



[DeutscheGrundsteuer.de](https://www.DeutscheGrundsteuer.de)

Alles rund zur **Grundsteuerreform 2022**





Ken Berger

Steuerberater

- ✓ Betriebswirt (VWA)
- ✓ Zertifizierter Berater für das Hotel- und Gaststättengewerbe (IFU/ISM gGmbH)
- ✓ Zertifizierter Berater für Online-Handel/ E-Commerce (IFU/ ISM gGmbH)

Beratungsschwerpunkte

- ✓ Steuerliche Beratungen für Personen- und Kapitalgesellschaften
- ✓ Betriebswirtschaftliche und Unternehmensberatungen
- ✓ Branchenspezifische Beratungen für Gastronomie- und Pflegeeinrichtungen, Kfz-Handel

Seit 2007 selbständiger Steuerberater in eigener Kanzlei mit über 700 Mandanten und Unternehmen bis 8 stelligem Umsatz

- ✓ DATEV Kooperationskanzlei
- ✓ Exzellenzkanzlei
- ✓ expert4future



Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vielen Dank, dass Sie sich für die Grundsteuerreform 2022 interessieren und sich für unsere Kanzlei DeutscheGrundsteuer.de entschieden haben.

Die Grundsteuerreform bringt einige sehr zu begrüßende Veränderungen mit sich. Zukünftig erwartet Sie als Steuerzahler ein deutlich gerechteres und zeitgemäßeres Grundsteuerverfahren. Dennoch gestaltet sich das umfangreiche Themengebiet und der neugeregelt Prozess zur Grundsteuererstellung in diesem Jahr unerwartet aufwendig und kompliziert.

Wir verstehen, wenn Sie sich den Herausforderungen der Grundsteuererklärung 2022 nicht gewachsen fühlen. Unsere Kanzlei DeutscheGrundsteuer.de hat sich daher dazu verpflichtet, besonders in diesen schwierigen Zeiten, einfache und unkomplizierte Hilfe für alle Steuerpflichtige, Unternehmen und Partner zu bieten.

Sie erwartet ein Expertenteam von hoch spezialisierten Steuerberatern. Unsere einzigartigen Fachkenntnisse und Vorgehensweisen erlauben es uns, Ihnen die Herausforderungen der neuen Grundsteuerrechtslage so angenehm wie möglich zu gestalten und Sie vor möglichen Hindernissen bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zu bewahren.

Die Vorgehensweise unserer Steuerkanzlei besticht durch automatisierte Prozesse und eine rechtssichere und einfache Unterstützung. Ein respektvoller Umgang und ein beratendes Miteinander bilden dabei das stetige Werteverständnis unserer Arbeit.

An dieser Stelle gilt mein besondere Dank dem gesamten Team, welches hervorragende Arbeit bei der Vorbereitung zur Grundsteuerreform 2022 geleistet hat. Ich kann stolz behaupten, dass unsere Kanzlei bestmöglich vorbereitet ist, um Ihnen bei den Herausforderungen und der Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung zur Seite zu stehen.

Erfahren Sie im folgenden Magazin mehr über die Grundsteuerreform 2022 und die damit in Verbindung stehenden Herausforderungen und Pflichten. Sehr gerne stehen mein Team und ich Ihnen bei jeglichen Steuerfragen jederzeit zur Verfügung und bieten Ihnen eine auf Ihre persönlichen Bedürfnisse zugeschnittene Unterstützung bei der Erstellung und Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung.

Ich verbleibe mit einem freundlichen Gruß

Ihr Ken Berger

DeutscheGrundsteuer.de
Geschäftsführer &
Herausgeber



Impressum & Datenschutz

Deutsche Grundsteuer
KANZLEI BERGER
Steuerberater Ken Berger
Goetheallee 39
01309 Dresden
Telefon: 030 30 80 80 28
E-Mail: info@deutschegrundsteuer.de

Chefredakteur: Ken Berger (V.i.S.d.P.)

Grafik: Alexander Jushkov

Weitere Informationen zum Datenschutz erhalten Sie unter www.deutschegrundsteuer.de/datenschutz. Unseren Datenschutzbeauftragten Ingo Krause erreichen Sie unter unserer Postanschrift oder per E-Mail unter datenschutz@berater-berger.de

Grundbesitzern ist sie bereits bestens bekannt – die Grundsteuer. In den letzten Jahrzehnten wurde die Kritik an der Grundsteuer immer lauter, doch in diesem Jahr ist es endlich soweit, der Gesetzgeber startet die längst überfällige Reformierung der Grundsteuer.

Unsere Steuerkanzlei **DeutscheGrundsteuer.de** hat sich auf die Grundsteuerreform 2022 spezialisiert und bietet sowohl Grundbesitzern als auch Steuerberatern und Hausverwaltungen eine professionelle und umfangreiche Betreuung hinsichtlich der Gesetzesänderung und den damit verbundenen Aufgaben und Risiken.

Das DeutscheGrundsteuer.de Magazin zur Grundsteuerreform 2022 befasst sich mit den wichtigsten Informationen rund um die Neuregelung in diesem Jahr. Wir bieten Ihnen einen umfassenden Überblick der wesentlichen Änderungen, den wichtigsten Terminen und allen Hintergründen zur Gesetzesänderung. Bei uns erhalten Sie Antworten auf all Ihre Fragen zum Grundsteuer-Reformgesetz und der daraus für Sie resultierenden Pflichten.



Achtung Grundsteuerreform: Alle Immobilieneigentümer müssen aktiv werden!

Ab
139€

Jetzt Grundsteuererklärung erstellen lassen

- ✓ Rechtssicher
- ✓ Kompetent & kostengünstig
- ✓ Spezialisierte Steuerberater

Wussten Sie schon? Durch die Grundsteuerreform sind alle Immobilieneigentümer gesetzlich dazu verpflichtet, pro Grundstück eine Grundsteuererklärung dem Finanzamt zu übermitteln.

Haben Sie bereits Post vom Finanzamt bekommen und wollen sich Kosten und Arbeit sparen? Dann lassen Sie Ihre Grundsteuererklärung von Deutschlands Grundsteuerkanzlei rechtssicher durch spezialisierte Steuerberater erstellen.



 030 30 80 80 28

 www.deutschegrundsteuer.de

 Deutsche
Grundsteuer

Inhaltsverzeichnis

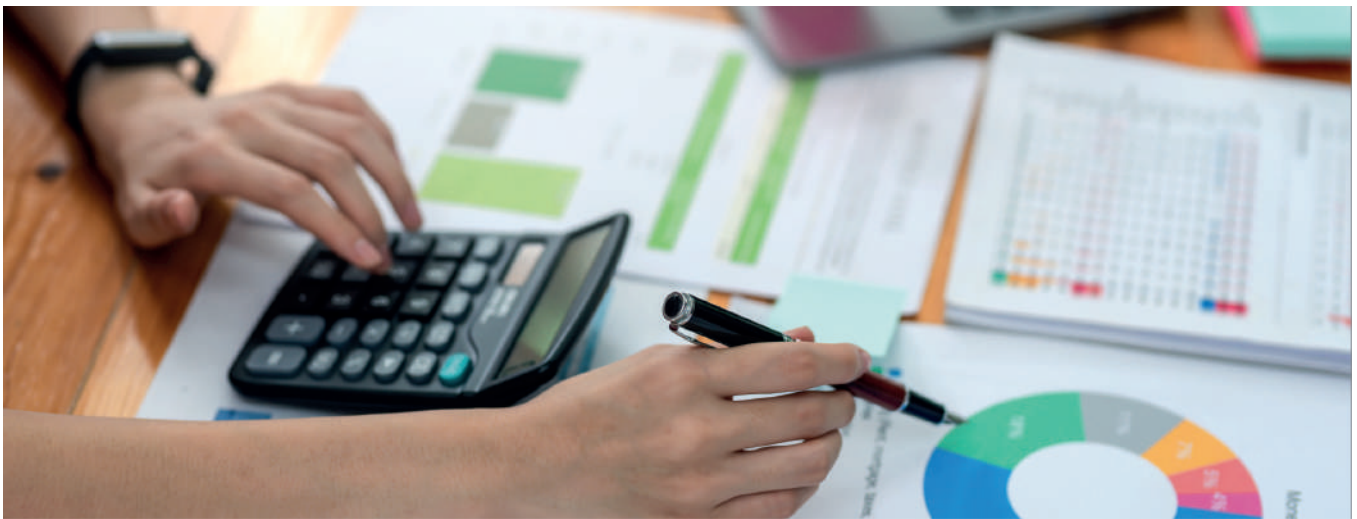
1	Hintergrund: Die Grundsteuerreform 2022	08
1.1	Was ist die Grundsteuer	08
1.2	Welche Bedeutung hat die Grundsteuer?	09
1.3	Wie wurde die Grundsteuer bisher berechnet?	09
1.4	Warum wird die Grundsteuer reformiert?	10
2	Neuregelung im Jahr 2022 - Was bedeutet das?	12
2.1	Was ändert sich?	13
2.1.1	Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts	13
2.1.2	Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken	13
2.1.3	Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes (Artikel 72, 105 und 125b)	13
2.2	Wie berechnet sich die Grundsteuer in Zukunft?	14
2.3	Die drei wesentlichen Berechnungsschritte des Bundesmodells im Detail	14
2.3.1	Schritt 1: Berechnung des Grundsteuerwerts	14
2.3.2	Schritt 2: Ausgleich der Wertsteigerung	15
2.3.3	Schritt 3: Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden	15
2.4	Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren - Die Unterschiede	16
2.5	Die Grundsteuerarten im Überblick	17
2.5.1	Grundsteuer A - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	17
2.5.2	Grundsteuer B - Grundvermögen	18
2.5.3	Grundsteuer C - Baureife Grundstücke	18
2.6	Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung?	19
2.7	Risiko - Öffnungsklausel und Flächenmodell	21
2.8	Ab wann muss die Grundsteuer gezahlt werden?	23
2.9	Welche Auswirkungen hat die Reform auf die Höhe der bisherigen Grundsteuerzahlung?	23

3	Die Grundsteuererklärung	24
3.1	Warum muss eine Steuererklärung abgegeben werden?	24
3.2	Wird die Erstellung der Grundsteuererklärung in Zukunft aufwendiger?	25
3.3	Bis wann muss die Erklärung abgegeben werden?	25
3.4	In welcher Form ist die Erklärung abzugeben?	26
3.5	Kann die Erklärung auch in Papierform eingereicht werden?	26
4	Das Problem – Neubewertung kompliziert und aufwendig!	29
5	Die Lösung – DeutscheGrundsteuer.de	29
6	Und so funktioniert es:	30
6.1	Zusammenarbeit mit DeutscheGrundsteuer.de	30
6.2	Zusammenarbeit für Steuerberater	31
7	Ihre exklusiven Vorteile von DeutscheGrundsteuer.de	31
7.1	Vorteile von DeutscheGrundsteuer.de	31
7.2	Vorteile für Steuerberater	32
8	Zusammenfassung Grundsteuerreform – Das Wichtigste im Überblick	32



Hintergrund: Die Grundsteuerreform 2022

2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Grundsteuerregelungen für verfassungswidrig und zwang den Gesetzgeber somit zum Handeln. Nur ein Jahr später kam die legislative Kraft ihrer Verantwortung zum Erhalt der Steuereinnahmen nach und brachte mit dem Grundsteuer-Reformgesetz ein deutlich gerechteres Gesetzespaket auf den Weg. 2022 - weitere drei Jahre später - beginnt nun die Umsetzung.



Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist jährlich auf jeglichen Grundbesitz zu entrichten. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Die Grundsteuer ist somit eine Real- und Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz oder besser gesagt, dessen Grundwert, an. Die Höhe der zu entrichtenden Leistung wird grundsätzlich ertragsunabhängig festgesetzt. Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.



Zu leisten haben Eigentümer die Zahlung selbst, es besteht jedoch gegebenenfalls die Möglichkeit, die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umzulegen.

Welche Bedeutung hat die Grundsteuer?

Die Grundsteuer stellt seit jeher die bedeutendste Einnahmequelle der Städte und Gemeinden dar. Das Steuergeld von rund 15 Mrd. Euro jährlich dient als wichtiges Mittel zur Finanzierung öffentlicher Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Büchereien und diverser Freizeiteinrichtungen. Aber auch für den Erhalt und Ausbau örtlicher Infrastrukturen wie Straßen, Brücken und Radwegen ist die Grundsteuer eine maßgebliche Einnahmequelle.

Der Erhalt der Grundsteuer wird den Kommunen durch Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes garantiert. Ein zusätzlicher Grund, wieso die Grundsteuer eine hohe Beliebtheit genießt. Hauptgrund bleibt jedoch deren Beständigkeit, denn im Gegensatz zu manch anderen Steuerarten, wie beispielsweise die Gewerbesteuer, besteht die Grundsteuer durch eine grundsätzlich ertragsunabhängige Festsetzung. Zusätzlich gelten Grund und Boden in der Regel als wertsteigernd, weshalb in den wenigsten Fällen mit einer negativen Entwicklung der Steuereinnahmen und daher mit einer verlässlichen Größe für die Städte und Gemeinden zu rechnen ist.

Wie wurde die Grundsteuer bisher berechnet?

In einem bisher mehrstufigen Verfahren berechnete sich die Grundsteuer auf Grundlage des sogenannten Einheitswertes, ein von den Finanzämtern gesondert festgelegter Grundstückswert. Multipliziert wird der Einheitswert mit der vom Bund gesetzlich festgelegten Steuermesszahl und den über die Gemeinden geregelten Hebesatz. Speziell dieser Hebesatz stellt für die Gemeinden letztlich das Instrument zur Regulierung der eigentlichen Grundsteuerhöhe und den damit verbundenen Steuereinnahmen dar.

$$\begin{array}{c} \text{Einheitswert} \\ \times \\ \text{Steuermesszahl} \\ \times \\ \text{Hebesatz} \\ = \\ \text{Grundsteuer} \end{array}$$

Weitestgehend basiert die Festsetzung der Grundsteuer auf Jahrzehnten alten Grundstücks- oder Einheitswerten. So bezieht man sich im Westen Deutschlands auf Werte aus dem Jahr 1964, in den ostdeutschen Bundesländern hingegen sogar auf Werte von 1935.

