sommer 2022 eine gewisse Arbeit zu leisten ist, bei der wir Sie natürlich gerne unterstützen. Wichtig wäre natürlich auch, dass Sie die entsprechenden Daten bereithalten wie Lage, Grundstücksgrößen, Baujahr, Wohnflächen usw.

Ihr MAW-Team