

Die Grundsteuerreform kommt – was ändert sich in 2022?

Die Grundsteuer gehört zu den ältesten Steuerarten. Sie ist eine bedeutende Einnahmequelle für Städte und Gemeinden und dient der Erfüllung ihrer Aufgaben, zum Beispiel für den Bau und die Unterhaltung von Straßen, Radwegen, Schulen und Bibliotheken. Sie wird jährlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundbesitz bezahlt und bei Vermietungen in der Regel als Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt.

Für die Grundsteuer gelten ab 2025 neue gesetzliche Regelungen. Hierfür leisten alle Finanzämter im Bundesgebiet die Vorarbeiten und bewerten Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft vollständig neu.

Die wichtigsten Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie hier auf einen Blick.

Warum gibt es eine Reform?

Die Finanzämter müssen neue Werte ermitteln, da das Bundesverfassungsgericht in 2018 entschieden hat, dass die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte von 1935 bzw. 1964 für Grundstücke ab 2025 nicht mehr für die Grundsteuer verwendet werden dürfen. Zukünftig wird es alle 7 Jahre eine Neubewertung geben. Der 1. Januar 2022 ist der erste Neubewertungsstichtag.

Wer ist von der Reform betroffen?

Die Neubewertung betrifft alle, die am 1. Januar 2022 Eigentum oder Erbbaurechte an einem Grundstück hatten, egal ob sie es selbst nutzen oder vermieten bzw. verpachten. Auch für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird eine Neubewertung durchgeführt.

Wer Grundstücke nur mietet oder pachtet, ist von der Reform selbst nicht betroffen, muss aber gegebenenfalls seinen Vermieter oder Verpächter mit Auskünften unterstützen.

Was ist zu tun?

Ende März 2022 hat das Bundesfinanzministerium im Bundessteuerblatt eine Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuerwerterklärung veröffentlicht. Hierdurch sind Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte verpflichtet, beim zuständigen Finanzamt eine Grundsteuerwerterklärung abzugeben. Zuständig ist in Brandenburg das Finanzamt, in dessen Einzugsbereich das Grundstück liegt.

Wichtig:

Für die Abgabe der Erklärung haben Sie vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 Zeit. Vor dem 1. Juli 2022 können die Finanzämter noch keine Bescheide erlassen.

Einzelaufforderungen durch die Finanzämter erhalten Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte nicht. Sie müssen selbständig tätig werden.

Zur Unterstützung bei der Abgabe versenden die Finanzämter in Brandenburg im Mai und Juni 2022 Informationsschreiben an Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte, die Grundstücke in Brandenburg besitzen. Diese Informationsschreiben enthalten die wichtigsten Daten und vor allem das Aktenzeichen (bislang auch „Einheitswert-Aktenzeichen“ oder „EW-Az“), unter dem die Grundsteuerwerterklärung beim Finanzamt eingereicht werden muss. Wer bis Anfang Juli 2022 kein Schreiben der Finanzverwaltung zur Grundsteuerreform erhalten hat, obwohl er zum Stichtag 1.1.2022 über Grundbesitz in Brandenburg verfügt hat, sollte sich bei der Grundsteuer-Hotline melden, die die Finanzämter zu diesem Zweck einrichten werden.

Was ist sonst noch zu beachten?

Bitte übermitteln Sie die Grundsteuerwerterklärung elektronisch an das zuständige Finanzamt. Die Steuerverwaltung unterstützt Sie dabei mit dem kostenfreien und sicheren ELSTER-Verfahren (www.elster.de). Sie können aber auch jede andere kommerzielle Software verwenden, mit der eine elektronische Übermittlung möglich ist.

Wichtig: Für die elektronische Übermittlung der Grundsteuerwerterklärung benötigen Sie ein ELSTER-Benutzerkonto, für das Sie sich bereits jetzt unter www.elster.de registrieren können. Wenn Sie bereits ein Benutzerkonto haben, zum Beispiel, weil Sie bereits Ihre Einkommensteuererklärung elektronisch übermitteln, müssen Sie nichts weiter tun. Dieses Benutzerkonto können Sie auch für Ihre Grundsteuerwerterklärung verwenden. Falls Ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen auch Angehörige, wie zum Beispiel Ihre Kinder, ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Grundsteuerwerterklärung für Sie abzugeben.

Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie im Internet auf der Seite

<https://grundsteuer.brandenburg.de>

oder nutzen Sie unseren virtuellen Assistenten unter www.steuerchatbot.de.

Informationsmaterial und Unterstützung bei der ELSTER-Registrierung erhalten Sie ab April 2022 in allen Finanzämtern des Landes Brandenburg. Bitte vereinbaren Sie für die ELSTER-Registrierung telefonisch einen Termin mit ihrem Finanzamt.

