

Informationen zur Grundsteuer

CDU Wandlitz

Sibylle Barent, Rechtsanwältin

Wandlitz, 17. Oktober 2022

Warum jetzt eine neue Grundsteuer?

Aktuelle Methode der Grundsteuerberechnung verfassungswidrig

Ab 2025 kann Grundsteuer nur gefordert werden, wenn auf neuer verfassungsgemäßer Basis berechnet



Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

- Eigentümer von
 - unbebauten Grundstücken,
 - Ein- und Zweifamilienhäusern,
 - Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter),
 - Teileigentum,
 - Mietwohngrundstücken,
 - Geschäftsgrundstücken,
 - gemischt genutzten Grundstücken,
 - sonstigen bebauten Grundstückensowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Wer muss eine Steuererklärung abgeben?

- Selbstnutzende UND vermietende Eigentümer!
- Umlagefähigkeit bleibt

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Hausverwaltung

...darf Grundsteuer(feststellungs)erklärungen für das verwaltete Vermögen erstellen und abgeben (§ 4 Nr. 4 StBerG)

...nur im Rahmen der Vermögensverwaltung, d. h. in unmittelbarem Zusammenhang mit ihr

NICHT: gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung der Grundlagen für die Einkommensbesteuerung oder weitere Steuerarten, z.B. für eine aus mehreren Personen bestehende Grundstücksgemeinschaft.

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Lohnsteuerhilfeverein

NEIN! (vgl. [gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zum Umfang der Beratungsbefugnis der Lohnsteuerhilfevereine vom 15.11.21](#), S. 3 unten).

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

WEG-Verwaltung

Gemeinschaftseigentum:

JA.

Sondereigentum:

JA, wenn Verwalter auch mit deren Verwaltung beauftragt ist.

Entsprechende Angaben auf Formular.

Im Zweifel als Eigentümer mit unterschreiben.

Wer darf für mich eine Steuererklärung abgeben?

Der Haus & Grund-Verein

Ortsverein ist Berufsvertretung und darf für seine Mitglieder im Rahmen seines Aufgabenbereichs Hilfe in Steuersachen leisten (vgl. § 4 Ziff. 7 StBerG)

Abgabe, Entgegennahme von Erklärungen, Rechtsbehelfe

Nur gegenüber Mitgliedern

EIN Zeitplan für alle Bundesländer

ab Mai 2022: Infoschreiben

ab Juli 2022: Ausfüll-Phase

~~bis 31.10.2022: Abgabe über ELSTER~~
FRIST VERLÄNGERT BIS
31.01.2023



Vier Möglichkeiten:

1. ELSTER (eigener Zugang oder nahe/r Angehörige/r)
2. ELSTER-kompatible Steuersoftware
3. Papierformular (auf Antrag als Härtefall)
4. Steuererklärung für Privateigentümer

Steuererklärung für Privateigentümer (nur Bundesmodell)

- Vereinfachte elektronische Übermittlung ohne ELSTER
- einfach gelagerte Sachverhalte:
 - unbebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Eigentumswohnungen
 - ab Juli 2022

www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de

Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Voraussichtlich bis **Ende 2023**:

Erlass der Grundsteuerwertbescheide auf Basis
der abgegebenen Erklärungen

Voraussichtlich **1. Halbjahr 2024**:

Anpassung der weiteren Rechengrundlagen an die
Bewertungsergebnisse
(Steuermesszahlen, Hebesätze)

Die Erklärung ist abgegeben. Wie geht es weiter?

Voraussichtlich **2. Halbjahr 2024:**

Neue Messbetrags- und Grundsteuerbescheide

Ab 1. Januar 2025:

Grundsteuer darf nur noch auf Grundlage der neuen
Berechnung gezahlt werden

Zum Stichtag 1.1.2029: Neue Hauptfeststellung!

Grundsteuer-Flickenteppich

Bundesmodell	Abweichende Modelle
Berlin, Brandenburg , Bremen, Mecklenburg-Vorpommern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen	Bayern Hamburg Hessen Niedersachsen Baden-Württemberg (Bodenwertsteuer)

