

Die Grundsteuerreform 2022

In Deutschland sollen rund 36 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden. Die Erklärungsfrist hat am 01.07.2022 begonnen und soll am 31.10.2022 enden.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt leider nicht bundeseinheitlich; insgesamt gibt es sechs verschiedene Modelle zur Ermittlung. Das sogenannte „Bundesmodell“ findet in elf Bundesländern Anwendung, darunter auch Nordrhein-Westfalen.

Alle Eigentümer eines privat, betrieblich, landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes sind gesetzlich verpflichtet, am Neubewertungsverfahren teilzunehmen.

Es ist jeweils **eine Steuererklärung** für eine **wirtschaftliche Einheit** abzugeben. Eine wirtschaftliche Einheit kann aus nur einem Flurstück oder Gebäude bestehen, muss aber nicht. Es kann sich dabei auch um mehrere Flurstücke und / oder Gebäude handeln. Wer Flächen oder Gebäude in mehreren Bundesländern besitzt, muss für jede wirtschaftliche Einheit eine eigene Erklärung abgeben.

Jedes Grundstück kann nur einer Grundstücksart zugeordnet werden, selbst wenn auf dem Grundstück verschiedenartig genutzte Gebäude existieren. Für die Bestimmung der Grundstücksart ist die gesamte Wohn- und Nutzfläche heranzuziehen, einschließlich steuerbefreier und steuerbegünstigter Flächen (z.B. Denkmalschutz).

Im Formular wird bei der Grundstücksart zwischen unbebauten Grundstücken, Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken unterschieden. Nichtwohngrundstücke sind bebaute Grundstücke, die überwiegend zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden (z.B. Teileigentum, Geschäft, gemischte Nutzung).

Auch wenn Sie Ihr Familienwohnheim oder eine Ferienwohnung selbst nutzen: Die Erklärung ist für **alle** Grundstücke, die sich in Ihrem Eigentum befinden, abzugeben.

Die Abgabe der Feststellungserklärung hat grundsätzlich **elektronisch** zu erfolgen. Falls Steuerpflichtige nicht die Möglichkeiten zur elektronischen Abgabe der Erklärung haben, dürfen nahe Angehörige sie hierbei unterstützen. Diese können die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Erklärung für ihre nahen Angehörigen abzugeben. Nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen kann eine Erklärung in Papierform abgegeben werden.

Im Falle von Nießbrauchsrechten ist der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet. Weitere Feststellungserklärungen sind nur notwendig, wenn umfangreiche bauliche Veränderungen (Neubau, Umbau, etc.) vorgenommen werden.

Übrigens: Die Kosten für die Erstellung der Feststellungserklärungen sind bei Vermietungsobjekten als Werbungskosten, bzw. bei betrieblich genutzten Objekten (z.B. Land- und Forstwirtschaft) als Betriebsausgaben absetzbar.

Bereits in den ersten Wochen hat sich deutlich gezeigt, dass es nicht ausreicht, ein „Erklärvideo“ der Finanzverwaltung anzusehen, um dann die Erklärung(en) per Elster versenden zu können.

Das Elster-Tool ist leider nicht so benutzerfreundlich wie von der Finanzverwaltung kommuniziert. Es ergeben sich mannigfaltige Fragen wie z.B. welche Grundstücksart liegt vor, welche Zuordnung von Flurstücken mit unterschiedlichen Nutzungen sollte getroffen werden oder welche Wohnfläche ist anzugeben. Es zeigt sich, dass doch teilweise ein erheblicher Beratungsbedarf besteht.

Viele Steuerkanzleien bieten ihre Hilfe bei der Erstellung der Feststellungserklärung an (die Moore Rhein-Ruhr / MGK Partner selbstverständlich ebenso). Die hierfür anfallenden Kosten sind abhängig vom Bundesland, der Grundstücksart und der Art der Feststellungserklärung. Die Unterscheidung nach Bundesland begründet sich dahingehend, dass im Rahmen des Bundesmodells umfangreiche Angaben zu Gebäuden notwendig sind. Bei Ländermodellen, wie z.B. im Freistaat Bayern, ist dies nicht, bzw. nur in sehr vereinfachter Form erforderlich.

DR. ALEXANDER WOLFF

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

T +49 (0)203 29506 762

E a.wolff@mgk-partner.de

www.mgk-partner.de