

19. JULI 2022

Die neue Grundsteuer: Was es ab Juli 2022 zu beachten gibt

- *Abgabefrist für die Feststellungserklärung startete am 1. Juli 2022 und endet am 31. Oktober 2022*
- *Alle Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer müssen eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben*
- *Wer die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung nicht einhält, riskiert nicht nur eine Ermahnung, sondern bei weiteren Verzögerungen auch einen Verspätungszuschlag oder sogar Bußgeld*

Frankfurt am Main, 19. JULI 2022 – Immobilieneigentümer müssen ab jetzt aktiv werden: Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung zur Berechnung der neuen Grundsteuer startete am 1. Juli 2022. Noch bis spätestens zum 31. Oktober 2022 haben alle Eigentümer Zeit, eine Erklärung des Grundsteuerwerts für die Neuberechnung an das zuständige Finanzamt – beispielsweise über das Internetportal ELSTER oder für einfach gelagerte Fälle in Bundesländern, die das Bundesmodell umsetzen, auch www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de – zu übermitteln. Was Immobilieneigentümer jetzt zur Feststellungserklärung wissen müssen, fassen die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) nachfolgend zusammen.

„Die aktuellen Grundsteuerbeträge bleiben noch bis Ende Dezember 2024 unverändert. Erst zum 1. Januar 2025 treten die neuen Sätze in Kraft“, weiß Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Dennoch müssen Immobilieneigentümer schon jetzt aktiv werden. Die Abgabefrist vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 ist für alle Eigentümer verpflichtend. Die Feststellungserklärung kann einmalig online abgegeben werden und ermöglicht den Finanzämtern die Neuberechnung der Grundsteuer.“

Wer ist zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet?

Alle Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer müssen eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. In Erbbaurechtsfällen muss nur der Erbbauberechtigte eine Erklärung abgeben.

Wie ist die Feststellungserklärung einzureichen?

Die Feststellungserklärung kann über das Online-Portal ELSTER übermittelt werden. Dazu sind allerdings Zugangsdaten notwendig. Wer bereits ein Benutzerkonto hat, beispielsweise für die Einkommensteuererklärung, kann dieses auch für die Abgabe der Feststellungserklärung im Rahmen der Grundsteuerreform verwenden. Alternativ steht privaten Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder unbebauten Grundstücken aus den elf teilnehmenden Bundesländern des

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:presse@von-poll.com**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

Bundesmodells die Internetseite „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ zur Verfügung. Nutzbar ist dieser Service demnach in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

Nur in Einzelfällen (sogenannten Härtefällen), wenn die elektronische Übermittlung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist, ist die Abgabe der Informationen in Papierform möglich.

Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?

Alle Eigentümer haben ein Informationsschreiben ihres Bundeslandes mit Daten, die der Finanzverwaltung vorliegen, sowie Informationen zur Unterstützung bei der Erstellung der Feststellungserklärung. Die benötigten Unterlagen und wo diese zu finden sind, können je nach Bundesland variieren. Generell sollten Eigentümer die folgenden Angaben parat haben: Aktenzeichen des Grundstücks, Lage des Grundstücks, Gemarkung(en) und Flurstück(e), Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Art des Grundstücks, genaues Baujahr (ab einem Baujahr von 1949), Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche, Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze (falls vorhanden) und die Kontaktdaten der Eigentümer sowie deren Anteile am Eigentum.

„Die benötigten Informationen lassen sich beispielsweise im Kauf- oder Schenkungsvertrag sowie in den Bauunterlagen finden. Hilfreich sind zudem ein Grundbuchauszug oder bei Wohnungseigentum die Teilungserklärung“, lässt Immobilienrechtsexperte Wistokat wissen. Und er führt weiter aus: „Zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können Eigentümer das Grundsteuerportal der Finanzverwaltung nutzen.“

Was passiert, wenn die Feststellungserklärung nicht rechtzeitig abgegeben wird?

Wer die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung nicht einhält, riskiert nicht nur eine Ermahnung, sondern bei weiteren Verzögerungen auch einen Verspätungszuschlag oder sogar ein Bußgeld. Zudem wird der Wert für die Berechnung bei Nicht-Abgabe der Feststellungserklärung vom zuständigen Finanzamt geschätzt. Das ist im seltensten Fall finanziell vorteilhaft für den Immobilieneigentümer.

Fazit

„Immobilien Eigentümer sollten die Abgabe der Feststellungserklärung lieber nicht auf die lange Bank schieben, sondern frühzeitig aktiv werden, da das Besorgen der benötigten Informationen gegebenenfalls auch etwas Zeit in Anspruch nimmt. Außerdem lassen sich durch eine rechtzeitige Abgabe mögliche Strafzahlungen vermeiden. Eigentümer, die ihr Informationsschreiben vom Finanzamt und die

benötigten Angaben beisammenhaben, können die Eingaben binnen weniger Minuten erledigen“, resümiert Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Die VON POLL IMMOBILIEN Experten haben die wichtigsten Fragen und Antworten rund um die Grundsteuerreform in einer Broschüre zusammengefasst: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/grundsteuer/index.html>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.