

Rödl & Partner

Nürnberg, Mai 2022

DIE GRUNDSTEUERREFORM



ECKPUNKTE DER GRUNDSTEUERREFORM

1. Hauptfeststellung – alle 7 Jahre
(Feststellungszeitpunkt)



1.1.2022

1. Hauptveranlagung
(erstmaliger Erhebungszeitraum)



1.1.2025

*Bekanntgabe
Bodenrichtwerte*

1.7.2022 – 31.10.2022



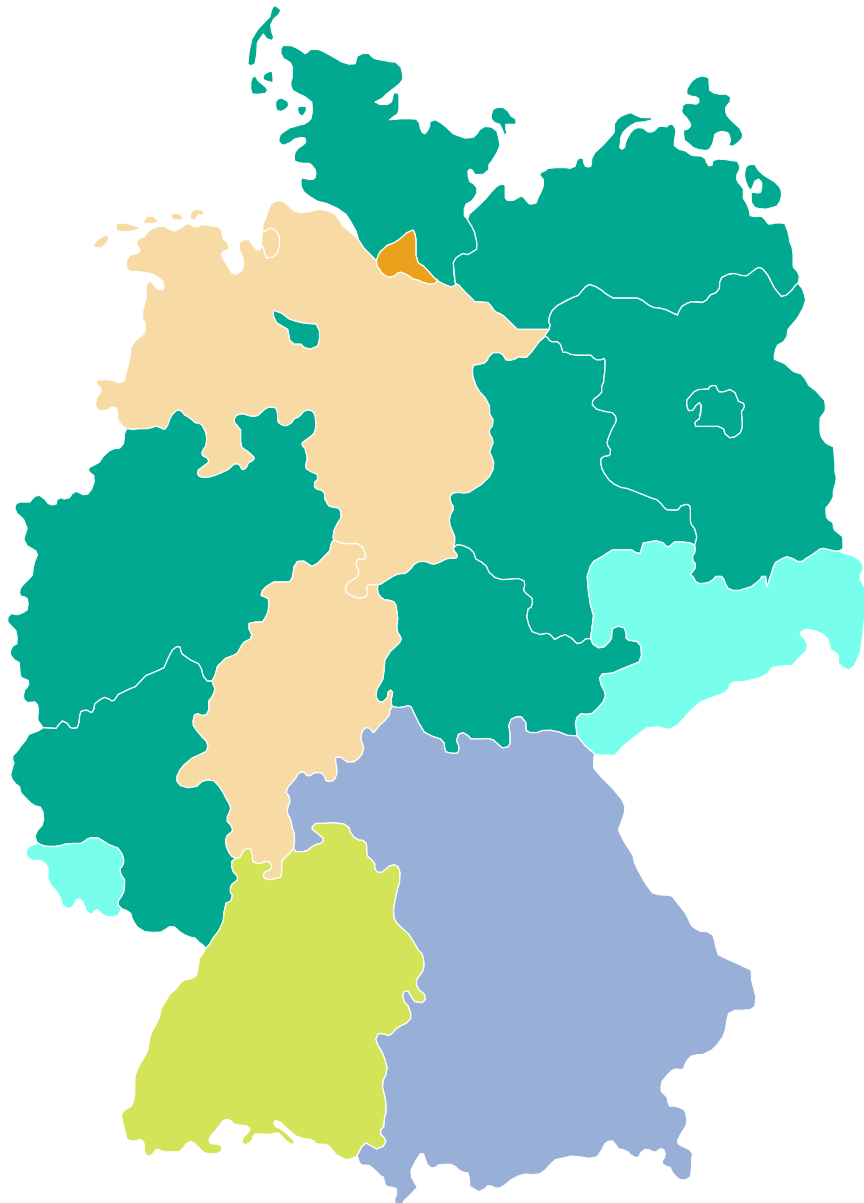
Voraussichtlicher
Abgabezeitraum für
Feststellungserklärung

1.1.2029



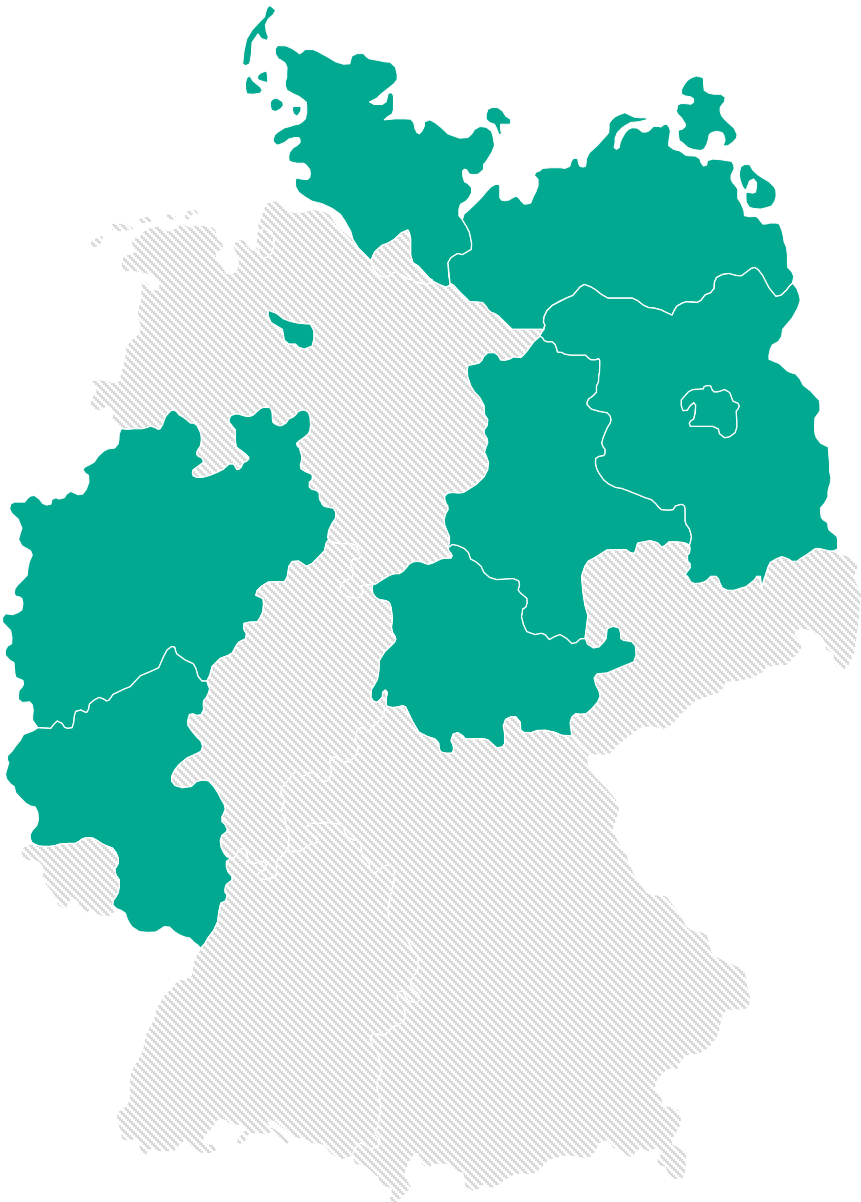
2. Hauptfeststellung
und -veran-
lagung (in den
meisten Bundes-
ländern)

DER KÜNFTIGE GRUNDSTEUERFLICKENTEPPICH



Bundesmodell
Bundesmodell mit eigenen Steuermesszahlen
Flächenmodell
Flächenmodell mit Faktorverfahren
Modifiziertes Bodenwertmodell
Wohnlagemodell

BEISPIEL: DAS BUNDESMODELL



Erster Schritt: Grundsteuerwert

Unbebaute Grundstücke: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert	Wohngrundstücke: Ertragswertverfahren	Nicht-Wohngrundstücke: Sachwertverfahren
---	--	---

Zweiter Schritt: Grundsteuermessbetrag Grundsteuerwert x Steuermesszahl

Unbebaute Grundstücke: 0,34 Promille	Wohngrundstücke: 0,31* Promille * Ermäßigung um 25% für bestimmte Wohnraumförderungen	Nicht-Wohngrundstücke: 0,34 Promille
---	---	---

Dritter Schritt: Grundsteuer Grundsteuermessbetrag x kommunaler Hebesatz



ERKLÄRUNGSPFLICHT

nach Aufforderung durch Finanzbehörde auf

- Hauptfeststellungszeitpunkt (alle sieben Jahre, erstmalig 1.1.2022)
- anderen Feststellungszeitpunkt

innerhalb von einem Monat nach Aufforderung, wobei Meldeumfang abhängig von Grundstücksart



ANZEIGEPFLICHT BEI

- Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die Auswirkungen auf Höhe des Grundsteuerwertes, der Vermögens- oder Grundstücksart haben oder zu erstmaliger Feststellung führen oder
- Übergang des (wirtschaftlichen) Eigentums an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude (*nur bei diesen Eigentumsübergängen*)

bis zum 31.1. des Jahres, das auf Kalenderjahr der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder des Eigentumsübergangs folgt



ÜBERMITTLUNG

des amtlich vorgeschriebenen Datensatzes mittels Datenfernübertragung (ELSTER)

1

IDENTIFIKATION UND BESCHAFFUNG DER BENÖTIGTEN DATEN

In Abhängigkeit vom Modell: Grundstücksfläche, Baujahr, Wohnfläche, Brutto-Grundfläche, ...

2

VORHALTUNG UND VERARBEITUNG DER BENÖTIGTEN DATEN, GGF. INTEGRATION IN VORHANDENE GRUNDSTÜCKSVORWALTUNGSTOOLS

Erstellung und elektronische Übermittlung der Erklärung

3

PRÜFUNG DER BESCHEIDE UND MONITORING DER ANZEIGEPFLICHT

Abgleich Bescheide und Erklärungen, Ein- und Widersprüche, laufende Eingabe von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse

ANSPRECHPARTNER



MEIKE MUNDERLOH

Partnerin
Steuerberaterin

T +49 40 229297 540
meike.munderloh@roedl.com



DR. MELANIE KÖSTLER

Associate Partner
Steuerberaterin

T +49 911 9193 1048
melanie.koestler@roedl.com

DISCLAIMER

Die Ausführungen in der Präsentation stellen keine erschöpfende, rechtsverbindliche Behandlung der relevanten Fragestellungen dar. Hierzu ist eine nachfolgende umfassendere schriftliche Beratung zwingend erforderlich.

Die vorliegenden Ausführungen beruhen auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums der Präsentation. Die Ausführungen geben unsere Interpretation der relevanten steuergesetzlichen Bestimmungen, die hierzu ergangene Rechtsprechung sowie die hierzu ergangenen Verlautbarungen der jeweiligen Finanzverwaltungen wieder. Im Zeitablauf können Änderungen in den Steuergesetzen, Verwaltungsanweisungen, Auffassungen der Finanzverwaltung, der Interpretation dieser Rechtsquellen, der Auslegung des Abkommensrechts sowie der Rechtsprechung eintreten. Derartige Änderungen können die Gültigkeit der Aussagen dieser Präsentation beeinflussen. Wir sind nicht verpflichtet, auf Änderungen in der rechtlichen Beurteilung von Themen hinzuweisen, die wir in dieser Präsentation behandelt haben.

Wir übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie für Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, die sich allein auf Informationen aus dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Information ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten.