

Grundsteuerreform

- Unterschätzen Sie nicht Ihren Handlungsbedarf und Zeitaufwand!
- Wie angehen / unsere Handlungsempfehlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundsteuer wird reformiert und ab dem Jahr 2025 neu erhoben. Dazu werden nun auf den Stichtag des 01.01.2022 (sog. Hauptfeststellung) alle Grundstücke und Häuser sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe neu bewertet.

Wer am 01.01.2022 Eigentümer eines Grundstücks / landwirtschaftlichen Betriebes war, ist betroffen. Sie haben

ab dem 01.07.2022 die entsprechenden Formulare auszufüllen und bis zum 31.10.2022 gegenüber der Finanzverwaltung elektronisch abzugeben.

Vielleicht haben Sie sogar schon von der Finanzverwaltung das Informationsschreiben ([Muster in Anlage](#)) erhalten. Für die landwirtschaftlichen Betriebe inklusive verpachteter Ländereien (sog. Stückländereien) werden diese wohl erst im August 2022 versandt. Besonderheit der Landwirtschaft zu früher: der Wohnanteil wird nicht mehr bei der Landwirtschaft, sondern getrennt und nunmehr gesondert mit neuer Nummer als bebautes Grundstück (Grundsteuer B) erfasst und mit zusätzlicher Erklärung abgegeben.

Warum die Verwaltung Ihnen nur max. 4 Monate Zeit zur Abgabe gewährt, sich selbst aber mehr als zwei Jahre Zeit für die Umsetzung gibt, lassen wir unkommentiert. Tatsache ist,
es muss gehandelt werden.

Soweit notwendig, können wir Ihnen dazu auch Hilfestellungen geben. Um dies effizient umzusetzen, haben wir für dieses Mammutprojekt einen eigenen Kommunikationskanal für Sie geschaffen: Grundsteuer@HeinGmbH.de

Die zwingende elektronische Abgabe ist kostenfrei über das Elsterportal möglich. Wir empfehlen:
sollten Sie noch keine „Elster-Zertifizierung“ haben, beantragen Sie diese unverzüglich und prüfen den Zugang.

Die Formulare sollen dort ab 1. Juli 2022 bereitstehen und zur Abgabe bearbeitet werden können.

Für die Erklärung sind immer mind. 2 Formulare auszufüllen:

- Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes, sowie
- Anlage Grundstück

und dies für

- jede wirtschaftliche Einheit.

Die Formulare sind für den Regelfall sehr übersichtlich und können ohne steuerliche Beratung eigenhändig ausgefüllt und abgegeben werden. Einen kompakten Auszug der gesetzlichen Ausfüllhilfe haben wir hier für Sie bereitgestellt. Dies für

- [allg. Grundstück](#)
- [Landwirtschaft](#)

Ein erster und guter Einstieg in die Aufgabe ist es, dass Sie sich 1 bis 2 Stunden Zeit nehmen und die entsprechende Anleitung einmal durchlesen. Formulare verstehen sich dann leichter und sie können die Erklärung auch wesentlich schneller abarbeiten. ***Wichtig ist dabei, dass Sie sich die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse transparent machen und einen Weg finden, zeiteffizient diese unterschiedlichen Nutzungen zu ermitteln und zu berechnen. Dies könnte insbesondere bei gemischten Nutzungen sowie bei Landwirten einen hohen Aufwand auslösen.***

Im Anschluss an dieses Schreiben finden Sie auch eine noch kompaktere Darstellung der aufkommenden Begriffe und benötigten Angaben ([Download](#)).

Für die Bestückung der Erklärung müssen Sie einige Daten vorhalten beziehungsweise jetzt ermitteln. Wir empfehlen:

- Einholung oder Bereithaltung von Unterlagen, aus denen Sie alle Ihre Grundstücke mit Flurnummern etc. ersehen können. Für Landwirte zusätzlich die Ertragsmesszahl. Ggf. Einholung Grundbuchauszüge / Katasterauszüge
- Aufteilung gemischt genutzter Parzellen in Wohnen / Gewerbe / Ferienwohnung / Landwirtschaft / Hofladen / gemischt genutzte Fläche / etc.
- Ermittlung der genauen Art der Nutzung in qm
- Ermittlung des Umfangs der Bauten und ggf. Aufteilung bei gemischter Nutzung
- Ermittlung von Baujahr

Liegen Ihre Grundstücke in unterschiedlichen Gemeinden, muss dann jeweils die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes“ erneut neben der Anlage Grundstück erstellt werden.

Bitte verwenden Sie nur

Grundsteuer@HeinGmbH.de

zu Fragen an uns. Unser Honorar berechnen wir auf dem Zeitwert, welcher mit 35,70 €/ je angefangene 0,25 h festgesetzt ist.

Weiteres auch unter:

www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform

<https://grundsteuerreform.de/>

www.fin-rlp.de/grundsteuer

www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform_node.html

Ihr Steuerbüro.