

■ **lohn-ag.de** AG · Flugstraße 15 · 76532 Baden-Baden

Veröffentlicht am 27.04.2022

Neu: Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte auf den 1.1.2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Elf Bundesländer (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen) setzen die neue Grundsteuer nach dem sog. Bundesmodell um. Die anderen Bundesländer nutzen eigene Bewertungsvorschriften.

DIE ERKLÄRUNGSPFLICHT GILT FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können ab dem 1.7.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Vorgesehen ist derzeit eine Erklärungsabgabe **bis spätestens 31.10.2022**. Regelungen für eine Fristverlängerung liegen derzeit nicht vor.

Für **alle** wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens sind Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts abzugeben, d. h. auch für alle derzeit von der Grundsteuer befreiten wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens. Eine erneute Befreiung von der Grundsteuer setzt einen Antrag unter Angabe der tatsächlichen Nutzung zum Hauptfeststellungszeitpunkt voraus.

Es ist eine Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit vorzunehmen (bebaute zu unbebauten Grundstücken). Ferner sind bundesweit die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln.

GRUNDSTÜCKSARTEN

Handelt es sich um ein **bebautes Grundstück**, muss als erstes die Grundstücksart verifiziert werden. Die **Wohngrundstücke** sind im **Ertragswertverfahren** und die **Nichtwohngrundstücke** im **Sachwertverfahren** zu bewerten.

Für die **Bewertung der Wohngrundstücke** (Ein-/Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und das Wohnungseigentum) sind im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich: Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Grundstücksart,

■ Niederlassung Baden-Baden

Flugstraße 15
 76532 Baden-Baden
 Telefon: 07221 39399-0
 Fax: 07221 39399-34

■ Niederlassung Frankfurt

Kölner Straße 10
 65760 Eschborn
 Telefon: 06196 80196-0
 Fax: 06196 80196-34

■ Niederlassung Berlin

Ruschestraße 70
 10365 Berlin
 Telefon: 030 9927799-00
 Fax: 030 9927799-27

■ Niederlassung Sömmerda

Stadttring 16
 99610 Sömmerda
 Telefon: 03634 37210-70
 Fax: 03634 37210-99

■ Niederlassung Düsseldorf

Kreuzweg 64
 47809 Krefeld
 Telefon: 02151 60432-0
 Fax: 02151 60432-77

■ Internet

info@lohn-ag.de
 www.lohn-ag.de



Wohnfläche nach Wohnflächen-verordnung. Die Regelungen innerhalb der einzelnen Bundesländer weichen teilweise ab.

Hat die Abgrenzung ergeben, dass das Grundstück der Grundstücksart **Geschäftsgrundstück, Teileigentum, gemischt genutztes Grundstück** oder **sonstiges bebautes Grundstück** zuzuordnen ist, erfolgt die Bewertung im Sachwertverfahren.

GRUNDLAGENBESCHEIDE UND RECHTSBEHELFE

Das örtlich zuständige Finanzamt erlässt **zwei Grundlagenbescheide** – den Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert (bisher Einheitswert) und den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag. Ein Rechtsbehelf macht jedoch nur gegen den Bescheid über den Grundsteuerwert Sinn, denn der Grundsteuermessbescheid wendet lediglich die Steuermesszahl auf den vorgenannten Bescheid an. Streitpunkte bei der nun anstehenden Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte liegen in der Abgrenzung der Grundstücksarten und im daraus resultierenden Bewertungsverfahren.

Wir beraten Sie gerne zu den steuerlichen Aspekten dieses Themas.
Bitte richten Sie Ihre Fragen hierzu per E-Mail direkt an: info@lohnag.de.

Mit besten Grüßen
Jürgen Theurer
Steuerberater

Die Angaben dienen lediglich als erste Hinweise. Sie können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.