Zwar sah der Gesetzgeber ursprünglich eine regelmäßige Neubestimmung des Einheitswerts im Abstand von 6 Jahren vor, doch dieser Verpflichtung wurde nicht Folge geleistet, sodass bis heute noch damalig festgesetzte Werte für die Grundsteuerberechnung zugrunde liegen.

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Die vorangegangenen Punkte ziehen eine Reihe ungleicher Folgen für die Steuerzahler nach sich. Besonders die Einheitswerte aus dem Jahr 1964, respektive 1935, haben sich seitdem sehr unterschiedlich und teils gegensätzlich entwickelt. Aber damit nicht genug, selbst für vergleichbare Immobilien in benachbarten Lagen können somit massive Differenzen bei der Grundsteuerzahlung auftreten.

Die Folge ist eine Ungleichbehandlung des Steuerzahlers und laut Bundesverfassungsgericht eine nicht mehr hinzunehmende Rechtslage. Aus diesem Grund haben die zuständigen Richter die bisherige Gesetzeslage im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt. Des Weiteren wurde entschieden, dass bis spätestens zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung getroffen werden muss, welche diesmal im Einklang mit dem im Grundgesetz verankerten Gebot der Gleichbehandlung steht.



Wichtig zu erwähnen bleibt hierbei, dass die derzeitige Grundsteuer weiterhin erhoben werden darf, solange bis die Neuregelung final in Kraft tritt.

Jetzt Grundstückswert von spezialisierten Steuerberatern errechnen lassen

Die vorangegangenen Punkte ziehen eine Reihe ungleicher Folgen für die Steuerzahler nach sich. Besonders die Einheitswerte aus dem Jahr 1964, respektive 1935, haben sich seitdem sehr unterschiedlich und teils gegensätzlich entwickelt. Aber damit nicht genug, selbst für vergleichbare Immobilien in benachbarten Lagen können somit massive Differenzen bei der Grundsteuerzahlung auftreten.

Rufen Sie uns jetzt unverbindlich an unter

 **030 30 80 80 28**

Jetzt Grundsteuer Neuberechnen lassen



Abgabefrist für Grundsteuererklärung: Bis 31.10. abgeben

Alle Immobilieneigentümer müssen bis zum 31.10. eine gesonderte Grundsteuererklärung erstellen.

[Jetzt zur Grundsteuerreform informieren](#)



030 30 80 80 28



www.deutschegrundsteuer.de



Deutsche
Grundsteuer

■ Neuregelung im Jahr 2022 – Was bedeutet das?

Ein Urteil, welches den Gesetzgeber zur Neuregelung zwang und ihn damit vor eine große Herausforderung stellte. Ziel war es von nun an das verfassungswidrige Grundsteuergesetz sowie das in Teilen verfassungswidrige Bewertungsgesetz in Einklang mit dem Grundgesetz zu bringen und somit eine insgesamt gerechtere Lösung für den Steuerzahler zu finden.

All dies erfolgt unter der Prämisse, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer auf gesamtstaatlicher Ebene annähernd gleich zu halten und den Städten und Gemeinden die damit verbundenen Einnahmen weiterhin zu garantieren, aber zeitgleich die Bürger insgesamt steuerlich nicht stärker zu belasten.

Die Gesetzesbegründung zum Grundsteuer-Reformgesetz formuliert dies wie folgt: „[Ziel ist eine] verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten.“¹

Bereits im November 2019, kurz vor Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht festgelegten Frist, hat der Gesetzgeber das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet und somit seiner Verantwortung zum Erhalt der Steuereinnahmen Folge geleistet. Was nicht heißt, dass bislang alle wesentlichen Punkte abschließend geklärt sind.

Durch die Reform wird zwar eine deutlich gerechtere Berechnungsmethode als bisher zugrunde gelegt, was den Steuerzahler zunächst einmal freuen sollte, dennoch bringt die Gesetzesänderung nicht nur für Grundbesitzer eine Reihe neuer Regelungen und Fristen mit sich. Auch bei den Immobilieneigentümern, Hausverwaltungen, Steuerberatern und den zuständigen Finanzämtern entsteht in der nächsten Zeit ein deutlicher Mehraufwand.

Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Änderungen im Überblick.

¹ Quelle: Bundesministerium: Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) 02.12.2019

Was ändert sich?

In einem Gesetzespaket, bestehend aus drei wesentlich wichtigen Gesetzen für die erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuerreform, hat der Gesetzgeber die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen festgeschrieben.

Folgende Änderungen umfasst das Gesetzespaket:

Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:

Der Gesetzestext schreibt fest, welche neuen Bewertungsregeln von nun an zur Bemessung der Grundsteuer auf Bundesebene anzuwenden sind. Hauptfeststellungszeitpunkt für die Neubewertung aller deutschen Grundstücke ist der 01. Januar 2022. Hierfür ist die Feststellungserklärung, des zum Stichtag bestehenden Grundsteuerwerts, von den Eigentümern elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln.

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes wird hiermit im Grundgesetz festgeschrieben und die Verwendung eines einheitlichen Bundesmodells wird den einzelnen Bundesländern zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird den Ländern im Rahmen der sogenannten Öffnungsklausel die Befugnis eingeräumt, eigene, vom Bundesgesetz abweichende, landesrechtliche Regelungen zur Grundsteuer zu erlassen.

Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken:

Diese Neuerung stellt eine maßgebliche Änderung zum bisherigen Vorgehen dar. Ab 2025 wird den Kommunen somit das Recht eingeräumt, unbebaute und baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen mit einem erhöhten Hebesatz zu belasten. Spekulativem Vorhalten von baureifen Grundstücken, mit der Absicht diese zu einem späteren Zeitpunkt gewinnbringend zu veräußern, soll hiermit entgegengewirkt werden. Zeitgleich erhofft man sich mit dieser Regelung besonders in Ballungsräumen langfristig finanzielle Entlastung für Mieter und eine generelle Entspannung des deutschen Wohnungsmarktes.

Eine Ergänzung, ohne welche die gesamte Reform höchstwahrscheinlich frühzeitig gescheitert wäre. Von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht haben die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen. **Weiterführende Informationen zur Öffnungsklausel finden Sie im entsprechenden Kapitel oder auf unserer Webseite [DeutscheGrundsteuer.de](https://www.DeutscheGrundsteuer.de).**

Die Urteilsvorgaben des Bundesverfassungsgerichts werden damit vom Bundesgesetzgeber umgesetzt und wie vorgesehen fortentwickelt.

Wie berechnet sich die Grundsteuer in Zukunft?

Auch in Zukunft berechnet sich die Grundsteuer weiterhin in drei Schritten.

Grundlegende Änderung der Berechnung ist das Zugrundelegen des Bodenrichtwerts und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete für den Grundstückswert und nicht mehr der vorherige Einheitswert. Ebenfalls relevant für die neue Berechnung ist die Grundstücksfläche, die Gebäudeart (privat oder gewerblich) und das Alter des Gebäudes.

Die Steuermesszahl wird zudem zunächst leicht gesenkt und den Gemeinden bleibt es freigestellt, die Hebesätze anzupassen und somit eventuell auftretende Verluste in den Gemeindekassen zu decken.

