

An unsere Mandanten

Juni 2022

Feststellung neuer Grundstückswerte 2022

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass aufgrund der Grundsteuer-Reform **alle Grundstückseigentümer** im Jahr 2022 zu einer sog. **Feststellungserklärung** aufgefordert werden. Die Erklärung muss auf elektronischem Wege bis zum 31.10.2022 erfolgen. Handlungsbedarf besteht aber bereits jetzt. Ein entsprechendes Schreiben vom Finanzamt zur Abgabe der Feststellungserklärung haben Sie vermutlich für einzelne oder für alle Ihre Grundstücke bereits erhalten.

Grundsteuer-Reform: Um was geht es?

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber bereits 2018 aufgegeben, die Bewertung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Grundsteuer neu zu regeln. Hintergrund ist die als verfassungswidrig eingestufte Einheitsbewertung, die auf Werten aus den 60er Jahren (bzw. in den neuen Bundesländern aus den 30er Jahren) beruht. Somit kann es aktuell zu einer unterschiedlichen Besteuerung von eigentlich gleichwertigen Grundstücken kommen.

Mit der Reform der Grundsteuer möchte der Gesetzgeber u. a. diese Ungleichheit beseitigen, ohne die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen insgesamt zu verändern. Dafür muss der für die Grundsteuer maßgebliche Grundstückswert neu festgestellt werden. Ab dem Jahr 2025 sollen darauf basierend neue Grundsteuerbescheide ergehen.

Was bedeutet die Neuregelung für Sie?

Sie wurden voraussichtlich im Frühjahr 2022 durch Allgemeinverfügung aufgefordert, eine Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf elektronischem Weg abzugeben. Wenn Sie ein oder mehrerer Grundstücke besitzen, unterstützen wir Sie gerne bei der Erstellung und Abgabe dieser Feststellungserklärung.

Bei der Bewertung gelten unterschiedliche Regelungen für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Besonderheiten für die jeweilige Art der Nutzung. Darüber hinaus können je nach Bundesland unterschiedliche Bewertungsregelungen gelten. Welches Modell für die Bewertung Ihres Grundstücks anzuwenden ist, hängt davon ab, in welchem Bundesland das Grundstück belegen ist.

Wie können wir Sie unterstützen?

Gerne erstellen wir für Ihr(e) Grundstück(e) die notwendigen Erklärungen und übernehmen für Sie die elektronische Übertragung an das Finanzamt unter Beachtung der Fristen.

Damit wir Sie adäquat beraten können, kommen Sie bitte frühzeitig auf uns zu. Die elektronische Abgabe der Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte wird planmäßig erst ab dem 01.07.2022 möglich sein. Aufgrund des kurzen Zeitfensters möchten wir Sie um eine Rückmeldung bis zum 31.08.2022 bitten, wenn Sie unsere Unterstützung in Anspruch nehmen möchten.

Sofern Sie das Schreiben des Finanzamtes zur Abgabe der Feststellungserklärung bereits eingereicht haben, gehen wir davon aus, dass wir die Erklärung erstellen sollen.

Welche Angaben benötigen wir von Ihnen?

Bitte reichen Sie folgende Angaben bei uns ein:

- Anforderungsschreiben des Finanzamtes (Aktenzeichen)
- Angaben zu Grundstück und Eigentümer
 - o Einheitswert- oder Grundsteuermessbescheid
 - o Grundbuchauszug
 - o Kaufvertrag
- Abruf Bodenrichtwert (<https://staging.grundsteuer-viewer.niedersachsen.dev/>)
- Angaben zur Wohn- oder Nutzfläche (insbesondere bei Eigennutzung)
- ggf. Vorerfassungsbogen Excel
- Vollmacht (bei Neumandaten, beschränkt auf die Grundsteuer)

Unser Angebot an Sie:

Wir nutzen die Online-Software „Smartgrundsteuer“ zum Erfassen der Grundstücksdaten und Übermitteln der Feststellungserklärungen. Die Plattform können wir auch für Sie freischalten, damit Sie mit uns zusammenarbeiten können. Sie können Daten vorerfassen und Dokumente zur Verfügung stellen. Mit uns haben Sie die Sicherheit, dass die Wertermittlung, die für die künftige Neufestsetzung der Grundsteuer notwendig ist, korrekt ist. Bitte sprechen Sie uns an und teilen uns Ihre E-Mail-Adresse mit, wir schalten Ihnen anschließend einen Zugang frei.

Alle notwendigen Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage im Download-Bereich unter „Grundsteuer“.

Was kostet die Erstellung der Erklärung durch unsere Kanzlei?

Für unsere Dienstleistungen rechnen wir unter Berücksichtigung Ihres Einzelfalls ein Honorar unter Anwendung des § 4 der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV) ab.

Die Höhe des Honorars richtet sich nach der Grundstücksart. Wir rechnen wie folgt ab:

Einmalige Einrichtungsgebühr pro Erklärung	30,00 €
Unbebautes Grundstück	150,00 €
Eigentumswohnung und Einfamilienhaus	200,00 €
Zweifamilienhaus	250,00 €
Mietwohn- / Geschäftsgrundstücke bis 250m ² Wohn- / Nutzfläche	350,00 €
Mietwohn- / Geschäftsgrundstücks bis 600m ² Wohn-/Nutzfläche	450,00 €
Mietwohn- / Geschäftsgrundstücke größer 600m ²	auf Anfrage
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	250,00 €

Unser Honorar wird von der Art der Bereitstellung Ihrer Daten abhängen. Wir machen keinen Hehl daraus, dass wir den rein digitalen Datenaustausch bevorzugen und vermeiden möchten, umfangreiche Papierakten ins Büro geliefert zu bekommen, aus denen wir Daten herausuchen müssen. **Voraussetzung für die pauschale Honorarbemessung ist die Erfassung der Grundstücksdaten über die zur Verfügung gestellten Vorerfassungslösungen.**

Wir behalten uns vor, nicht nach den o.g. Pauschalen abzurechnen. Dies richtet sich nach Mitarbeit, Umfang und Komplexität der Bewertung im Einzelfall.

Alle Angaben verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Mit freundlichem Gruß



Carsten Thies
Steuerberater



Arne Thies
Steuerberater