



Hinweise zur Grundsteuerwerterklärung 2022

Bis zum 31.10.2022 muss beim zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts eingereicht werden. Die Einreichung muss per elektronischer Übermittlung erfolgen.

Wer muss die Erklärung einreichen?

Jeder Grundstückseigentümer muss bis zu dem oben genannten Termin eine Erklärung eingereicht haben.

Betrifft das auch Eigentümer von Einheiten in einer Eigentümergemeinschaft?

Ja, auch für Ihre Eigentumswohnung / Teileigentumseinheit muss eine Erklärung abgegeben werden.

Muss die Erklärung zum „Grundstück“ nicht der WEG Verwalter einreichen?

Leider nein, denn auch die bisherige Grundsteuer war vom Eigentümer selbst zu zahlen und die Eigentümergemeinschaft kann hier nicht mitwirken.

Welche Daten müssen übertragen werden?

Kurz gesagt: Der Eigentümer muss dem Finanzamt alle Daten mitteilen, die dieses benötigt bzw. haben will. Das sind bei Wohngrundstücken nach dem Bundesmodell insbesondere:

- Größe des Grundstücks
- Art der Immobilie
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche des Gebäudes
- Nettokaltmiete (Rohertrag)
- Bodenrichtwerte

Praxistipp

Die Bodenrichtwerte sind dem Finanzamt normalerweise bekannt (§ 247 Abs. 2 BewG). Die Nettokaltmiete ergibt sich praktischerweise aus Anlage 39 zu § 249 BewG (Anlage für BW finden Sie am Ende). Und die restlichen Werte sollte der Grundbesitzer kennen. Wenn nicht, hilft vielleicht ein Blick in den Kaufvertrag der Immobilie oder die Baupläne. Auch in den Policen zur Haus- bzw. Hausratversicherung kann man fündig werden. Bei Eigentumswohnungen ist die Größe des Grundstücks nicht relevant und kann zur Not auch geschätzt werden. Oft finden die die Daten aber auch in der Teilungserklärung.

Wichtig

Nach den bisherigen Verlautbarungen der Finanzverwaltung soll die elektronische Abgabe der Feststellungserklärung ab dem 1.7.2022 möglich sein. Letzter Abgabezeitpunkt ist voraussichtlich der **31.10.2022**, sodass nur vier Monate für die Abgabe der Steuererklärung zur Verfügung stehen würden.

Gut zu wissen

Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann auch durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen, zum Beispiel per Amtsblatt, Internet, Tageszeitung und Ähnlichem – so, wie es in der jeweiligen Gemeinde ortsüblich ist. In diesem Fall gilt die Aufforderung zwei Wochen nach ortsüblicher Bekanntmachung als bekannt gegeben (§ 122 Abs. 4 AO).

Erhält der Steuerpflichtige die Aufforderung schriftlich per einfachem Brief, gilt diese drei Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gegeben.

Praxistipp

Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1.1.2022 (§ 228 Abs. 1 BewG). Rund um diesen Termin werden die Steuerpflichtigen die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung erhalten – eventuell auch erst im Laufe des Jahres 2022 oder noch viel später. Das ist jetzt noch nicht abzusehen.

Wichtig

Der Mieter ist nicht verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Das ist und bleibt Sache des Eigentümers! Das gilt auch dann, wenn der Mieter die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten zahlt.

Welches Finanzamt ist zuständig?

Die Erklärung muss an das zuständige Finanzamt übermittelt werden. Die Zuständigkeit hängt davon ab, in welchem Finanzamtsbezirk sich das Grundstück befindet (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 AO).

Wie hoch sind die Kosten für die Erstellung der Erklärung bei einem Steuerberater?

Die Höhe der Gebühren ist gesetzlich in der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV) geregelt und richtet sich nach der Höhe des Grundbesitzwerts. Eine pauschale Honorarhöhe kann man somit nicht seriös nennen. Bitte wenden Sie sich an Ihren Steuerberater damit dieser Ihnen die Kosten mitteilt.

Ausblick

Die Finanzverwaltung setzt bei der neuen Grundsteuer von Anfang an auf elektronische Erklärungen. Das macht unbedingt Sinn, erleichtert dies doch die automatisierte Verarbeitung der Daten, entlastet die Sachbearbeiter und sorgt dafür, dass die Bescheide schneller beim Steuerbürger landen. Ohne Automatisierung wäre die Neubewertung von 36 Millionen Grundstücken wohl kaum zu bewerkstelligen.

Wie geht es weiter?

Ab dem 01.01.2025 wird dann von den Kommunen die neue Grundsteuer erhoben. Bis dahin werden Sie wahrscheinlich einen Bescheid über die Anpassung der Werte von Ihrem zuständigen Finanzamt erhalten.

Praxistipp

Lassen Sie diese Bescheide unbedingt von Ihrem Steuerberater überprüfen.

Danach werden die Kommunen auch eine Anpassung ihrer Hebesätze vornehmen. Letztendlich soll die neue Grundsteuer den Grundsatz Aufkommensneutralität herbeiführen.

Anlagen:

Bewertungsgesetz (BewG)

Anlage 39 (zu § 254)

Ermittlung des Rohertrags

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2932 – 2936; bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche**

(Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart	Wohnfläche	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001

Baden-Württemberg	Einfamilienhaus	unter 60 m ²	7,13	6,88	7,01	8,73	9,40
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,24	6,41	6,62	7,58	7,51
		100 m ² und mehr	5,53	6,10	6,37	6,61	7,78
	Zweifamilienhaus	unter 60 m ²	7,63	8,16	8,15	8,56	8,89
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	5,60	6,06	6,11	6,55	7,60
		100 m ² und mehr	5,10	5,38	5,45	6,20	7,31
	Mietwohngrundstück	unter 60 m ²	8,60	9,17	9,11	10,10	12,24
		von 60 m ² bis unter 100 m ²	6,78	7,09	7,33	7,82	8,97
		100 m ² und mehr	6,84	6,42	6,82	7,27	8,97