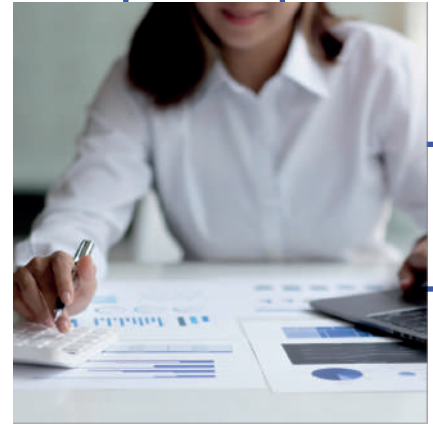


Die drei wesentlichen Berechnungsschritte des Bundesmodells im Detail

Schritt 1: Berechnung des Grundsteuerwerts

Wie bereits aufgeführt ergeben sich die wesentlichen Faktoren der Neuberechnung des Grundwertes aus der Höhe der staatlich ermittelten Nettokaltmiete und dem Bodenrichtwert. Abhängig ist die Nettokaltmiete dabei unter anderem von der Mietniveaustufe der zuständigen Gemeinde. Dies bedeutet, dass die Mietniveaustufe in Gemeinden mit einem durchschnittlich höheren Mietspiegel ebenfalls höher ausfällt.

Eine entsprechende Zuordnung der einzelnen Mietniveaustufen erfolgte zwischenzeitlich bereits durch das Bundesfinanzministerium auf Basis von Daten des Statistischen Bundesamtes in allen 16 Bundesländern. Einzusehen sind diese über die Mietniveau-Einstufungsverordnung. Die jeweiligen Bodenrichtwerte lassen sich wiederum im Bodenrichtwertinformationssystem der Länder recherchieren.



Ebenfalls relevant für die neue Berechnung ist die Grundstücksfläche, die Gebäudeart (privat oder gewerblich) und das Alter des Gebäudes.

Schritt 2: Ausgleich der Wertsteigerung

Das Zugrundelegen der Einheitswerte aus den Jahren 1935 beziehungsweise 1964 für die bisherige Berechnung hatte zur Folge, dass Wertsteigerungen nicht ansatzweise angemessen berücksichtigt wurden. Hierzu findet in der neuen Berechnung ein kräftiger Ausgleich statt.

Somit wird die Steuermesszahl für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum von vorherigen 0,35 Prozent auf nur noch 0,031 Prozent gesenkt. Für Nichtwohngrundstücke wie Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzt Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke sieht die Neuregelung eine Senkung auf 0,034 Prozent vor. Eine leicht geringere Senkung als die der Wohnungsgrundstücke.

Steuermindernd wirkt sich die Grundsteuerreform auch für den sozialen Wohnungsbau sowie das kommunale und genossenschaftliche Wohnen aus. Etwaige Gesellschaften können einen zusätzlichen Abschlag von rund 25 Prozent bei der Steuermesszahl erwarten.

Schritt 3: Anpassen der Hebesätze durch die Gemeinden

Zielsetzung des Bundes ist es, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer auf gesamtstaatlicher Ebene annähernd gleichzuhalten und den Städten und Gemeinden die damit verbundenen Einnahmen weiterhin zu garantieren, aber zeitgleich die Bürger insgesamt steuerlich nicht stärker zu belasten.

Sollte es dennoch dazu kommen, dass sich in Zukunft das Grundsteueraufkommen einzelner Gemeinden durch die Reform erheblich verändert, besteht für sie die Möglichkeit die Hebesätze anzupassen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist eine starke Bereitschaft der Städte und Gemeinden zu erkennen, von dieser Regelung Gebrauch zu machen und nicht eigennützig auf Kosten der Steuerzahler zu handeln. Eine starke Erhöhung der Grundsteuer wäre ohnehin nicht politisch vermittelbar, erfolgt die Gesetzesreform doch schon im Rahmen einer verfassungsrechtlichen Neuregelung, nachdem das bisherige Grundsteuergesetz nicht im Einklang mit dem Grundgesetz stand.

Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren – Die Unterschiede

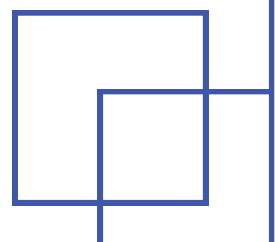
Bei der Berechnung nach dem Bundesmodell wird zukünftig zwischen dem sogenannten Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren unterschieden. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken und sonstigem Wohnraum haben das Ertragswertverfahren für die Berechnung des Feststellungswerts anzuwenden. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent dem Wohnzweck dienen. Das Sachwertverfahren hingegen gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie Teileigentum. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Grundstücke, die zu 80 Prozent oder mehr betrieblichen und öffentlichen Zwecken dienen.

Relevante Daten für die Berechnung mit dem **Ertragswertverfahren:**

- ✓ Grundstücksfläche
- ✓ Bodenrichtwert
- ✓ Immobilienart
- ✓ Alter des Gebäudes
- ✓ Wohnfläche
- ✓ Mietniveaustufe
- ✓ Monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter

Relevante Daten für die Berechnung mit dem **Sachwertverfahren:**

- ✓ Herstellungskosten des Gebäudes
- ✓ Grundfläche des Gebäudes
- ✓ Alter des Gebäudes
- ✓ Grundstücksfläche



Die Grundsteuerarten im Überblick

Der Gesetzgeber unterscheidet künftig zwischen drei verschiedenen Grundsteuerarten. Grundsteuer A, B und C. Wobei die Grundsteuer C im Rahmen der Neuregelung erstmalig eingeführt und im Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken festgehalten wurde.

Grundsteuer A – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Die Ermittlung der Grundsteuermessbeträge für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft dient der Festsetzung der Grundsteuer A. Hierzu wird zukünftig eine vereinfachte Form des **Ertragswertverfahrens** angewendet. So soll die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Hilfe eines standardisierten Bewertungssystem der Flächen und Hofstellen erfolgen. Dies ermöglicht ein weitgehend IT-basiertes Bewertungs- und Besteuerungsverfahren. Eine einzelbetriebliche Differenzierung und Abgrenzung von Grund und Boden entfällt somit komplett und vereinfacht den gesamten Prozess.

Dabei ist zu beachten, dass auch einzelne beziehungsweise mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden, unabhängig davon, ob diese verpachtet, ungenutzt oder unentgeltlich überlassen werden. Diese Regelung betrifft ebenfalls Eigentümer, die selbst nicht aktiv Land- und Forstwirtschaft betreiben.

Sah die alte Regelung noch vor, Wohnteile, die bisher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zählten, über die Grundsteuer A zu berechnen, werden diese laut Grundsteuerreform zukünftig über die Grundsteuer B abgerechnet.

Grundangaben für die Erklärung zur Grundsteuer A:

- ✓ Aktenzeichen (Einheitswertaktenzeichen, 16-stellig)
- ✓ Zuständiges Finanzamt
- ✓ Lage des Betriebes bzw. Lage des Flurstücks (Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort, alternativ bezieht sich die Lage auf Katasterdaten und Grundbuchblattnummer)

Grundsteuer B – Grundvermögen

Grundvermögen, welches nicht der Forst- und Landwirtschaft zuzuordnen ist, wird mit Hilfe der Grundsteuer B ermittelt. Da jedoch von der Reform nicht ausschließlich Wohngrundstücke, sondern auch Geschäftsgrundstücke betroffen sind, ist hier erneut, zwischen dem **Ertragswert- und dem Sachwertverfahren** zu unterscheiden.

