

Grundsteuerreform



**Erstinformation
& Zeitplan**



I. Einführung

Grundsteuerreform mit Wirkung zum 1.1.2025

- Für die neue Grundsteuer, die ab 1.1.2025 Anwendung findet, sind aufgrund der Vielzahl der Grundstücke (insgesamt gut 30 Mio. Grundstücke) bereits im Jahr 2022 Steuererklärungen abzugeben.
- Diese Erklärungen sind voraussichtlich im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 abzugeben.
- Je nach Bundesland kommen unterschiedliche Bewertungsmodelle zur Anwendung, sodass auch je nach Bundesland verschiedene Angaben für einzelne Grundstücke benötigt werden:
 - Baden-Württemberg: Bodenrichtwert, Größe des Grundstücks
 - Rheinland-Pfalz/Saarland/Berlin: Bodenrichtwert, Größe des Grundstücks, genaue Angaben zu Gebäuden (z. B. Baujahr)
 - Hessen: Größe des Grundstücks, Größe der Wohn-/Nutzfläche
- Aktuell ist unklar, welche Informationen von Ihnen eingeholt werden müssen, da je nach Bundesland nochmals separate Anschreiben bzw. das Einrichten von speziellen Online-Portalen geplant ist.
- Wir werden diesen Prozess aufmerksam begleiten und uns im Mai nochmals mit einer aktuellen Information an Sie wenden.
- Dies hilft uns, dass wir bei Ihnen möglichst wenig zusätzliche Informationen anfragen müssen.



Elektronische Steuerklärung

- Die Abgabe der Steuererklärung hat grundsätzlich elektronisch zu erfolgen.
- Für Kanzleien gibt es spezielle Programme, die aktuell auch noch in der Entwicklungsphase sind. Auch unser langjähriger Softwarepartner (DATEV eG) bietet in Zusammenarbeit ein solches Programm an.
- Wir werden uns hier auch zeitnah für einen Anbieter entscheiden. Neben einer hohen Funktionalität legen wir natürlich auch sehr viel Wert darauf, dass Ihre Daten vollumfänglich geschützt sind.

Zusammenarbeit zwischen Kanzlei und Mandant

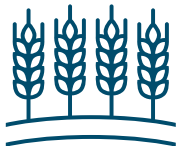
- Aufgrund der (langjährigen) Mandatsbeziehung liegen uns zu den Grundstücken manche Daten bereits vor – dies jedoch zumeist nicht in strukturierter und leicht verarbeitbarer Form.
- Hinzu kommt das bereits angesprochene Problem, dass je nach Bundesland unterschiedliche Daten zu erfassen sind.
- Daher sind wir für die Erstellung der Erklärungen auf Ihre Mitarbeit angewiesen.
- Wir werden Ihnen hierfür unterschiedliche Wege zur Verfügung stellen:
 1. Kollaborationslösung: Sie erhalten von uns eine Online-Einladung zu einem Portal, auf dem Sie die (fehlenden) Daten direkt eingeben. Wir übernehmen dann die Kontrolle der Eingaben und den Versand an die Steuerverwaltung.
 2. Standardlösung: Sie erhalten von uns einen standardisierten Fragebogen per E-Mail oder Brief und Sie übersenden uns entsprechende Unterlagen. Hier würden wir dann neben der Eingabe der Daten auch eventuell erforderliche Berechnungen übernehmen.
- Unabhängig von der Wahl der Datenübermittlung können Sie sich auch vorab bei aufkommenden Fragen mit unseren Ansprechpartnern in Verbindung setzen.





Informationen zu Grundstücken/Grundsteuerbescheide („Grundsteuer B“)

- Aktuell ist noch in vielen Bundesländern unklar, ob und inwieweit Grundstücksangaben (z. B. Flurstücksangaben/Grundstücksgrößen) aus entsprechenden Online-Portalen abrufbar sind. Hierzu werden wir Ihnen im Mai einen finalen Sachstand mitteilen.
- Notwendig sind jedoch Angaben zu der sogenannten wirtschaftlichen Einheiten; die sogenannte „EW-Nummer“. Diese befinden sich in aller Regel auf dem Einheitswertbescheid (erlassen vom Finanzamt) oder auf dem Grundsteuerbescheid (erlassen von der Gemeinde). Gerade der Einheitswertbescheid des Finanzamts enthält stellenweise weitere Angaben, die auch für die Feststellungserklärung relevant sein können.
- Daher würden wir Sie bitten, diese Bescheide entsprechend aufzubewahren.
- Ein ergänzender Hinweis: Bei einem Grundstück mit einem Nießbrauch ist der Grundstückseigentümer und nicht der Nießbraucher zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.



Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (z. B. auch landwirtschaftlich verpachtete Grundstücke, „Grundsteuer A“)

- In diesen Fällen gibt es zumeist für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb einen Grundsteuerbescheid; aus diesem gehen die Flurstücksangaben etc. nicht ohne Weiteres hervor.
- Wir konzentrieren uns bei den Vorbereitungen aktuell auf das Grundvermögen (also bebaubare Grundstücke). Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden wir im Mai auf Sie zukommen, da hier viele Angaben hoffentlich aus Online-Portalen ablesbar sind.



Weitere Erläuterungen

- Die Feststellungserklärung ist einmalig abzugeben; es handelt sich in dieser Hinsicht auch um einen einmaligen Aufwand; je nach Bundesland sind keinerlei Folgeerklärungen mehr vorgesehen bzw. nur in sehr großem zeitlichem Abstand (von sieben Jahren).
- Weitere Erklärungen sind im Folgenden nur notwendig, wenn sich umfangreiche bauliche Veränderungen (Anbau, Neubau etc.) ergeben.
- Die Kosten für die Abgabe der Feststellungserklärungen sind bei vermieteten Objekten als Werbungskosten bzw. betrieblich genutzten Objekten als Betriebsausgabe absetzbar.

Abschätzung des Arbeitsaufwands für uns

- Für die Erstellung der Feststellungserklärungen ist eine separate Beauftragung notwendig.
- Zur besseren Abschätzung der auf Sie zukommenden Kosten sowie des Arbeitsaufwands für uns würden wir Sie in einem ersten Schritt bitten, sich bei uns telefonisch oder per E-Mail an grundsteuer@moore-tk.de zu wenden. Im Anschluss würden wir Ihnen ein offizielles Angebot übersenden.
- Unser Preismodell wird sich in Abhängigkeit des Bundeslands, der Grundstücksart und der Art der Erklärungserstellung unterscheiden.
 - Die Unterscheidung nach dem Bundesland erfolgt daher, dass im Rahmen des Bundesmodells (in 11 Bundesländern angewandt) umfangreiche Angaben zum Gebäude benötigt werden. Dies ist bei den Ländermodellen (in 5 Bundesländern) nicht bzw. nur in sehr vereinfachter Form erforderlich.
 - Bei der Grundstücksart werden wir nach „einfachen“ und „komplexen“ Grundstücken unterscheiden. Ein „einfaches Grundstück“ ist ein unbebautes Grundstück, ein Ein-/Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung. „Komplexe Grundstücke“ sind Mietwohngrundstücke (ab drei Wohnungen), gewerblich genutzte Grundstücke sowie gemischt-genutzte Grundstücke. Bei komplexen Grundstücken ist z. B. die Festlegung eines Gebäudetyps notwendig; auch sind hier Fälle mit mehreren Gebäuden auf einem Grundstück vielfach anzutreffen.
 - Die Art der Erklärungserstellung hängt davon ab, ob Sie die Daten direkt in einer Online-Maske erfassen oder wir das entsprechende Heraussuchen übernehmen.
- Wir werden bei der Preisgestaltung soweit möglich Pauschalbeträge mit Ihnen vereinbaren. Dies schafft in unseren Augen die beste Transparenz für alle Seiten.



Moore TK Gruppe

Moore TK Deutschland

Moore Treuhand Kurpfalz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

Rennershofstraße 8-9, D-68163 Mannheim
Telefon: +49(0)621 42508-0

Hochwaldstraße 38, D-66663 Merzig
Telefon : +49(0)6861 91204-0

Charlottenstraße 80, D-10117 Berlin
Telefon : +49(0)30 5884960-0

Mainzer Straße 95, D-66121 Saarbrücken
Telefon : +49(0)6861 844923-10

www.moore-tk.com

Moore TK Luxemburg

6 – 8, Op der Ahlkerrech
L-6776 Grevenmacher
Telefon : +352 26 72 88 20

www.moore-tk.lu