Rechenmethode ab 2025

„Bundesmodell“

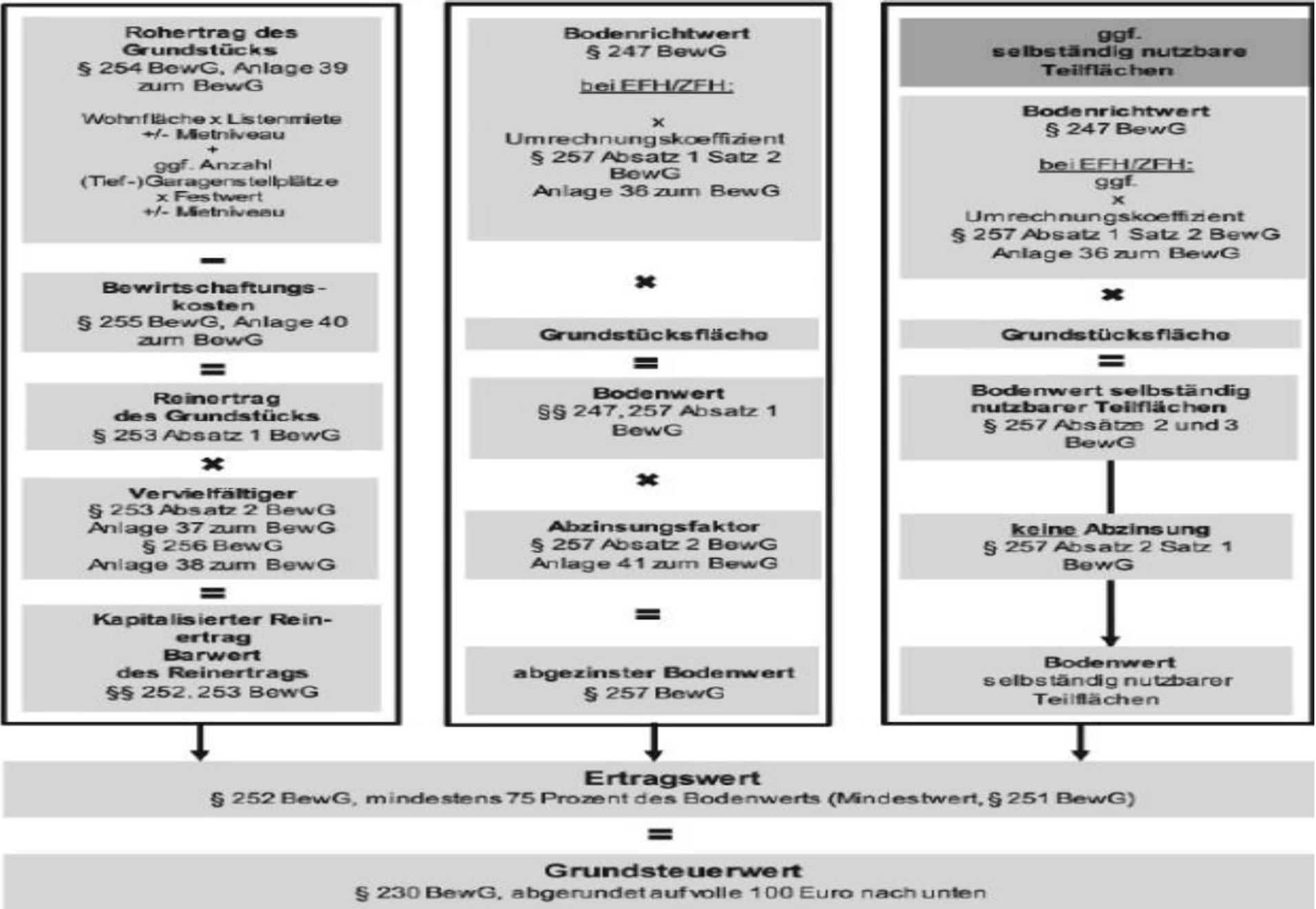
- komplette Neubewertung der Immobilie
- gerechnet wird dafür mit Bodenrichtwert, Baujahr, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche und Mietniveaustufe

Rechenmethode ab 2025

Dreischrittigkeit bleibt:

Grundsteuerwert x **Steuermesszahl** x **Hebesatz**

- Trennung Grundstück/Gebäude
- „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren
- bundeslandweite Einheitsmieten nach Tabelle
- „Feinjustierung“ via Mietniveaustufe
- Grundstücksbewertung über BRW



<https://grundsteuerreform.de/>

www.grundsteuer.brandenburg.de

<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/formulare-und-publikationen/>

Wo finde ich...