So werden in Zukunft beispielsweise vermietete Geschäftsgrundstücke anhand eines vereinfachten Sachwertverfahrens bemessen. Gewöhnliche Herstellkosten der jeweiligen Gebäudeart und der Bodenrichtwert sind dann ausschlaggebend für die Wertermittlung.

Insgesamt werden die Verfahren einfacher und weniger Daten sind von den Eigentümern zu erbringen.

Grundangaben für die Erklärung zur Grundsteuer B:

- ✓ Aktenzeichen (Einheitswertaktenzeichen, 16–stellig)
- ✓ Zuständiges Finanzamt
- ✓ Lage des Grundstücks
- ✓ Eigentümer*innen
- ✓ Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe des Grundstücks, Grundbuchblattnummer und ggf. Miteigentumsanteil)
- ✓ Wohnfläche des Gebäudes
- ✓ Nutzfläche des Gebäudes

Grundsteuer C – Baureife Grundstücke

Die wohl entscheidendste Änderung im Bezug auf die Grundsteuerarten stellt die neue Grundsteuer C dar. Ab 2025 wird den Kommunen hiermit das Recht eingeräumt, unbebaute und baureife Grundstücke aus städtebaulichen Gründen mit einem erhöhten Hebesatz zu belasten.

Spekulativem Vorhalten von baureifen Grundstücken, mit der Absicht diese zu einem späteren Zeitpunkt gewinnbringend zu veräußern, soll hiermit entgegengewirkt werden. Zeitgleich erhofft man sich mit dieser Regelung, besonders in Ballungsräumen, langfristig finanzielle Entlastung für Mieter und eine generelle Entspannung des deutschen Wohnungsmarktes.

Handelt es sich um eine bundeseinheitliche Regelung?

Zwar handelt es sich weitestgehend um eine bundeseinheitliche Regelung, dennoch bestand im Rahmen einer sogenannten „Öffnungsklausel“ für die einzelnen Länder die Möglichkeit, eigene Grundsteuermodelle einzuführen. Ein Kompromiss bei der Anpassung des Grundgesetzes, ohne den das Gelingen der Reform fraglich gewesen wäre. Die Konsequenz hätte den Ausfall von Steuergeldern in Milliardenhöhe und verheerende Konsequenzen für die Kommunen bedeutet.

Die Option der Öffnungsklausel garantiert somit ein Fortbestehen der deutschen Grundsteuer und der wichtigsten Einnahmequelle für Städte und Gemeinden.

Umsetzung der Grundsteuerreform in den verschiedenen Bundesländern – eine Übersicht:

Verschaffen Sie sich einen Überblick, welche Regelungen zukünftig in Ihrem Bundesland gelten.

B

Baden-Württemberg

Modifiziertes Bodenwertmodell findet Verwendung – Bodenrichtwert und Grundstücksfläche sind Basis der Feststellung.

Bayern

Flächenmodell findet Verwendung – Grundsteuerbestimmung erfolgt auf Grundlage von Grundstücks- und Gebäudefläche sowie Hebesatz und Nutzungsart. Immobilien- und Grundstückswert werden bei der Berechnung in Bayern nicht berücksichtigt.

Berlin

Brandenburg

Bremen

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

Umsetzung der Grundsteuerreform in den verschiedenen Bundesländern – eine Übersicht:

Verschaffen Sie sich einen Überblick, welche Regelungen zukünftig in Ihrem Bundesland gelten.

H

Hamburg

Wohnlagenmodell findet Verwendung – Wohnlage, Grundstücksfläche und Nutzfläche werden berücksichtigt.

Hessen

Flächen-Faktor-Modell findet Verwendung – Wohn- und Grundstücksfläche sowie Lage und Nutzart fließen in die Berechnung mit ein.

M

Mecklenburg-Vorpommern

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

N

Niedersachsen

Flächen-Lage-Modell findet Verwendung – Dabei werden wertbildende, interkommunale Faktoren und die Grundstücksfläche berücksichtigt.

Nordrhein-Westfalen

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

R

Rheinland-Pfalz

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

S

Saarland

Bundesmodell mit Anpassung im Bereich der Steuermesszahl findet Verwendung.

Sachsen

Eigenes Modell findet Verwendung – Steuermesszahlen weichen vom Bundesmodell ab und unterscheiden sich je nach Nutzungsart.

Sachsen-Anhalt

Schleswig-Holstein

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

Umsetzung der Grundsteuerreform in den verschiedenen Bundesländern – eine Übersicht:

Verschaffen Sie sich einen Überblick, welche Regelungen zukünftig in Ihrem Bundesland gelten.

T

Thüringen

Bundesmodell mit wertabhängiger Komponente findet Verwendung.

Risiko – Öffnungsklausel und Flächenmodell

Im Rahmen der Öffnungsklausel erteilt der Bundesgesetzgeber den einzelnen Ländern die Befugnis zur Gestaltung eigener Grundsteuerregelungen und garantiert somit das Fortbestehen der Grundsteuer und damit verbundener Einnahmen, die andernfalls hätten vom Bund selbst gedeckt werden müssen.

Ein kurzfristiger Erfolg, dennoch birgt diese Hintertür in Zukunft große Risiken. Denn Kritiker der Öffnungsklausel verweisen immer wieder auf die Gefahr einer Einführung des Flächenmodells in Bayern.

Zum besseren Verständnis ist der Länderfinanzausgleich zu erwähnen.

Dieser gleicht die unterschiedliche Finanzkraft der Bundesländer aus und bestimmt sich nicht zuletzt maßgeblich an den Grundsteuereinnahmen der Kommunen. Änderungen im Bereich der Grundsteuer wirken sich daher unmittelbar auf den Länderfinanzausgleich aus. Zwar berechnet sich der Länderfinanzausgleich ausschließlich auf Grundlage der bundeseinheitlichen Regelung (Bundesmodell) und ist losgelöst von etwaigen Landesregierungen, doch ist das Flächenmodell des Freistaats Bayern so speziell, dass eine Berechnung anhand des Bundesmodells nicht einfach so möglich wäre.

Sollte das CDU-geführte Bundesland auf die Umsetzung des Flächenmodells beharren, so werden erste Klagen unter Garantie nicht lange auf sich warten lassen. Denn eine Berechnung nach dem Flächenmodell kann durchaus als ungerecht empfunden werden. Fraglich also, ob das Modell der Bayern einer Prüfung vor dem Bundesverfassungsgericht standhalten könnte und ob nicht weitere Bundesländer ihre Modelle gemäß der Öffnungsklausel auf den Prüfstand stellen müssten. Ein Scheitern der Grundsteuerreform könnte noch vor dem eigentlichen Inkrafttreten drohen!



Grundsteuererklärung von Deutschlands Grundsteuerkanzlei erstellen lassen

Ab
139€
pro
Grundstück

Vertrauen Sie auf die Expertise von Deutschlands Grundsteuerkanzlei und lassen Sie Ihre Grundsteuererklärung ganz einfach von uns erledigen. Rufen Sie uns jetzt an, um von einem kostengünstigen Festpreis zu profitieren.