Grundsteuerreform - Elektronische Abgabe der Grundsteuerwerterklärung im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 jetzt vorbereiten

Ende März 2022 hat das Bundesfinanzministerium im Bundessteuerblatt öffentlich zur Abgabe einer Grundsteuerwerterklärung im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 aufgerufen. Mit dieser öffentlichen Bekanntmachung sind alle, die am Stichtag 1. Januar 2022 Eigentum bzw. Erbbaurechte an Grundstücken oder land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Land Brandenburg hatten, zur elektronischen Abgabe einer Grundsteuerwerterklärung bei dem zuständigen Finanzamt verpflichtet. Das ist in Brandenburg das Finanzamt, das für die Gemeinde zuständig ist, in der das Grundstück liegt.

Wichtig: Die Brandenburger Finanzämter fordern nicht gesondert zur Abgabe der Grundsteuerwerterklärung auf. Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte erhalten jedoch von Mai bis Juni 2022 Informationsschreiben, aus denen die wichtigsten Daten noch einmal hervorgehen.

Wenn Sie das Informationsschreiben erhalten, bewahren Sie dies bitte sorgfältig auf. Es enthält unter anderem das für Sie wichtige Aktenzeichen (bislang auch „Einheitswert-Aktenzeichen“ oder „EW-Az“), unter dem Sie die Grundsteuerwerterklärung bei Ihrem Finanzamt einreichen müssen.

Wie kann ich mich vorbereiten?

Die Grundsteuerwerterklärung ist grundsätzlich elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Hierzu können Sie das kostenfreie und sicheren ELSTER-Verfahren (www.elster.de) oder auch Software privater Anbieter nutzen.

Wichtig: Falls Sie noch kein ELSTER-Benutzerkonto haben, nutzen Sie die Zeit bis zur Erklärungsabgabe für die Registrierung. Wenn Sie bereits ein Benutzerkonto haben, zum Beispiel, weil Sie bereits Ihre Einkommensteuererklärung elektronisch übermitteln, können Sie dieses Benutzerkonto auch für Ihre Grundsteuerwerterklärung verwenden. Falls Ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen auch Angehörige, wie zum Beispiel Ihre Kinder, ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Grundsteuerwerterklärung für Sie abzugeben.

Welche Daten benötige ich für die Grundsteuerwerterklärung?

Allgemein brauchen Sie folgende Daten:

- das Aktenzeichen (oben links aufgedruckt auf dem Informationsschreiben des Finanzamtes oder auf früheren Einheitswertbescheiden)
- die Adresse/ Lage des Grundstücks
- Angaben zu allen Eigentümerinnen und Eigentümern
- das zuständige Finanzamt

Für Grundstücke oder Eigentumswohnungen benötigen Sie zusätzlich:

- Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur- und Flurstück, Art des Grundstücks, Bodenrichtwert m² und Grundbuchblattnummer)
- bei Wohngrundstücken noch Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, Baujahr, Anzahl der Garagen-/ Tiefgaragenstellplätze, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung
- bei Nichtwohngrundstücken Lageplannummer, Gebäudeart, Baujahr und Bruttogrundfläche in m²

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft benötigen Sie zusätzlich:

- Angaben zum Grundstück (Gemarkung, Gemarkungsnummer, Flur, Amtliche Fläche)
- die Art der Nutzung (Nutzung, Fläche, Ertragsmesszahl, Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude)
- Angaben zum Tierbestand

Die meisten Daten finden Sie z.B. in Bauunterlagen, auf Grundbuchauszügen, Erbscheinen, notariellen Urkunden oder dem bisherigen Einheitswertbescheid, den Sie vom Finanzamt bekommen haben.

Damit Sie Bodenrichtwerte leicht ermitteln können, stellt Ihnen die Finanzverwaltung ab Mai 2022 das „Informationsportal Grundstücksdaten“ (<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de>) zur Verfügung. Sie müssen daher Ihr Katasteramt nicht gesondert um Auskünfte zu bitten.

Wo bekomme ich weitere Informationen?

Informationsmaterial und Unterstützung bei der ELSTER-Registrierung erhalten Sie ab April 2022 in allen Finanzämtern des Landes Brandenburg. Hierzu vereinbaren Sie bitte telefonisch einen Termin.

Die Finanzämter werden in einigen Städten und Gemeinden ab Mitte Mai bis zu den Sommerferien auch spezielle Veranstaltungen zur Grundsteuerreform anbieten, bei denen Hinweise zum Ausfüllen der Grundsteuererklärung und zum Registrieren auf www.elster.de gegeben werden. Die Termine hierzu werden über Pressemitteilungen und über das Internet bekannt gemacht.

Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie im Internet auf der Seite

<https://grundsteuer.brandenburg.de>

oder nutzen Sie unseren virtuellen Assistenten unter www.steuerchatbot.de.

