



„Immobilienbesitzer*innen,
die vor schweren Aufgaben
stehen. **Die mache ich fit.**
Als Grundsteuer-Experte.“

Ihre Grundsteuer- erklärung 2022.

Sie sind
erklärungspflichtig?
**JETZT
UNTERSTÜTZUNG
ANFORDERN.**
Ihre Steuerberater*innen
helfen gern.

Was jetzt wichtig wird.

Es ist so weit – das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Grundsteuer erneuert werden muss. Für alle Grundstücksbesitzer bedeutet das: Sie müssen erstmalig eine eigene Grundsteuererklärung abgeben. Bis wann Sie dafür Zeit haben, welche Informationen dafür benötigt werden und vieles mehr erfahren Sie in unserer Checkliste.

Wer ist betroffen?

Kurz gesagt sind alle Eigentümer von Grundstücken erklärungspflichtig:

- vermietet oder verpachtet
- selbst oder betrieblich genutzt
- unentgeltlich überlassen

Muss ich nun mehr zahlen?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt wie bisher nach dem Schema Grundsteuerwert x Messzahl x Hebesatz. Letzterer unterscheidet sich wiederum je nach Kommune. Abhängig davon ist nicht auszuschließen, dass sich die Grundsteuer im Einzelfall für Eigentümer erhöht oder mindert.

Ihre Checkliste. Haken dran.

Wann ist Deadline?

Zeit ist bis zum 31.10.2022. Frühestens jedoch ab dem 01.07.2022. Und Achtung: Anschließend muss die Erklärung alle sieben Jahre erneut abgegeben werden – grundlegende Änderungen müssen sogar sofort gemeldet werden.

Wie geht's?

Das Verfahren wurde zeitgemäß digitalisiert, sodass Sie Ihre Erklärung nach einer kurzen Anmeldung online über das Steuerportal www.elster.de einreichen können. In Ausnahmefällen, beispielsweise wenn Sie über keinen Internetzugang verfügen, kann die Erklärung auch in Papierform erfolgen. Dafür muss allerdings zunächst ein Härtefallantrag genehmigt werden.

Was ist wichtig?

- ✓ Aktenzeichen
- ✓ Baujahr oder Jahr der Kernsanierung
- ✓ Besitzverhältnisse (nur im Fall von mehreren Eigentümern)
- ✓ Bodenrichtwert
- ✓ Grundbuchinformationen: Flurstück, Gemarkung und Grundbuchblatt
- ✓ Grundstücksart
- ✓ Grundstücksfläche
- ✓ Wohnfläche

Woher bekomme ich diese Informationen?

Grundsätzlich gilt: Das Finanzamt wird Ihnen in einem Schreiben (voraussichtlich ab Mai) bereits einige Daten mitteilen. Damit sind Aktenzeichen, die Grundbuchinformationen und der Bodenwert in der Regel abgedeckt. Selbst aktiv werden müssen Sie hingegen bei den Punkten Baujahr, Grundstücksfläche und Wohnfläche.

Am besten kramen Sie also heraus:

- ✓ Grundbuchauszug und/oder
- ✓ Kaufunterlagen
- ✓ Grundsteuerbescheid
- ✓ Angaben zur Wohnfläche
- ✓ Ggf. Informationen zu Sanierungsmaßnahmen



Ups. Was gern falsch gemacht wird.

1. Wohnfläche falsch

In der Grundsteuererklärung wird die Wohn- und Nutzfläche abgefragt. Welche Räume müssen Sie also bei der Vermessung berücksichtigen?

Wird berechnet:

Zu ¼: Balkon, Terrasse, Loggia
Zur ½: Schwimmbad, unbeheizter Wintergarten, unter Dachschrägen (Höhe unter zwei Meter)

Wird nicht berechnet:

Dachboden, Garage, Heizungsraum, Keller, Treppe (mehr als drei Stufen), Waschküche

Sie sehen, umgangssprachlich als Nutzfläche bezeichnete Zubehörräume werden hier nicht berücksichtigt. Stattdessen zählen hierbei nur Werkstätten und Verkaufsräume.

2. Bodenrichtwert veraltet

Für die Erklärung benötigen Sie immer den aktuellsten Wert, in diesem Fall aus dem Jahr 2022. Sollte Ihnen diese Information fehlen, können Sie diese bei Ihrem örtlichen Gutachterausschuss beantragen – online unter:

Berlin

www.berlin.de/gutachterausschuss

Brandenburg

www.gutachterausschuss-bb.de

Wichtig: Bei mehreren Flurstücken können unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten.

3. Haus kernsaniert

Mit einer Kernsanierung steigt der Wert Ihres Hauses und entsprechend auch die anfallende Grundsteuer. Darum müssen Sie in der Feststellungserklärung das Jahr der Kernsanierung angeben. Allerdings nur, wenn alle folgenden Bestandteile erneuert wurden:

- Bäder
- Elektro- und Sanitärinstallationen
- Dach mit Dämmung
- Fassade mit Dämmung
- Fenster
- Fußböden
- Heizungsanlage
- Innenausbau

Sollten nur einzelne Maßnahmen dieser Liste durchgeführt worden sein, zählt dies nicht als tiefgreifende Sanierung. Ausnahme: Bei Denkmalschutz und anderen baurechtlichen Vorgaben, die eine solche tiefgreifende Sanierung verhindern, müssen nicht alle Punkte erfüllt sein.

SIE SIND UNSICHER?

Fragen Sie am besten die Experten, die sich lohnen.