



GWB Boller & Partner mbB  
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte

35043 Marburg · Schubertstraße 8 b  
Tel. (0 64 21) 40 06 - 0  
Fax (0 64 21) 40 06 - 250  
[www.gwb-partner.de](http://www.gwb-partner.de)  
AG Frankfurt/Main  
Reg.-Nr. PR 1322

Marburg, Januar 2022

## **An alle Immobilieneigentümer**

### **Grundsteuerreform 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 01.01.2025 werden neue Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der bisherige Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Hintergrund der Neuregelung ist, dass das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Einheitswerte die auf Wertverhältnissen zum 01.01.1964 (bzw. zum 01.01.1935 in den neuen Bundesländern) beruhen, als verfassungswidrig angesehen hat.

Dies hat zur Folge, dass für alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes in Deutschland (ca. 36 Mio.) neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln sind. Künftig wird daher kein „Einheitswert“ mehr festgestellt, sondern ein „Grundsteuerwert“.

Für die Festsetzung der Grundsteuer bleibt das bisherige Verfahren dem Grunde nach erhalten. Der von dem Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert wird mit einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert und hierauf wird der von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde, die die Grundsteuer erhebt, festgesetzte Hebesatz angewendet.

Um eine Festsetzung der Grundsteuern ab 2025 in der neuen Form zu ermöglichen, sind alle Grundstückseigentümer verpflichtet, zum 01.01.2022 eine Feststellungserklärung zu Ihrem Grundbesitz bei dem Finanzamt abzugeben. Dabei sind für alle Angaben die Verhältnisse zum 01.01.2022 entscheidend. Derzeit ist vorgesehen, dass alle Grundstückseigentümer im Frühjahr 2022 zur Abgabe entsprechender Feststellungserklärungen aufgefordert werden, die sodann („elektronisch“) ab dem 01.07.2022 bis zum 31.10.2022 (Abgabefrist) abgegeben werden sollen. Die Abgabe der Erklärungen erfolgt unter dem bisherigen Einheitswert-Aktenzeichen. Anschließend werden die Finanzämter entsprechende Grundsteuerwerte (voraussichtlich in 2024) erlassen.

Weiterhin wird es bei der Festsetzung der Grundsteuer ein zweistufiges Verfahren geben. Die Finanzämter sind für die Festsetzung der Grundsteuerwerte bzw. der Grundsteuermessbeträge zuständig und die Kommunen werden auf dieser Basis die Steuer erheben.

Gern können wir Sie bei der Abgabe der Feststellungserklärungen für die neuen Grundsteuerwerte unterstützen. Wir haben dazu ein volldigitalisiertes Verfahren eingerichtet, bei dem Sie auf Wunsch auch unmittelbar mitwirken können. Wenn Sie Ihre Erklärungen von uns erstellen lassen möchten, sprechen Sie uns gerne an. Unser Service erfasst neben der Erstellung und Übermittlung der Erklärungen selbstverständlich auch die Prüfung entsprechender Bescheide. Mit Sicherheit wird es auch bei dieser gesetzlichen Neuregelung eine Reihe rechtlicher Zweifelsfragen geben, die erst im Zuge der konkreten Rechtsanwendung geklärt werden. Dieser digitale interaktive Prozess zur Vorbereitung der Grundsteuer-Erklärungen steht Ihnen auf Wunsch auch über unsere Kanzlei-Cloud zur Verfügung.

Um die Arbeitsabläufe zu erleichtern möchten wir Sie bitten, möglichst bereits frühzeitig folgende Angaben bzw. Dokumente vorzubereiten:

- Lage des Grundstücks mit Flurbezeichnung;
- Einheitswert-Aktenzeichen des Finanzamtes;
- Einheitswertbescheid, sofern vorhanden;
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksfläche;
- Grundbuchauszug, sofern vorhanden;
- Art der Nutzung; Mitteilung etwaiger baulicher Änderungen nach Erlass des Einheitswertbescheides;
- Wohnfläche/Nutzfläche;
- Baujahr etwaiger Gebäude.

Die oben genannten Informationen können Sie z. B. Ihrem Grundbuchauszug, der Flurkarte, dem Kaufvertrag, dem Einheitswertbescheid und dem Grundsteuerbescheid teilweise entnehmen.

Als Ansprechpartner steht Ihnen Ihr jeweiliger Sachbearbeiter gern zur Verfügung.

Weitere Informationen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform finden Sie auch jederzeit unter [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de).

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Steuerberater  
GWB Boller & Partner mbB  
Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer