

Grundsteuerreform – Feststellung neuer Grundstückswerte 2022

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass aufgrund der Grundsteuer-Reform alle Grundstücke neu bewertet werden müssen und daher **alle Grundstückseigentümer** im Jahr 2022 eine sog. Feststellungserklärung abzugeben haben. Die Abgabe dieser Erklärung ist ab dem 01.07.2022 möglich und muss **spätestens bis zum 31.10.2022** erfolgen. Die Erklärung muss elektronisch dem Finanzamt übermittelt werden (ELSTER).

Grund der Reform ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018, nach dem die aktuellen Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurden, weil hierfür Werte aus den 60er Jahren (in den neuen Bundesländern gar aus den 30er Jahren) zugrunde gelegt wurden. Die Neuregelung der Grundsteuer wurde im Jahr 2019 vom Deutschen Bundestag und Bundesrat verabschiedet.

Als Basis für die Neubewertung werden die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Dabei werden die bisherigen Einheitswerte durch die neuen Grundsteuerwerte abgelöst.

Auf Basis dieser festzustellenden Werte sollen ab 2025 neue Grundsteuerbescheide ergehen.

Auch wenn die Abgabe der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag erst ab dem 01.07.2022 möglich sein wird, empfehlen wir Ihnen aufgrund der bereits am 31.10.2022 endenden Abgabefrist bereits jetzt mit der Zusammenstellung der notwendigen Angaben zu beginnen.

Gerne können wir Sie bei der Erstellung und der Abgabe der Feststellungserklärung unterstützen.

Den Bundesländern wurde im Rahmen der Grundsteuerreform die Befugnis zur abweichenden Gesetzgebung über die Grundsteuer eingeräumt (sog. Länderöffnungsklausel). Daher werden je nach Bundesland unterschiedliche Angaben für die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigt.

Für sämtliche Grundstücke, die in **Hessen** gelegen sind und nicht zu einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehören, ist zur Ermittlung des Grundsteuermessbetrags das Flächen-Faktor-Verfahren anzuwenden. Hierbei werden folgende Angaben für die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigt:

- **Einheitswertaktenzeichen**
Auf dem bisherigen Einheitswertbescheid oder auf den Abgabebescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune ersichtlich.
- **Eigentumsverhältnisse**
Name und Adressdaten des/der Eigentümer/s

- **ggf. Miteigentumsanteil bei Teileigentum an einem Grundstück**
Zähler/Nenner
- **Lage des Grundstücks**
Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort
- **Gemarkung, Flur und Flurstück**
Im Grundbuch, Kaufvertrag oder Katasterauszug ersichtlich.
- **Fläche des Grundstücks**
Im Grundbuch, Kaufvertrag oder Katasterauszug ersichtlich.
- **Grundbuchblattnummer**
Im Grundbuch, Kaufvertrag oder Katasterauszug ersichtlich.
- **Wohn- / Nutzfläche des Gebäudes**
In vielen Fällen ersichtlich in Bauplänen, dem Kaufvertrag, Versicherungspolicen, Nebenkostenabrechnungen oder Mietvertrag.

Es ist jedoch zu prüfen, ob die Angaben aus den o.g. Dokumenten dem Stand zum 01.01.2022 entsprechen, oder sich ggf. durch Aus- und Umbauten verändert haben. Liegen keine Flächenangaben vor, muss die Fläche gemessen werden. Dies kann durch den Eigentümer oder durch einen beauftragten Vermesser erfolgen. Für das Vermessen der Fläche ist die Wohnflächenverordnung maßgeblich. Sie definiert, welche Räume als Wohnfläche gelten. Nicht mitgezählt werden müssen etwa Keller, Abstellräume oder die Waschküche. Räume mit Dachschrägen, ein Schwimmbad sowie nicht beheizbare, nach allen Seiten geschlossene Wintergärten zählen nur zur Hälfte, ein Balkon oder eine Terrasse nur ein Viertel. Beheizbare Wintergärten sind mit der gesamten Fläche zu berücksichtigen.

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erfolgt die Bewertung nicht nach dem Flächen-Faktor-Verfahren, sondern nach dem Bundesmodell und erfordert somit umfangreichere Angaben als die Bewertung von Grundvermögen. Für diesen Fall sollten Sie uns bitte gesondert kontaktieren, damit wir die Notwendigkeiten besprechen können.

Sollten Sie uns mit der Erstellung der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag beauftragen, bitten wir Sie uns zusätzlich zu den obigen Angaben eine **Kopie Ihres letzten Einheitswertbescheides** einzureichen.

Wir bitten Sie, uns im Falle einer Beauftragung baldmöglichst zu informieren und uns die erforderlichen Unterlagen und Informationen zukommen zu lassen. Auch wenn die Abgabe einer Erklärung erst ab 01.07.2022 möglich sein wird, erbitten wir eine Rückmeldung wenn möglich bis zum 31.05.2022, damit wir unter Berücksichtigung der Vielzahl der Erklärungen die Abgabefristen einhalten können.

Wir haben auf unserer Homepage (www.rgtgroup.de) einen Erfassungsbogen bereit gestellt. Sie können die für die Erstellung der Erklärung notwendigen Informationen dort eintragen und uns den ausgefüllten Erfassungsbogen übersenden (gerne per Mail).

Das Honorar für die Erklärung für ein Grundstück mit bis zu 5 Wohneinheiten wird voraussichtlich rd. EUR 400,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen. Für Grundstücke mit mehr als 5 Einheiten ist von einem Honorar von rd. EUR 700,00 auszugehen.

Sollten Sie Rückfragen haben, so stehen wir zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

RGT TREUHAND GMBH

