

Grundsteuer-Reform kommt 2022: Das müssen Grundstückseigentümer wissen

Wer ein Grundstück oder Haus besitzt muss im Jahr 2022 tätig werden: Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 müssen Betroffene beim Finanzamt ihre Steuererklärung für die Neuberechnung der Grundsteuer abgeben.

Der Grund: Bereits 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Besteuerung von Grundstücken und Häusern in Deutschland für verfassungswidrig erklärt. Allein in Hessen müssen drei Millionen Grundstücke und Gebäuden neu bewertet werden. Die Grundsteuer wird dann erstmalig ab 2025 nach den neuen Regelungen erhoben. Bis dahin bleiben die bisherigen Einheitswerte für die Erhebung der Grundsteuer gültig.

Bei der Berechnung der Grundsteuer wirkt sich künftig neben der Häuser- und Grundstücksgröße auch die Lage und Nutzung der Immobilien auf die Steuerhöhe aus. Ein entsprechendes Gesetz hat der hessische Landtag im Zuge der Reform beschlossen. Das sogenannte Flächen-Faktor-Verfahren.

Was ist zu tun?

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen für einen Betrieb oder einzelnen Flächen die Steuererklärung elektronisch an das Finanzamt übermitteln, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Zusätzlich müssen Angaben zu Grund und Boden (beispielsweise Größe des Grundstücks), Angabe zur Wohnfläche und der Nutzungsfläche von Gebäuden (beispielsweise gewerbliche Nutzung) gemacht werden.

Die Erklärung ist unter dem „Einheitswert-Aktenzeichen“ (auch als „EW-Az“ bezeichnet) abzugeben. Dieses ist auf dem letzten Steuerbescheid des Kassen- und Steueramts oder auf dem bisherigen Einheitswertbescheid des zuständigen Finanzamts zu finden.

Sie können diese Erklärung zum einen selbst über Elster-Online erstellen und übermitteln. Falls Sie dies nicht wollen, unterstützen wir Sie selbstverständlich hierbei und würden dies für Sie übernehmen.

Eine gesonderte Erklärung ist für die Wohnteile eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft abzugeben: Über das hierzu notwendige Aktenzeichen wird die Finanzverwaltung alle Betroffenen schriftlich informieren.

Zur Vorbereitung der Steuererklärung haben wir Ihnen eine ausfüllbare Checkliste beigelegt, mit Hilfe der Sie die Unterlagen zusammenstellen und uns gesammelt zur Verfügung stellen können.

Für Grundstücke, die außerhalb von Hessen liegen, können sich Abweichungen in der Berechnung und in den notwendigen Unterlagen ergeben. Gerne beraten wir Sie hierzu.

**Sie haben noch Fragen zur Reform der Grundsteuer?
Sprechen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne weiter.**

Ihr Conscienta-Team

Checkliste für Eigentümerinnen und Eigentümer Grundvermögen

Grundangaben:

Aktenzeichen

Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig), bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, auf Ihren Einheitswertbescheiden oder Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden Ihrer Kommune.

Bitte ausfüllen:

Lagefinanzamt

Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (Lagefinanzamt).

Bitte ausfüllen:

Lage des Grundstücks

Straße und Hausnummer inkl. Postleitzahl und Ort

Bitte ausfüllen:

Eigentümerinnen und Eigentümer

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten.

Bitte ausfüllen:

Angaben zum Grundstück:

Angaben zum Grund- und Boden

Es werden folgende Informationen aus dem Grundbuchauszug benötigt:

- Gemarkung
- Flur und Flurstück
- Größe des Grundstücks
- Grundbuchblattnummer und ggf. Miteigentumsanteil

Bitte ausfüllen:

Wohnfläche von Gebäuden

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche des Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

Zur Wohnfläche zählen nicht:

- Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen.
- Garagen, wenn sie Wohngebäuden dienen oder wenn die Grundfläche 100 Quadratmeter nicht überschritten wird.
- Nebengebäude, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt.

Bitte ausfüllen:

Nutzungsfläche von Gebäuden

Zur Nutzungsfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Werkstätte, Büroräume, ...) oder sonstigen Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie zum Beispiel in Ihren Bauunterlagen oder Ihrem Kaufvertrag.

Bitte ausfüllen:

Checkliste für land- und forstwirtschaftliche Flächen (LuF) und Betriebe

Grundangaben:

Aktenzeichen

Sie finden das Aktenzeichen (16-stellig), bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“, „EW-Az.“ oder ähnlich genannt, auf Ihren Einheitswertbescheiden oder Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden Ihrer Kommune.

Bitte ausfüllen:

Lagefinanzamt

Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (Lagefinanzamt).

Bitte ausfüllen:

Lage des Betriebs bzw. Lage des Flurstücks

Zur Lage gehören Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort.
Falls eine Adresse nicht vorhanden ist, bezieht sich die Lage auf Katasterdaten – Gemarkung, Flur, Flurstück – und die Grundbuchblattnummer.

Bitte ausfüllen:

Angaben zu einzelnen LuF-Flurstücken

Zur Vorbereitung der einzelnen Flurstückangaben müssen Sie vorerst nichts tun.
Die Finanzverwaltung wird Sie beim Befüllen der Daten bestmöglich unterstützen. In Zusammenarbeit mit der hessischen Katasterverwaltung wird Ihnen vor Beginn der Erklärungsabgabe die Möglichkeit gegeben, einen „Sonderkatasterauszug Hessen – Grundsteuerreform (LuF)“ online und kostenfrei abzurufen. Dieser enthält neben der Auflistung Ihrer Flurstücke die weiteren zu erklärenden Daten, soweit diese der Finanzverwaltung vorliegen.

Bitte ausfüllen: