

# Sonderrundschreiben 2022

## Die Grundsteuerreform betrifft auch Sie!

Im März 2022



Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018, wonach die bisherige Gesetzesregelung zur Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft wurde, musste die Bundesregierung eine gesetzliche Neuregelung schaffen; die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert bis heute auf Werten, die die Wertverhältnisse von 1964 (im Westen) bzw. von 1935 (im Osten) zur Grundlage haben.

Die gesetzliche Neuregelung sieht deswegen nun eine **Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland** (insgesamt ca. 36 Millionen) zum Stichtag 01.01.2022 vor. Da der Finanzverwaltung allerdings eine lange Übergangszeit zur technischen Umsetzung der Reform eingeräumt wurde, wird die tatsächliche Änderung der Grundsteuer erst ab dem 01.01.2025 zum Tragen kommen. **Sie** als Eigentümer von Grundbesitz sind jetzt allerdings schon kurzfristig gefordert:

**Für jedes Grundstück**, unabhängig davon, ob es selbstgenutzt oder vermietet ist, ob es sich in einem Betriebsvermögen oder in Ihrem Privatvermögen befindet, muss **zwischen dem 01. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 eine eigene Grundsteuererklärung in elektronischer Form bei der Finanzverwaltung abgegeben werden**. Hierzu werden Sie im Frühjahr 2022 durch eine Allgemeinverfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern öffentlich aufgefordert werden, d.h. die Finanzverwaltung wird nicht jeden Einzelnen dazu gesondert anschreiben, die Aufforderung ist dennoch für jeden bindend und eine Nichtbefolgung kann mit Zwangsgeld geahndet werden.

Sie können diese Erklärungen entweder selbst über das online-Portal der Finanzverwaltung „ELSTER“ erstellen und einreichen oder uns als Ihren steuerlichen Berater damit beauftragen. Wir unterstützen Sie gerne individuell zu dem für Sie gültigen Neubewertungsverfahren, übernehmen den Datenerhebungsprozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden und können Sie auch bei der Beibringung der benötigten Unterlagen und Daten durch Abfrage bei Behörden / Datenbanken unterstützen.

## Sonderrundschreiben 2022 Grundsteuerreform

Welche Daten für die jeweiligen Feststellungserklärungen erforderlich sind, ist abhängig davon, in welchem Bundesland Ihr Grundstück liegt: Die Bundesregierung hat im Jahr 2019 das neue Bundesgesetz beschlossen, wobei eine sogenannte Länderöffnungsklausel den Bundesländern ermöglicht, statt des Bundesrechts eigene Länderlösungen zu beschließen und anzuwenden. Davon haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht, so dass es nun insgesamt 6 unterschiedliche Verfahren gibt, um die neuen Bemessungsgrundlage der Grundsteuer zu ermitteln.

Wenn Sie unsere Hilfestellung für die Neubewertung Ihrer Grundstücke in Anspruch nehmen wollen, erhalten Sie von uns einen speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Datenfragebogen sowie eine vorbereitete Vollmacht, die wir benötigen, um für Sie tätig werden zu können.

Haben Sie Fragen rund um die Grundsteuerreform?  
Vereinbaren Sie gerne einen Beratungstermin oder rufen Sie uns an.

Mit freundlichen Grüßen,

Angelika Bisch  
Dipl.-Kaufmann  
Steuerberaterin

Anlage: Fragebogen

### IMPRESSUM

Dieses Rundschreiben erscheint für Kunden und Geschäftspartner von Schaffer & Partner. Wir bitten Sie zu beachten, dass die Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Gesetzeslage darstellen. Die Beiträge können nicht das jeweilige, den individuellen Verhältnissen angepasste Beratungsgespräch ersetzen. Das Rundschreiben wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

**Schaffer & Partner mbB**  
Äußere Sulzbacher Straße 118  
90491 Nürnberg  
Telefon +49 911 95 99 8 0  
Telefax +49 911 95 99 8 100  
E-Mail [nue@schaffer-partner.de](mailto:nue@schaffer-partner.de)



Mitglied von AGN International,  
eine Kooperation unabhängiger Beratungskanzleien