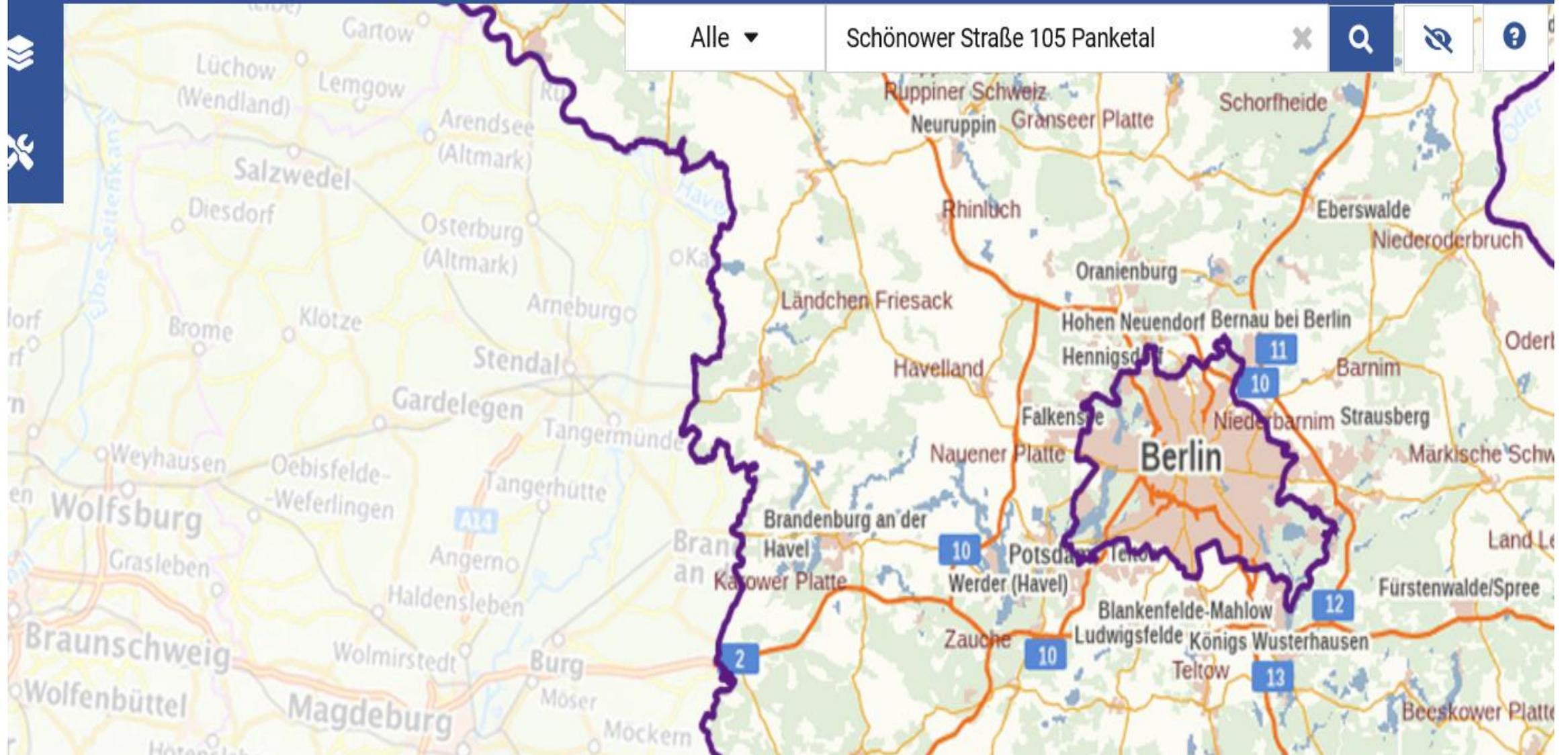
- Gemeinde
- Gemarkung
- Gemarkungsnummer
- Flurstücksnummer (ggf. bestehend aus Flurstückszähler und Flurstücksnenner)
- Lagebezeichnung (soweit eine solche vorhanden ist)
- Amtliche Fläche des Grundstücks/Flurstücks
- Bodenrichtwert (nur relevant für unbebaute und bebaute Flurstücke)

<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>

oder

Grundbuch, Teilungserklärung, Anruf bei Gemeinde/Gutachterausschuss...

Informationsportal Grundstücksdaten



Alle ▾

Schönowe Straße 105 Panketal



Rathaus

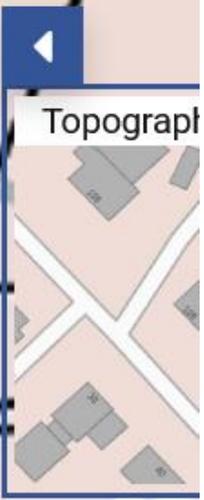
091

Am Amtshaus

Zepnick
14 037
Einkaufszentrum
MIII

38

302



Topograph

Rechtsanwältin Sibylle Barent

1040

40

Flurstücke + Gebäude



Informationen

Flurstücksinformationen

Flurstück 1036
Flur 003
Gemarkung Zepernick

Lagezugehörigkeit

Schönower Straße 105
Gemeinde: Panketal
Landkreis: Barnim

[Link zur Anzeige Grundsteuer-Informationen \(BRW - MZ\)](#)



Flurstück 1036, Flur 3, Gemarkung Zepernick

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Panketal Kreis Barnim
Lage:	Schönower Straße 105
Gemarkungsnummer:	121657
Amtliche Fläche:	3 661 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 470 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.

Nicht einverstanden mit dem Bescheid?

Einspruch einlegen gegen den WERTbescheid!

Die Gemeinde und der Hebesatz.....

Gemeinden sollen
ihren Hebesatz anpassen.

Für den einzelnen
kann es aber auch dann
teurer werden.....

