

# GRUNDSTEUERREFORM 2022: DAS ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE.



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts 2018 wurde der Gesetzgeber gezwungen, die Grundsteuer neu zu regeln. Daher wurde 2019 das **Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG)** verabschiedet, wodurch ab 2025 die Grundsteuer für rund 36 Mio. Grundstücke nach neuen Methoden berechnet wird.

Alle betroffenen Steuerpflichtigen mit Grundvermögen haben dazu im sehr knappen Zeitraum **1. Juli bis 31. Oktober 2022** für jedes Grundstück je eine Steuererklärung digital an das Finanzamt zu übermitteln.

In diesem Sondernewsletter informieren wir Sie über die notwendigen Schritte und beschreiben Ihnen das Vorgehen, wenn wir dies für Sie übernehmen sollen.

Mit freundlichen Grüßen  
Benedikt Kortmüller und Mitarbeiter

## WICHTIG: Für alle ca. 36 Millionen (!) bundesdeutschen Grundstücke sind bis zum 30. Oktober Steuererklärungen abzugeben!

Die Grundsteuer wird auf Eigentum an Grundstücken, Teileigentum und Erbbaurechten erhoben. Die bisherige Berechnung der Steuer basiert auf jahrzehntealten Grundstücks-Einheitswerten: In den alten Bundesländern wurden die Grundstücke nach ihrem Wert aus dem Jahr 1964, in den neuen Bundesländern nach dem Wert aus 1935 veranlagt.

Dies erklärte das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 als verfassungswidrig, woraufhin 2019 das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) verabschiedet wurde, welches ab 1. Januar 2025 in Kraft tritt.

Der 1. Januar 2025 erscheint zwar auf den ersten Blick zeitlich weit entfernt, jedoch sind alle Steuerpflichtige mit Grundbesitz aufgefordert, im Zeitraum vom **1. Juli 2022 bis spätestens zum 31. Oktober 2022 für jedes Grundstück** eine **Steuererklärung zur Ermittlung der Grundsteuerwerte auf den Stichtag 1. Januar 2022 digital** an die Finanzverwaltung zu übermitteln. Die genauen Fristen für die unterschiedlichen Grundstücksarten können dabei individuell durch die Bundesländer bestimmt werden, d.h. es sind auch Fristen z. B. bis 30. Juli 2022 denkbar.

Wir können Ihnen nur dringend raten, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen bzw. rechtzeitig einen Steuerberater zur Erstellung der Feststellungserklärungen zu beauftragen, da die zeitlich sehr engen Fristen den Berufsstand der Steuerberater in diesem Jahr stark belasten werden.

### Ermittlung der Grundsteuer (Bundesmodell):

Die Grundsteuer ergibt sich wie bisher durch die Berechnungsformel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

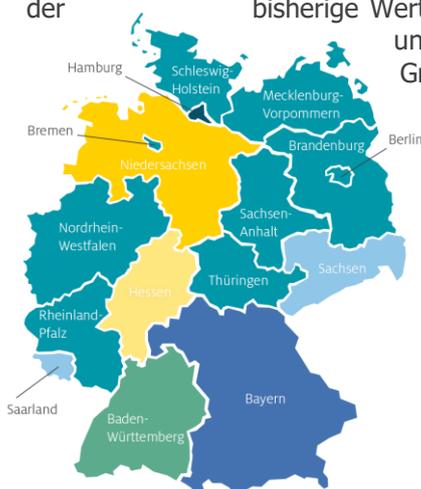
Die schon bisher genutzten drei Faktoren werden jedoch modifiziert:

**Grundsteuerwert:** Grundstück und Gebäude werden separat bewertet. Der Grundstückswert basiert im Wesentlichen auf dem Bodenrichtwert. Gebäude werden je nach Art unterschiedlich bewertet: Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum wird i.d.R. der Ertragswert anhand von (fiktiven) Mieten ermittelt; für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke

und bei Teileigentum wird i.d.R. das Sachwertverfahren angewandt, welches sich an den Herstellungskosten des Gebäudes orientiert. In beiden Verfahren fließen daneben u.a. das Alter und das Flächenangebot der Gebäude in die Bewertung ein.

**Steuermesszahl:** Für einen Ausgleich der Wertsteigerung wird die Steuermesszahl angepasst. Für alle Grundstücke wird der bisherige Wert von 0,35 % auf zukünftig 0,031 % (für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser) bzw. auf 0,034 % (alle anderen Grundstücksarten) abgesenkt. Grundstücke, die zum sozialen Wohnungsbau oder kommunalen und genossenschaftlichen Wohnen dienen, erhalten einen Abschlag von 25 %.

**Hebesatz:** Die neuen ab 2025 geltenden Hebesätze entscheiden über die Höhe der Grundsteuer-Belastung und werden im Laufe der nächsten Jahre von jeder Stadt/Gemeinde individuell definiert.



