

2022 Januar

## MANDANTENINFORMATION



### Die Grundsteuerreform wirft ihre Schatten voraus!

Sehr geehrte Mandantschaft,

das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Grundlage für die Grundsteuer – „die Einheitswerte“ – für verfassungswidrig erklärt. Deshalb sind im Jahre 2022 alle Immobilien in Deutschland für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten. Von der Grundsteuerreform sind ca. 36 Millionen Grundstücke in ganz Deutschland und in Sachsen ca. 2,5 Mio. Objekte betroffen. Die auf dem bisherigen Recht basierenden Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und die Grundsteuerbescheide (d. Kommunen) werden zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Ab dem Jahr **2025 wird die Grundsteuer dann nur noch auf Basis neuer Bescheide** erhoben. An Stelle des Einheitswertes tritt ein neu zu ermittelnder **Grundsteuerwert**. Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt aber erhalten = Grundsteuerwert (bisher = Einheitswert) x Messzahl x Grundsteuerhebesatz = **die neue Grundsteuer**.

Aufgrund dieser Reform ist jeder Eigentümer einer sogen. wirtschaftlichen Einheit (dies sind bebaute u. unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft) verpflichtet, **eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes elektronisch** beim örtl. zuständigen Finanzamt (richtet sich nach der Belegenheit d. Grundstücks) einzureichen. Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der Stichtag **01.01.2022**. Die elektronische Abgabe der Feststellungserklärungen soll **ab dem 01.07.2022 (im Zeitraum bis 31.10.2022)** erfolgen. Öffentliche Bekanntmachungen hierzu sind außerdem zu erwarten. Auch wenn bis dahin noch genügend Zeit scheint, ist ein langer Vorlauf nötig. Es müssen die Angaben zur Belegenheit, zur Nutzung und Beschaffenheit des Grundbesitzes usw. ermittelt werden

Beispielhaft sind für **Wohngrundstücke** hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| < Lage des Grundstücks | < Gebäudeart           |
| < Grundstücksfläche    | < Wohnfläche           |
| < Bodenrichtwert       | < Baujahr des Gebäudes |

Wir bereiten uns derzeit auf die Erstellung dieser Erklärungen vor. Die Aufgaben werden bei uns künftig im Hause zentral bearbeitet, es gibt auch eigene Ansprechpartner und auch zusätzliche Kommunikationswege. Informationen erhalten Sie rechtzeitig.

Welche Aufgaben sind zu erledigen?

- die Zusammenstellung der Unterlagen im Zusammenarbeit mit Ihnen;
- die Erfassung der Daten (vgl. a. untenstehende Anmerkung),
- eine Vorausberechnung des neuen Grundsteuerwertes durch uns,
- die Übermittlung der Feststellungserklärungen an das Finanzamt,
- die Prüfung der Bescheide und erforderlichenfalls das Vorgehen gegen unzutreffende Bescheide (im Rechtsbehelfsverfahren).

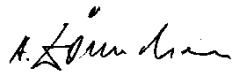
Bitte teilen Sie uns **bis 31. März 2022** mit, ob wir Ihre Feststellungserklärung(en) erstellen sollen.

Hinweis:

Das Sächsische Staatsministerium der Finanzen wird im 2. Quartal 2022 ein Infoschreiben zum Ablauf der Hauptfeststellung **an alle Steuerpflichtigen** versenden. Zum 30. Juni 2022 wird eine Plattform freigeschaltet, die Angaben zum Liegenschaftskataster, den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 und die Ertragsmesszahl je Flurstück enthält. Außerdem werden die für die Hauptfeststellung benötigten Formulare und Grundstücksdaten von der Finanzverwaltung so früh wie möglich zur Verfügung gestellt.

Wir halten unsererseits an einem frühestmöglichen Beginn fest.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Zönnchen  
Steuerberater

2022-02-15

**Rückantwort**

**Grundsteuerreform**

Dr. Zönnchen und Kollegen  
Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Johannisgasse 19  
09456 Annaberg-Buchholz

**per Post oder per**

**Fax** 03733/1702-10 oder

**per Mail** grundsteuer@stb-zoennchen.de

- Ich/Wir beauftrage(n) die Dr. Zönnchen und Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH mit der Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes für folgende Grundstücke:

.....  
.....  
.....  
.....

- Ich/Wir erstelle(n) die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes selbst.

**Absenderadresse/Firmenstempel:**

.....  
Datum

.....  
Unterschrift