[Jetzt zur Grundsteuerreform informieren](#)



 030 30 80 80 28

 www.deutschegrundsteuer.de

 Deutsche
Grundsteuer

Ab wann muss die Grundsteuer gezahlt werden?

Erst ab dem 01. Januar 2025 ist die reformierte Grundsteuer zu zahlen. Bis zum 31. Dezember 2024 ist die Grundsteuer daher noch auf Grundlage der bisherigen Einheitswerte zu entrichten, auch wenn Stichtag für die Festsetzung bereits der 01. Januar 2022 war.

Welche Auswirkungen hat die Reform auf die Höhe der bisherigen Grundsteuerzahlung?

Ein allgemein festgelegtes Ziel der Grundsteuerreform ist es, diese aufkommensneutral zu gestalten. Die Steuerzahler sollen somit nicht mehr oder weniger steuerlich belastet werden. Dennoch wird sich bei der Mehrzahl die individuelle Steuerbelastung verändern.

Wie und in welcher Höhe Steuerpflichtige im Einzelfall von den Veränderungen betroffen sein werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht pauschal festlegen. Besonders dadurch, dass die aktuelle Grundsteuerregelung sehr ungleiche Zahlungen vorsieht, kann dies nach der Anpassung bei einigen höhere Zahlungen, bei anderen wiederum nur marginale Veränderungen verursachen.



i

Sollte sich lokal eine zu starke Verzerrung zu vorherigen Steuerbelastung abzeichnen, ist die zuständige Gemeinde gefragt, dieser Entwicklung über die Anpassung des Hebesatzes entgegenzuwirken und an den gegenwärtigen Zustand anzunähern.

Die Grundsteuererklärung

Wie aus jeder Reform, resultieren auch aus der Grundsteuerreform eine Reihe administrativer Aufgaben, mit der sich Immobilieneigentümer, Hausverwaltungen oder Steuerberater in Zukunft konfrontiert sehen werden.



Warum muss eine Grundsteuererklärung abgegeben werden?

Hintergrund ist, dass zum Hauptfeststellungstermin, dem 01. Januar 2022, noch kein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren angeboten werden kann und die Mehrzahl der erforderlichen Daten für die Neubewertung des Grundbesitzes schlichtweg den Ämtern nicht in digitaler Form vorliegen. Aus diesem Grund hat sich der Gesetzgeber gemeinsam mit den Ländern und den zuständigen Finanzbehörden darauf verständigt, die notwendigen Daten mit Hilfe einer elektronischen Grundsteuererklärung zu erheben.

i

Eine Mehrfacherklärung wird aller Voraussicht nach in Zukunft entfallen, sobald die Digitalisierung vollständig abgeschlossen ist.

Wird die Erstellung der Grundsteuererklärung in Zukunft aufwendiger?

Da zukünftig weniger Daten für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden sollen, ist allgemein davon auszugehen, dass sich das Verfahren vereinfachen wird. Das Bundesmodell und ein einheitliches Übermittlungsverfahren tragen ebenfalls ihren Teil zur langfristigen Verringerung des Aufwands bei.

Gemäß der Grundsteuerreform geht es bei der Ermittlung der Grundsteuer für Wohngrundstücke konkret um 5 Parameter. Nach vorheriger Regelung waren dies rund 20 Faktoren. Noch deutlicher wird die Vereinfachung bei der Ermittlung der Grundsteuer für Gewerbegrundstücke. Dort sinkt die Zahl von 30 auf 8 Parameter.

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung der Grundsteuererklärung oder übernehmen diese komplett für Sie. Weitere Informationen zur Zusammenarbeit und unseren Leistungen finden Sie im letzten Abschnitt des Magazins oder auf unserer **Webseite: [DeutscheGrundsteuer.de](https://www.DeutscheGrundsteuer.de)**

Bis wann muss die Erklärung abgegeben werden?

Im Zeitraum vom 01. Juli bis zum 31. Oktober 2022 besteht die Pflicht, die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Dies ist unabhängig von der Rechtslage im jeweiligen Bundesland und betrifft alle Eigentümer von Grundbesitz in Deutschland. Zu erklären sind Angaben über den Grundbesitz zum Stichtag des 01. Januar 2022. Die Zuständigkeit des Finanzamts richtet sich nach der jeweiligen Lage des Grundbesitzes.



In welcher Form ist die Erklärung abzugeben?

Die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ ist verpflichtend elektronisch, an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Über das ELSTER-Portal ist die elektronische Erklärungsabgabe voraussichtlich ab dem 01. Juli 2022 möglich.

Voraussetzung ist ein ELSTER-Benutzerkonto, welches benötigt wird, um die Erklärung abzugeben.

Die Beantragung kann bereits über das Online-Portal erfolgen. Anschließend wird Ihnen ein sogenanntes ELSTER-Zertifikat zur Authentifizierung des Anmeldeprozesses zur Verfügung gestellt. Stellen Sie sicher, dass Sie dieses sicher abspeichern.



Eine erstmalige Registrierung kann in Ausnahmefällen bis zu zwei Wochen dauern.

Kann die Erklärung auch in Papierform eingereicht werden?

Es besteht eine Pflicht zur elektronischen Übermittlung der „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“. Einer Ausnahme kann nur im begründeten Fall stattgegeben werden.

Hintergrund der elektronischen Pflichtenklärung ist es, den ohnehin schon hohen Aufwand in Verbindung mit der Neuregelung möglichst gering zu halten. Dies kann nur gelingen, wenn alle zu erklärenden Mitteilungen über eine einheitliche und dafür vorgesehene Schnittschnelle eingehen.

Steuerpflichtige sollten sich hierzu Berater zur Hilfe holen, sollten sie selbst nicht die Möglichkeit zur elektronischen Abgabe besitzen.

Sollte es dennoch einen triftigen Grund geben, weshalb die Erklärung nicht über die dafür vorgesehene elektronische Schnittstelle übermittelt werden kann, wird der Prüfung eines sogenannten Härteantrages stattgegeben. Weitere Informationen zur Erklärungsabgabe und der Grundsteuerreform finden Sie direkt auf der ELSTER-Webseite. Gerne stehen auch wir Ihnen bei Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Checkliste: 6 Punkte auf die Immobilieneigentümer achten müssen

🕒 Vorbereitungen sollten schnellstmöglich getroffen werden!

Damit Sie sich bereits frühestmöglich auf die neue Gesetzesreform einstellen und vorbereiten können, haben wir Ihnen eine Checkliste der wichtigsten Punkte und Tätigkeiten zusammengestellt, die sie bereits jetzt angehen sollten, um somit einen reibungslosen Ablauf zu garantieren:

■ Punkt 1

Halten Sie die wichtigsten Termine im Blick:

- Stichtag 01.01.2022, Start der Hauptfeststellung
- 01.07. – 31.10.2022, Zeitraum für die elektronische Übermittlung der Grundsteuererklärung
- 01.01.2025, ab diesem Termin wird die neue Grundsteuer erhoben

Nicht zur Wohnfläche zählen:

- Unbewohnte Räume in Keller und Dachgeschoss
- Garagen, wenn sie Wohngebäuden dienen oder wenn die Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschreitet
- Nebengebäude, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt

■ Punkt 2

Bereits jetzt handeln. Die Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgt in der Regel per öffentlicher Bekanntmachung oder postalisch vom Finanzamt.