- Bundesmodell
  - Bundesmodell mit eigenen Steuermesszahlen
  - Flächen-Lage-Modell
  - Flächenmodell
  - Flächenmodell mit einfachem Faktorverfahren
  - Modifiziertes Bodenwertmodell
  - Wohnlagemodell
- 2025 greift.

Die Grundsteuer wird zwar bundesweit mit den drei Faktoren ermittelt, allerdings können die Bundesländer die Ermittlung der Faktoren abweichend definieren, wovon auch einige Bundesländer Gebrauch gemacht haben (siehe nebenstehend). Einheitlich geregelt ist indes, dass die Neuregelung mit Bewertungsstichtag 1.1.2022 ab

## Unsere Hilfeleistung an Sie:

Für die effiziente und fristgerechte Bearbeitung Ihrer Feststellungserklärungen haben wir folgenden vollständig digitalisierten Prozess erarbeitet (Stand Februar 2022):

Prozess: Digitalisierte Grundsteuer-Feststellungserklärungen 2022		2022												2023 ff		
		02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12				
Mandant	Beauftragung + Bevollmächtigung	[Gantt bar from 02 to 06]														
	Bereitstellung Vorerfassungsbögen/Grundlagendaten/Einheitswert-Aktenzeichen		[Gantt bar from 04 to 07]													
Kortmüller	Erstellung/Versand Entwurfs-Steuererklärung				[Gantt bar from 05 to 08]											
	Versand an Finanzamt							[Gantt bar from 09 to 10]								
FA	Erstellung Steuerbescheide										[Gantt bar from 11 to 12]					

© Unternehmens- und Steuerberatung KORTMÖLLER

### 1. Beauftragung und Bevollmächtigung (bis Mai 2022)

- Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie, uns initial eine Auftragsbestätigung und eine Vollmacht zur Vertretung in Steuersachen vollständig auszufüllen, unterschreiben und uns per E-Mail ([mail@kortmoeller.de](mailto:mail@kortmoeller.de)) zuzusenden.
  - o Die vorgefertigte, ausfüllbare Auftragsbestätigung finden Sie [hier](#)
  - o Die Vollmacht zur Vertretung in Steuersachen finden Sie im Formularmanagementsystem der Finanzverwaltung [hier](#) (über die Suchfunktion Formular 034161 bzw. „Steuerliche Vollmacht für Bevollmächtigte nach § 3 StBerG“ auswählen).
- **Wichtig:** Ihre möglicherweise für andere Zwecke in der Vollmachtsdatenbank hinterlegten Empfangs- und Vertretungsvollmachten sind im Grundsteuerverfahren aus technischen Gründen **nicht wirksam** und müssen ausdrücklich für Zwecke der Grundsteuer neu ausgefüllt werden. Eine beispielhaft ausgefüllte Vollmacht finden Sie [hier](#).
- Bitte beachten Sie, dass die Ermittlung der zahlreichen Einheitswerte erhebliche Zeit in Anspruch nehmen kann. Wir werden uns je nach Kapazität vorbehalten, Aufträge abzulehnen. Es gilt „**first come, first served**“.

### 2. Weiterleitung ggf. erhaltener Aufforderung zur Abgabe Feststellungserklärungen (bis Juni 2022)

- Die Finanzverwaltung fordert Sie auf, eine oder mehrere Feststellungserklärungen einzureichen. Die Aufforderung kann auch mittels Allgemeinverfügung erfolgen, die nicht persönlich zugehen muss (richtet sich an Personenkreis, die bestimmte Kriterien erfüllen).
- Alle Länder-Finanzverwaltungen – mit Ausnahme von Hamburg – werden (teilweise über die Gemeinden) im Zeitraum von April 2022 bis Juni 2022 Informationsschreiben an die Grundsteuerpflichtigen (ggf. auch juristische Personen) versenden und je Grundstück ein **Einheitswert-Aktenzeichen** (EW-AZ) vergeben
- Um die ggf. festgesetzten Fristen einhalten zu können, bitten wir Sie, die Einzelaufforderung samt aller Anlagen **unverzüglich an uns weiterzuleiten**.

### 3. Bereitstellung der Vorerfassungsbögen und Grundlagendaten (bis Ende Juli 2022)

- Bitte füllen Sie für **jedes Grundstück** je nach Grundstücksart einen Vorerfassungsbogen unseres IT-Dienstleisters Agenda Software unter Angabe des von der Finanzverwaltung mitgeteilten **Einheitswerts-Aktenzeichen** für jedes Grundstück aus (*ausfüllbare PDF-Formulare bitte am Computer ausfüllen und als Datei speichern*):
  - o [Ein- und Zweifamilienhäuser](#)
  - o [Mietigentum](#)
  - o [Unbebaute Grundstücke](#)
- Bitte beschaffen Sie uns je Grundstück folgende Grundlagendaten und stellen uns diese elektronisch zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug vom zuständigen Amtsgericht (das zuständige Amtsgericht finden Sie [hier](#)) (sofern nicht vorliegend beschaffen wir diesen kostenpflichtig (Gebühr gem. § 3 Abs. 2 Anlage 1 GNozKG 10€ (unbegl.) u.a. zur Bestimmung der Eigentumsverhältnisse
  - Grundstücksfläche, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Gebäudegrundflächen und Wohnflächen
  - Letzte Grundstücks-Einheitswertfeststellung
  - Letzter Grundsteuer-Messbescheid der Gemeinde
  - Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster oder sonstiger Unterlage, aus welcher Gemarkung, Flur und Flurstück hervorgehen
- Stellen Sie uns die elektronischen Daten gesammelt verschlüsselt per E-Mail zur Verfügung.



