

Bei Rückfragen
Stefan Heins
T +49 431 8008-210
F +49 431 8008-50210
S.Heins@
wetreu.de

Die Grundsteuerreform steht vor der Tür!

21.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hatte die geltende Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die daraufhin beschlossene Grundsteuerreform ist ab dem 01.01.2022 relevant und bewirkt ab dem 01.01.2025 eine Neubemessung der Grundsteuer.

Wesentliche Änderungen für LANDWIRTE können wir wie folgt aufzeigen:

1. Der bisher allen bekannte Einheitswert wird abgeschafft. Der neue Einheitswert heißt jetzt Grundsteuerwert.
2. Der neue Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich künftig bundeseinheitlich nicht mehr auf den Wohnteil (Betriebsleiter-, Altenteilerwohnung, Wohnungen von Mitarbeitern). Sämtliche Wohnungen sind damit ab 1. Januar 2025 zwingend von Grundsteuer A in Grundsteuer B um zu gliedern und im Grundvermögen zu bewerten.
3. Neu ist, dass die Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form von standardisierten Bewertungen der Fläche und gegebenenfalls der Hofstellen mit einem typisierten Ertragswert vorgenommen werden. Die Ableitung der Ertragswertansätze erfolgt dabei aus den durchschnittlichen Ertragswert Verhältnissen hauptsächlich der Testbetriebe beim BMEL in Deutschland.
4. Neu ist auch, dass die Hofflächen eine neue gesonderte Bewertung erhalten. Zuschläge wegen Wirtschaftsgebäuden und Zubehör erfolgen grundsätzlich nicht.

Anschrift
Haselbusch 10
24146 Kiel
T +49 431 8008-210
F +49 431 8008-50210

Komplementär
StB Stefan Heins

**angestellte Steuerberater gem.
§ 58 StBerG**
StB Sina Böhrk
StB Ina Ehlers
StB Kirsten Hettenhausen
StB Roland Kegel
StB Thies Lauer
StB Dr. Syster Maart-Nölck
StB Jasper Reiter
StB Lia Steffensen

Büroleitung Oldenburg
StB Kirsten Hettenhausen

Sitz der Gesellschaft
Kiel

Handelsregister
Kiel HRA Nr. 4199

Zweigniederlassung
Oldenburg / Holstein

Steuernummer
20/222/25803

Bank | IBAN | BIC
Förde Sparkasse
DE84210501700013002274
NOLADE21KIE

www.LBB-Kiel.wetreu.de

5. Es wurden fast alle Ausnahmen bezüglich Zu- und Abschlägen abgeschafft. Es existieren nur noch vereinzelt Zuschläge zum Beispiel für Vieheinheiten.
6. Zusätzlich wurde eine neue Grundsteuer C für sogenannte unbebaute baureife Grundstücke geschaffen.
7. Im Rahmen des Klimaschutz Gesetzes wurde zusätzlich eine weitere Grundsteuer W für die Erhebung einer besonderen Grundsteuer für Flächen von Windkraftanlagen neu geschaffen.

Es bleibt auch nach der Reform beim bekannten Modell, der Grundsteuerwert wird vom zuständigen Finanzamt festgesetzt, die Erhebung der Grundsteuer erfolgt in der Autonomie der erhebungsberechtigten Kommunen.

Die Ermittlung des neuen Grundsteuerwertes erfolgt erstmalig auf den 1.1.2022, dem ersten sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Die auf den 1.1.2022 festgestellten Werte liegen dann ab dem 1.1.2025 der Grundsteuerfestsetzung zu Grunde.

Die notwendigen elektronisch einzureichenden Erklärungen auf den 1.1.2022 können wahrscheinlich ab Juli 2022 beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Darüber werden wir zu gegebener Zeit informieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Abgabe eine Fristsetzung bis 31.10.2022 geplant.

Diese Frist wird uns in 2022 vor große Herausforderungen stellen.

Das Ziel der Finanzverwaltung ist es, die meisten Erklärungen bis Ende 2023 bearbeitet zu haben, damit die Kommunen ausreichend Zeit haben, die neuen Grundsteuerveranlagungen zum 1.1.2025 vorzubereiten.

Ab November 2021 beginnt die Finanzverwaltung in Schleswig-Holstein bereits mit den ersten Vorbereitungsarbeiten:

Was bedeutet das für Sie:

1. Sie erhalten im November 2021 das in der Anlage beigefügte Muster-schreiben von zuständigen Finanzamt.
2. Den Fragebogen dieses Schreibens gilt es auszufüllen und zu ergänzen. Es geht dabei um die Feststellung für welche, bisher im „Einheitswert“ enthaltenen Gebäude eine neue (erstmalige) Bewertung erforderlich ist. Für diese Gebäude werden erstmalig Aktenzeichen erteilt.
3. Sofern Sie den Fragebogen nicht selbst ausfüllen wollen oder können, sind wir gerne behilflich. Senden Sie uns in jedem Fall per Mail (oder Post)

eine Kopie des ggf. selbstausgefüllten Fragebogens zu. Die Frist beträgt 4 Wochen, es sind ggf. Lagepläne der Gebäude beizufügen.

4. Ohne Steuernummer, kann keine elektronische Übermittlung der Erklärungen in 2022 erfolgen.

Das Team der wetreu LBB ist informiert und steht Ihnen gerne zur Unterstützung zur Seite.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Heins', written in a cursive style.

Stefan Heins

Anlage

Musterschreiben der Finanzverwaltung zur Grundsteuer