■ Punkt 4

Ertragswert- oder Sachwertverfahren? Gebäude- und Nutzungsart bestimmt über Berechnungsverfahren.

■ Punkt 3

Für die Erklärung relevante Daten und Informationen zusammentragen und bereithalten:

- 16-stelliges Einheitswert-Aktenzeichen aus früheren Grundsteuerbescheiden oder Einheitswertbescheiden
- Zuständiges Finanzamt
- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden (Ja/Nein)
- Mieteigentumsanteil (Zähler/Nenner)
- Nutzungsart
- Baudenkmal (Ja/Nein)
- ggf. Abbruchverpflichtung

■ Punkt 5

Nicht auffindbare erforderliche Daten können über das zuständige Vermessungsamt (Flurkarte) und Amtsgericht (Grundbuchauszug) in Erfahrung gebracht werden und sollten frühzeitig beantragt werden.

■ Punkt 6

Bei Unklarheiten professionelle Unterstützung in Anspruch nehmen und [DeutscheGrundsteuer.de](https://www.deutschegrundsteuer.de) kontaktieren. Die Erfahrung zeigt, Unklarheiten oder Fragen treten oft unverhofft auf. Wir stehen Ihnen sehr gerne jederzeit zur Seite und beantworten all Ihre Fragen.

Um mehr müssen Sie sich nicht kümmern, den Rest erledigen wir für Sie. Weitere Informationen finden Sie direkt auf [DeutscheGrundsteuer.de](https://www.deutschegrundsteuer.de) oder kontaktieren Sie uns telefonisch unter **030 30 80 80 28**.



Grundsteuerreform 2022 ganz einfach mit DeutscheGrundsteuer.de

- ✓ Rechtssicher in allen Bundesländern
- ✓ Kostengünstig ab nur 139€ pro Grundstück
- ✓ Spezialisierte Steuerberater
- ✓ Komplette Abwicklung inkl. Steuerbescheids-Prüfung

Rufen Sie uns jetzt an, um sich unverbindlich von unseren Grundsteuer-Experten beraten zu lassen.



030 30 80 80 28



www.deutschegrundsteuer.de



Deutsche
Grundsteuer

■ Das Problem - Neubewertung kompliziert und aufwendig!

Jeder Immobilien- oder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ im Rahmen der Grundstücksneubewertung zu erstellen und an das Finanzamt zu übermitteln. Dies betrifft somit rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten, für die nur 4 Monate Zeit bleibt. Dabei sind die genauen Anforderungen bis zum jetzigen Zeitpunkt vom Gesetzgeber weiterhin ungeklärt.

Ein sehr straffer Zeitplan und für die meist ohnehin schon ausgelasteten Steuerberater daher kaum realisierbar.

Hinzukommen zeitaufwendige Vorbereitungsarbeiten, interne Schulungen und Personalmangel.

Die Erstellung der Grundsteuererklärung steht somit für einen Großteil der Steuerberater nicht annähernd im Kosten-Nutzen-Verhältnis und bringt eine Reihe weiterer Probleme mit sich. Zumal die Erstellung der Grundsteuererklärung eine einmalig zu entrichtende Tätigkeit mit hohem Arbeitsaufwand darstellt, die in den nächsten Jahren vorerst nicht wieder aufkommen wird.

■ Die Lösung - **DeutscheGrundsteuer.de**

DeutscheGrundsteuer.de ist eine auf die Grundsteuerreform 2022 spezialisierte Steuerkanzlei. Wir haben es uns zur Hauptaufgabe gemacht, Ihnen und Ihren Mandaten die Herausforderungen der neuen Grundsteuerrechtslage so angenehm wie möglich zu gestalten und Sie vor möglichen Hindernissen bei der Feststellung des Grundsteuerwerts zu bewahren.

Wir bieten Steuerberatern und ihren Mandanten professionelle, rechtssichere und kostengünstige Betreuung im Rahmen der Grundsteuerreform 2022 und erstellen für Sie die Grundsteuererklärung. Darüber hinaus gewährleisten wir im Nachgang die Prüfung der Steuerbescheide.

Zu kostengünstigen Preisen ab 139 Euro ² bietet Ihnen unsere Kanzlei eine weitreichende und fachkompetente Beratung, Planung und Umsetzung. Damit liegt das Honorar bis zu 90% ³ unter dem Honorar laut der Vergütungsordnung für Steuerberater (StBVV) beim Ansatz der Mittelgebühr.

Unser Angebot richtet sich speziell an:

Steuerberater

Eigenheimbesitzer

Immobilien Eigentümer

Eigentümer von unbebauten Grundstücken

Eigentümer von Land & Forst

In- und ausländische Immobilien-Investoren

Hausverwaltungen

Lohnsteuerhilfe-Vereine

Immobilien-Verbände

Vertrauen auch Sie auf **DeutscheGrundsteuer.de** und sichern Sie sich noch heute einen starken Partner für die Erstellung der Grundsteuererklärung. Konzentrieren Sie sich auf die wichtigen Aufgaben, wir erledigen in der Zwischenzeit den Rest für Sie.

Und so funktioniert es:

Die Zusammenarbeit mit **DeutscheGrundsteuer.de** funktioniert schnell, einfach und unkompliziert, in nur wenigen Schritten:

1

Beauftragen Sie uns mit der Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung

2

Übersenden Sie uns Ihre Unterlagen digital

3

Ihre Grundsteuererklärung wird durch unsere Steuerberater erstellt

4

Überprüfen & unterzeichnen Sie Ihre Grundsteuererklärung einfach online

² Inklusive 19% MwSt

³ Hinweis auf §14 StBVV

Sie sind Steuerberater und möchten Ihren Mandanten eine vollumfängliche Dienstleistung anbieten? ⁴ Auch dann haben wir den passenden Service für Sie:

1 Akkreditieren Sie sich als Partner von DeutscheGrundsteuer.de

2 Wir garantieren Ihnen vertraglich 100% Mandantensicherheit

3 Sie erhalten sämtliches Material zur Information und Beantwortung von Fragen für Ihre Mandanten

4 Ihre Mandanten beauftragen uns mit der Erstellung der Grundsteuererklärung

5 Die Erstellung der Grundsteuererklärung samt Prüfung des Bescheids wird von uns für Ihre Mandanten übernommen

Ihre exklusiven Vorteile von **DeutscheGrundsteuer.de**

Als Immobilieneigentümer profitieren Sie besonders von dem Angebot und der Spezialisierung unserer Steuerkanzlei.

1. Grundsteuererklärung von Steuerberatern: Ihre Grundsteuererklärung wird individuell durch einen Steuerberater erstellt.

2. Professionell, rechtssicher und kostengünstig: Unsere Steuerberater und Steuerexperten erstellen professionell, rechtssicher und zum günstigen Festpreis Ihre Grundsteuererklärung ⁵

3. Rechtzeitig Grundsteuererklärung abgeben: Halten Sie die gesetzlichen Fristen zur Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung ein und verlassen Sie sich auf unsere langjährige Expertise im Immobiliensteuerrecht

4. Effiziente und sichere Steuererklärung durch Steuerberater: Ihre Daten, Dokumente und Grundsteuererklärung werden unter höchsten Sicherheitsstandards verwaltet und effizient an das Finanzamt übermittelt.

⁴ Hinweis auf §14 StBVV

⁵ Hinweis auf §14 StBVV

Ganz egal ob Selbstständiger oder Kanzlei – besonders als Steuerberater profitieren auch Sie von dem Angebot und der Spezialisierung unserer Steuerkanzlei.

Informationspaket und Muster-Anschreiben für Ihre Mandanten

Als Steuerberater sind Sie dazu verpflichtet, Ihre Mandanten über die Grundsteuerreform und die Abgabe der Grundsteuererklärung zu informieren. Wir stehen Ihnen für alle Informationen, sowie Fragen und Antworten kostenfrei zur Verfügung.

Mandantenbindung durch Empfehlung von exzellentem Service stärken

Gehen Sie mit Verantwortungsbewusstsein voran und empfehlen Sie Ihren Mandanten unseren exzellenten Service. Ihre Mandanten werden beeindruckt sein und Ihnen, als Ihr vertrauter Steuerberater, für die Empfehlung unserer Dienstleistung danken.

Zeit und Aufwand sparen für eine einmalige Erklärung

Sparen Sie sich durch unsere Zusammenarbeit erheblichen Aufwand in der Information, Kommunikation, Erstellung und Prüfung der Grundsteuererklärungen Ihrer Mandanten.

Vollumfänglicher und garantierter Mandantenschutz

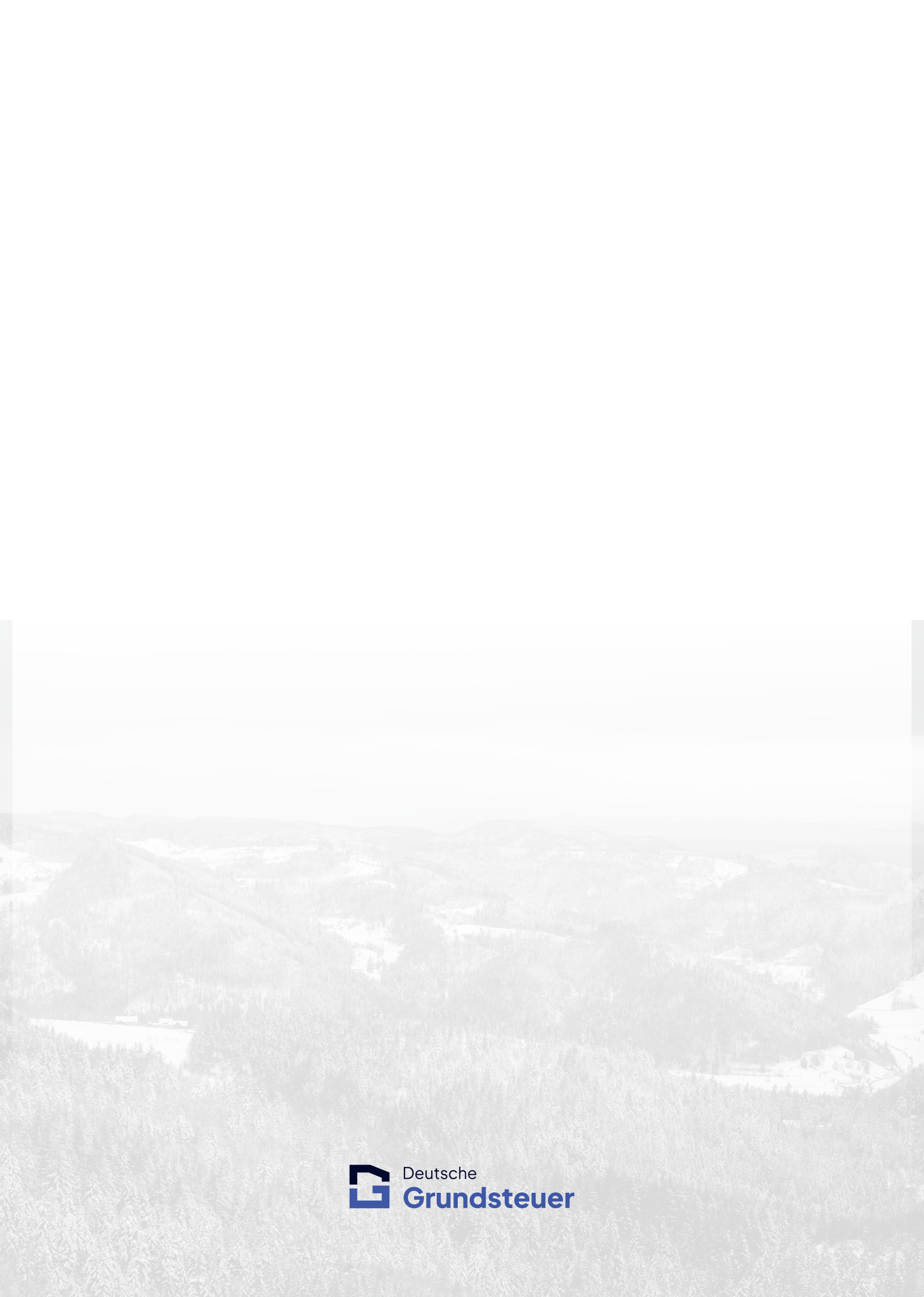
Als akkreditierter Partner erhalten Sie von uns einen vollumfänglichen und garantierten Mandantenschutz - versichern Sie sich, dass wir nicht weitergehend mit Ihren Mandanten arbeiten werden.

Zusammenfassung Grundsteuerreform

Das Wichtigste im Überblick

- Grundbesitzer müssen dem Finanzamt 2022 eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ in elektronischer Form übermitteln
- Damit verbunden ist ein erheblicher Mehraufwand für Eigentümer und Steuerberater
- Stichtag für die Feststellung sind Wertverhältnisse vom 01. Januar 2022
- Die Berechnung des neuen Grundsteuerwerts erfolgt auf Grundlage der Feststellungserklärung
- Am 30. März 2022 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung durch die Finanzverwaltungen der einzelnen Bundesländer
- Ohnehin schon überlastete Steuerberater werden Unterstützung benötigen
- Grundbesitzer sollten bereits jetzt vorsorgen und notwendige Daten und Dokumente gegebenenfalls anfordern
- Bis zum 31. Dezember 2023 sollen alle neuen Grundsteuerbescheide erlassen werden
- Die neue Grundsteuer wird erstmals zum 01. Januar 2025 fällig
- DeutscheGrundsteuer.de bietet eine professionelle, rechtssichere und kostengünstige Unterstützung rund um die Grundsteuerreform

Weitere Informationen finden Sie direkt auf [DeutscheGrundsteuer.de](https://www.DeutscheGrundsteuer.de) oder kontaktieren Sie uns unter 030 30 80 80 28. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer oder sonstiger Immobiliensteuerrechtsfragen unterstützen wir Sie sehr gerne.





[DeutscheGrundsteuer.de](https://www.DeutscheGrundsteuer.de)

2022