#### 4. Mögliche Rückfragen nach Vollständigkeitsprüfung (bis Anfang Oktober)

- Nach Durchführung einer Inhalts- und Vollständigkeitsprüfung melden sich unsere Mitarbeiter bei ggf. verbleibenden Fragen bei Ihnen.

#### 5. KORTMÖLLER stellt Ihnen einen Entwurf der Feststellungserklärung zur Freigabe bereit (bis Mitte Oktober)

- KORTMÖLLER erstellt für Sie die Feststellungserklärungen (in Hessen: die „Erklärung zum Grundsteuermessbetrag“) und versendet diese per E-Mail an die von Ihnen angegebene Emailadresse oder richtet wahlweise auch einen Zugang zu einem Mandanten-Portal ein, in welches man sich per Zugangs-Link und Passwort einloggen kann.
- Bitte geben Sie die Erklärung nach Prüfung innerhalb von 8 Werktagen frei (bei zeitlicher Nähe zur Abgabefrist 30.10. ggf. auch weniger)

#### 6. Prüfung der Bescheide und Fristenkontrolle durch KORTMÖLLER (Ende 2022 bis 31.12.2024)

- Im Zeitraum von Ende 2022 bis 31.12.2024 werden voraussichtlich die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide an KORTMÖLLER bzw. ohne wirksame Empfangsvollmacht direkt an Sie versandt.
- KORTMÖLLER prüft diese für Sie und weist Sie ggf. auf Unstimmigkeiten hin und berät Sie, ob ein Einspruch eingelegt werden soll.
- In dem Einheitswert-Feststellungsbescheid werden die Grundsteuerwerte festgesetzt, der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag berücksichtigt dann den Hebesatz und die Steuermesszahl. Für Hessen soll abweichend nur ein Grundsteuermessbescheid erlassen werden, in welchem die Ermittlung des Einheitswerts enthalten ist.

Es besteht die Gefahr, bei verspätet eingereichter Erklärungen Verspätungszuschläge zahlen zu müssen. Wir können bei möglicherweise verspätet bereitgestellten Grundlagendaten keine Haftung über die fristgerechte Abgabe der Feststellungserklärungen übernehmen.

### Was kostet mich die Unterstützung und wie kann ich KORTMÖLLER beauftragen?

Wie alle Steuerberater rechnen wir unsere Leistungen grundsätzlich nach der geltenden Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV) ab, auf Wunsch vereinbaren wir auch ein Pauschalhonorar, sprechen Sie uns gerne an. Für eine Beauftragung füllen Sie bitte die [hier](#) abrufbare Auftragsbestätigung sowie eine „Steuerliche Vollmacht für Bevollmächtigte nach § 3 StBerG“ (Formular 034161) [hier](#) aus und senden uns diese ausgefüllt und unterschrieben gescannt per E-Mail an [mail@kortmoeller.de](mailto:mail@kortmoeller.de). Wir behalten uns vor, Aufträge abzulehnen, sofern aufgrund der eingegangenen übrigen Aufträge eine fristgerechte Abgabe nicht möglich ist.



Bei Fragen und Anmerkungen treten Sie gern mit uns in Kontakt:



Unternehmens- und Steuerberatung Kortmüller  
Emsstraße 5  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 800 40 55  
[mail@kortmoeller.de](mailto:mail@kortmoeller.de)

---

## Hinweise:

Mit diesem kostenlosen Sondernewsletter informiert die Unternehmens- und Steuerberatung Kortmüller kompakt über die Grundsteuerreform. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Fehler und Irrtümer vorbehalten.

Die Beiträge dieser Publikation sind lediglich für Informationszwecke unserer Mandanten bestimmt und stellen keine Handlungsempfehlungen für den Einzelfall dar. Sie ersetzen insbesondere keine inhaltliche Auseinandersetzung mit möglicherweise vorliegenden eigenen Gegebenheiten.

Fotos und Abbildungen: Michael Tuszynski (<https://unsplash.com/photos/4nuCGapo4Zs>), Paul Kapischka (<https://unsplash.com/photos/NLbMgDBio4Y>); Stadt Leipzig (<http://www.betriebskosten-in-leipzig.de/kosten/gs.gif>) sowie Unternehmens- und Steuerberatung KORTMÖLLER. Es gelten die Datenschutzhinweise der Unternehmens- und Steuerberatung KORTMÖLLER.

© 2022 Unternehmens- und Steuerberatung Kortmüller