

Kempf + Partner StB GmbH Ansbacher Straße 5 91560 Heilsbronn

Kanzlei: Ansbacher Straße 5  
91560 Heilsbronn  
Sitz: Heilsbronn  
Register: Handelsregister Ansbach  
HRB-Nr. 580  
Geschäftsführer: **Ernst Rabenstein**  
Steuerberater  
**Wolfgang Kempf**  
Steuerberater  
**Bettina Girstl-Späh**  
Steuerberaterin  
**Roland Späh**  
Steuerberater  
Weiterer Steuerberater: **Matthias Weiskopf**  
Steuerberater  
§ 58 StBerG  
Unser Zeichen: Datum:  
Ra/go 19. Mai 2022

## Grundsteuerreform 2022

Sehr geehrte Mandantschaft,

im Zeitraum vom **1.7. – 31.10.2022** müssen Grundstücke, Gebäude und Wohnungen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet werden.

Die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung haben die Eigentümer, in deren Eigentum sich die wirtschaftliche Einheit am 1.1.2022 befand.

### Der neue Grundsteuerwert Ihrer Immobilie ersetzt den bisherigen Einheitswert.

Es handelt sich dabei um einen steuerlichen Wert, der nach vorgegebenen Regeln berechnet wird. Die so ermittelten Grundsteuerwerte sind die Basis für die Grundsteuer, die von den Gemeinden ab dem 1.1.2025 erhoben wird.

In Bayern werden die Grundsteuerwerte mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Diese betragen:

Grundstücksfläche x 0,04 Euro je m<sup>2</sup>

Gebäudeflächen x 0,50 Euro je m<sup>2</sup>

Abschlag für Wohnflächen von 30 %

Außerdem gibt es noch Ermäßigungen für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

Das in Bayern angewendete Modell ist im Vergleich zum Bundesmodell vereinfacht.

Lediglich bei der Land- und Forstwirtschaft wird das Bundesmodell angewendet. Hier sind deutlich mehr Angaben, u.a. zum Tierbestand und zur Nutzung anzugeben.

**Für Bayern sind folgende Angaben notwendig:**

- Lage des Grundstückes
- Anschrift, Fl.Nr., Gemarkung, zuständiges Finanzamt, Eigentümer mit Anschrift und das Einheitswertaktenzeichen
- Bei mehreren Eigentümern der entsprechende Anteil
- Größe der Grundstücksfläche (zu entnehmen aus dem Grundbuchblatt)
- Gebäudefläche bei Wohngebäude  
Hier ist die Wohnfläche nach der Wohnflächenberechnung anzugeben, bei Nichtwohngebäuden wird die Nutzfläche abgefragt.

Auch die Wohnhäuser der Land- und Forstwirte, die bisher einheitswertmäßig im Einheitswertbescheid der Landwirtschaft erfasst sind, werden im Rahmen der Grundsteuerreform auch extra bewertet wie normale Wohnhäuser.

Die Finanzverwaltung empfiehlt den Bürgern, die Daten digital mittels Software „Elster“ (elektronische Steuererklärung) zu übermitteln, um Übertragungsfehler seitens der Finanzverwaltung zu vermeiden. Alternativ können die Erklärungen auch mittels Papiervordruck beim Finanzamt eingereicht werden. Erst ab Juli 2022 werden entsprechende Formulare bei den Finanzämtern ausgelegt sein. Auch die elektronische Einreichung wird vor dem 1.7.2022 nicht möglich sein.

**Wir übernehmen gerne für Sie die Abgabe der digitalen Feststellungserklärung.**

Die von Ihnen bereitgestellten Daten werden durch unsere Kanzlei mittels einer speziellen Software erfasst und elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelt.

Eine Checkliste, welche Daten wir von Ihnen benötigen, werden wir Ihnen noch rechtzeitig zur Verfügung stellen. Momentan sind auch die angebotenen Softwarelösungen noch nicht endgültig mit dem Programm des Finanzamtes abgestimmt, da diese auch voraussichtlich erst kurz vor dem 1.7.2022 in der Endversion vorliegen werden.

Soweit in Ihrem Eigentum vermietete Gebäude vorhanden sind, die wir aus den von uns für Sie erstellten Steuererklärungen wissen, können wir bereits im Rahmen der Checkliste bestimmte Daten eintragen.

Für das selbstgenutzte Wohneigentum (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Wohnung in einem Mehrfamilienhaus) haben wir aufgrund der nicht benötigten Daten bisher keine Unterlagen. Auch hier benötigen wir Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

K e m p f + P a r t n e r  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

  
Steuerberater