EINE GROSSE HERAUSFORDERUNG: DIE NEUE GRUNDSTEUER KOMMT!

Die Grundsteuerreform stellt sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen mit Grundbesitz vor große Herausforderungen. Für die ab 2025 anzuwendenden neuen Regeln der Grundsteuer müssen auf den 01.01.2022 rund 36 Mio. Grundstücke neu bewertet werden – mit Bewertungsmethoden, die sich je nach Bundesland teilweise erheblich unterscheiden. Neben dem 2019 verabschiedeten sog. Bundesmodell wird es aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Länderöffnungsklausel unterschiedliche Ausgestaltungen in einzelnen Bundesländern geben. Das bedeutet, dass je nach Bundesland unterschiedliche Daten zu erheben sind, die für die bisherigen Einheitswerterklärungen bislang nicht benötigt wurden.

Zudem ist der Zeitplan zur Erstellung und Übermittlung der zur Neubewertung erforderlichen Grundsteuererklärungen äußert eng getaktet: Die grundsätzlich elektronische Übermittlung wird voraussichtlich ab dem 01.07.2022 möglich sein und hat bis zum 31.10.2022 zu erfolgen. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse Ihrer Grundstücke, die nach dem 01.01.2022 eingetreten sind, sind zum jeweils folgenden Jahresbeginn anzuzeigen.

EBNER STOLZ

WAS IST BEREITS JETZT ZU TUN?

Um die schnell nahenden Erklärungsfristen einhalten zu können, empfiehlt es sich, bereits jetzt mit der Datensammlung und -analyse zu starten. Hierfür stellen wir Ihnen einen strukturierten Erfassungsbogen zur Verfügung, der im Anschluss automatisch elektronisch verarbeitet werden kann. Alternativ kann eine Erfassung direkt über unsere digitale Grundsteuerlösung erfolgen. Bei einer großen Anzahl von Grundstücken empfiehlt es sich vorab zu prüfen, welche Informationen effizient aus welchen Datensystemen extrahiert werden können, um den manuellen Aufwand so gering wie möglich zu halten. Zudem ist es zwingend erforderlich, die ggf. fehlenden benötigten Informationen frühzeitig zu identifizieren, da die Ermittlung der erforderlichen Angaben teilweise mit nicht unwesentlichem Aufwand verbunden ist.

Außerdem wichtig: Eine Aufforderung zur Abgabe der Erklärung ist per öffentlicher Bekanntmachung erfolgt. Teilweise werden die Finanzämter Datenblätter mit Informationen zu der jeweiligen wirtschaftlichen Einheit und dieser zugeordneten Flurstücken versenden. Der Versand ist ab Mai 2022 geplant.

WELCHE DATEN WERDEN BENÖTIGT?

Zur Ermittlung der neuen Grundsteuerwerte und zur Erfüllung der Erklärungspflichten werden für jedes Grundstück eine Vielzahl von Daten benötigt, u. a.

- Adresse des Grundstücks (bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft)
- Grundbuchangaben: Gemarkung, Flur und Flurstück
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche (des Grundstücks / der Wohnung / des Gebäudes)
- Mehrgemeindliches Grundstück
- Nutzungsart
- Steuervergünstigung /-befreiung (bspw. Wohnraumförderung)

Je nach anzuwendendem Bewertungsmodell (Bundes- oder Ländermodell) können weitere Informationen wie die Bruttogrundfläche, Baujahr und andere Angaben erforderlich sein. Viele Informationen ergeben sich aus Kaufverträgen, Flurkarte, Lageplan, Grundbuchblatt, Einheitswertbescheid oder Teilungserklärungen.

EBNER STOLZ

WIR SIND IHR KOMPETENTER PARTNER BEI DER BEWÄLTIGUNG DIESER MAMMUTAUFGABE!

Ebner Stolz unterstützt Sie gerne in dem gesamten neuen Grundsteuerprozess. Hierzu setzen wir mit unserem Softwarepartner auf eine digitale Grundsteuerlösung, mit der die Datensammlung und -verifikation möglichst effizient und zeitsparend vonstattengeht. Sollten Ihnen erforderliche grundstücksbezogene Informationen nicht bereits verfügbar sein, unterstützen wir Sie gerne bei der Anforderung der entsprechenden Unterlagen. Zudem stehen Ihnen unsere Experten bei komplexen Anwendungsfragen und den Informationserfordernissen der einzelnen Bewertungsmodelle (bspw. Ermittlung der Bruttogrundfläche gem. DIN 277) sowie bei der Prüfung etwaigen Anpassungsbedarfs Ihrer Datensysteme zur effizienteren Informationsbeschaffung zur Verfügung. Auch stehen wir Ihnen als Ihr Berater bei der Korrespondenz mit der Finanzverwaltung bis hin zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen ergangene Bescheide zur Seite.

ANSPRECHPARTNER

Für Fragen rund um die neue Grundsteuer stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner bei Ebner Stolz gerne zur Verfügung. Bei Bedarf werden diese unsere Grundsteuer-Experten hinzuziehen, um Sie bestmöglich bei den anstehenden Aufgaben zu unterstützen.

Herausgeber:
Ebner Stolz Mönning Bachem
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte Partnerschaft mbH
www.ebnerstolz.de

Ludwig-Erhard-Straße 1, 20459 Hamburg
Tel. +49 40 37097-0

Holzmarkt 1, 50676 Köln
Tel. +49 221 20643-0

Kronenstraße 30, 70174 Stuttgart
Tel. +49 711 2049-0

Redaktion:
Dr. Ulrike Höreth, Tel. +49 711 2049-1371
Brigitte Stelzer, Tel. +49 711 2049-1535

Rechtsstand:
27.04.2022

Fotonachweis:
©www.gettyimages.com