

Liebe Mandanten,

nachdem das bisher bekannte Verfahren zur Bewertung von Grundstücken und Gebäuden zur Ermittlung der Grundsteuer vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig beurteilt wurde, müssen in Deutschland nun ca. 35 Millionen Grundstücke und Gebäude sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden. Die vom Bundesrat und Bundestag verabschiedete Grundsteuerreform sieht vor, dass Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb des Zeitraums 01.07.2022 – 31.10.2022 eine Feststellungserklärung über die neu ermittelten Grundsteuerwerte bei der Finanzverwaltung in elektronischer Form abgeben. Eine entsprechende Aufforderung hierzu wird voraussichtlich in der nächsten Zeit durch die zuständigen Finanzverwaltungen oder in Form einer Allgemeinverfügung der jeweiligen Bundesländer erfolgen.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Aufgrund des zu erwartenden hohen Aufwands für die Finanzverwaltungen ist die erstmalige Anwendung des neu festgestellten Grundsteuerwertes zum 01.01.2025 vorgesehen – bis dahin wird noch mit den aktuellen Einheitswerten gearbeitet.

Die Berechnung erfolgt im Allgemeinen über das sog. Bundesmodell. Aufgrund einer Länderöffnungsklausel steht es den einzelnen Bundesländern jedoch frei, eigene Lösungen zu beschließen und anzuwenden. Folgende Länder haben von dieser Klausel Gebrauch gemacht:

Baden-Württemberg / Bayern / Hamburg / Hessen / Niedersachsen / Saarland / Sachsen

Als Eigentümer eines (privat genutzten/betrieblichen/landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen) Grundstückes sind Sie unmittelbar betroffen und dazu verpflichtet, am Neubewertungsverfahren mitzuwirken. Anbei finden Sie bereits Bögen zur Vorerfassung der Angaben für die Feststellungserklärung eines Objekts in den Bundesländern Niedersachsen und Hamburg. Auch der beigefügte Bogen zur Vorerfassung für das Bundesmodell unterstützt Sie bei den vorbereitenden Tätigkeiten, sofern sich das betreffende Bundesland zur Umsetzung des allgemeinen Modells entschieden hat. Weitere Unterlagen zur Vorerfassung für die anderen Modelle stellen wir Ihnen gerne nach individueller Rücksprache zur Verfügung,

Die Erklärungsvordrucke werden ab dem 01.07.2022 über die jeweiligen Finanzbehörden verfügbar sein. Innerhalb der genannten Frist sind die Feststellungserklärungen vollständig ausgefüllt über das Portal „ELSTER“ an die Finanzverwaltungen zu übermitteln.

Gerne unterstützen wir Sie bei diesem Verfahren und stehen bei Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ALWISTRA Team