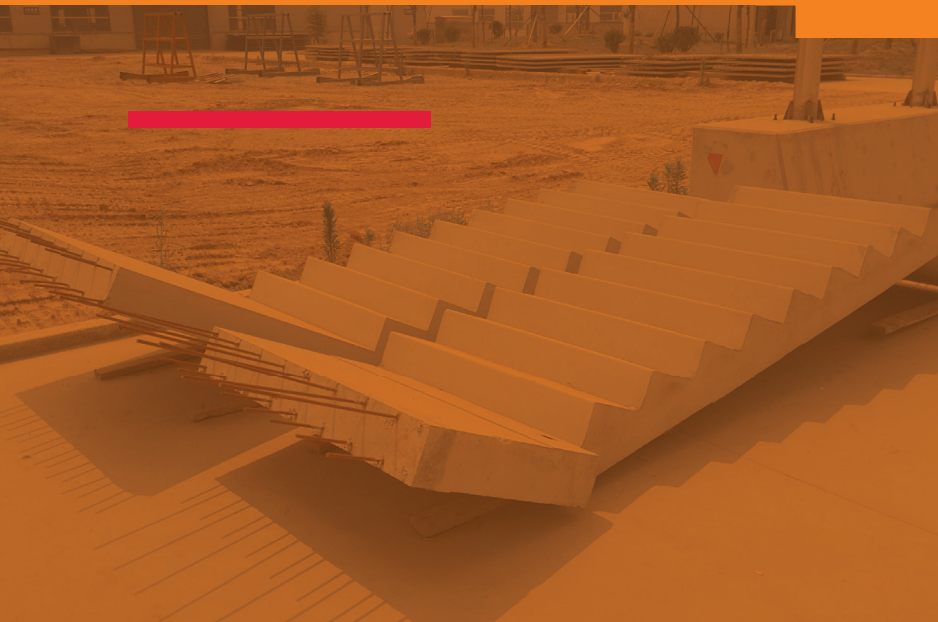




Teresa Gerke und Paul Liese

Grundsteuer- reform 2025

Kurzfristiger Handlungsbedarf und Tipps zum
praktischen Vorgehen

Inklusive
Downloads

Teresa Gerke und Paul Liese

Grundsteuer- reform 2025

Kurzfristiger Handlungsbedarf und Tipps zum
praktischen Vorgehen



IDW VERLAG GMBH

Das Thema Nachhaltigkeit liegt uns am Herzen:



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verbreitung in elektronischen Systemen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Werk verwendete Markennamen und Produktbezeichnungen dem marken-, kennzeichen- oder urheberrechtlichen Schutz unterliegen.

© 2022 IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf

Die IDW Verlag GmbH ist ein Unternehmen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW).

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Druck und Bindung: C.H.Beck, Nördlingen
KN 12052

Die Angaben in diesem Werk wurden sorgfältig erstellt und entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss. Da Hinweise und Fakten jedoch dem Wandel der Rechtsprechung und der Gesetzgebung unterliegen, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Werk keine Haftung übernommen werden. Gleichfalls werden die in diesem Werk abgedruckten Texte und Abbildungen einer üblichen Kontrolle unterzogen; das Auftreten von Druckfehlern kann jedoch gleichwohl nicht völlig ausgeschlossen werden, so dass für aufgrund von Druckfehlern fehlerhafte Texte und Abbildungen ebenfalls keine Haftung übernommen werden kann.

ISBN 978-3-8021-2735-9

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://www.d-nb.de> abrufbar.

Coverfoto: www.adobestock.com/Pictures-and-Pixels

www.idw-verlag.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Kurzer Hintergrund der Grundsteuerreform und Umsetzung im Zeitablauf	10
2 Welche Faktoren sind von Relevanz für die Grundsteuer und welche Verpflichtungen ergeben sich daraus für den Steuerpflichtigen?	14
2.1 Der Grundsteuerwert.....	14
2.2 Die Steuermesszahl.....	17
2.3 Der Hebesatz.....	19
3 Neuregelung zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens	21
4 Für welches Modell haben sich die einzelnen Bundesländer entschieden?	22
5 Bewertungsverfahren für das Grundvermögen im Bundesmodell	24
5.1 Der Begriff Grundvermögen.....	24
5.2 Der Begriff des Grundstücks.....	25
5.3 Der Begriff der unbebauten Grundstücke.....	26
5.4 Mit dem Grundbuchauszug auf dem Weg zum Ziel.....	27
5.5 Der Bodenrichtwert als Bewertungsgröße.....	30
5.6 Die Grundstücksarten.....	34
5.6.1 Einteilung der Grundstücke in die Grundstücksarten.....	34
5.6.2 Abgrenzung der Grundstücksarten anhand der Wohn- und Nutzfläche.....	36
5.6.3 Ausgewählte Beispiele zu den Grundstücksarten.....	39
5.6.4 Begriff der Wohnung.....	40
5.7 Mindestwert.....	41
5.8 Kein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts.....	41

5.9 Die Bewertung der bebauten Grundstücke	41
5.9.1 Das Ertragswertverfahren im Überblick	41
5.9.2 Das Sachwertverfahren im Überblick.....	47
5.10 Übersicht zu den notwendigen Informationen für das Bundesmodell.....	54
5.11 Bundesmodell mit landesspezifischen Steuermesszahlen in Sachsen und im Saarland.....	55
6 Landesmodell Bayern	57
6.1 Bewertungsverfahren Flächenmodell	57
6.2 Übersicht zu den Informationen für das Flächenmodell in Bayern.....	60
6.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Bayern	60
7 Landesmodell Hamburg	62
7.1 Bewertungsverfahren Wohnlagemodell.....	62
7.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für das Wohnlagemodell in Hamburg	65
7.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Hamburg.....	65
8 Landesmodelle Hessen und Niedersachsen.....	67
8.1 Bewertungsverfahren Flächen-Faktor-Verfahren und Flächenmodell.....	67
8.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für die Modelle in Hessen und Niedersachsen.....	72
8.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Hessen und Niedersachsen	72
9 Landesmodell Baden-Württemberg.....	74
9.1 Bewertungsverfahren modifiziertes Bodenwertmodell.....	74
9.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für Baden-Württemberg.....	76
9.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Baden-Württemberg.....	77

10 Wie geht es nach der Feststellungserklärung zum 1. Januar 2022 weiter?	78
10.1 Gesonderte Feststellung für Zwecke der Grundsteuer	78
10.2 Erhalt und Prüfung der Bescheide	79
10.3 Feststellungsarten mit Blick für die Grundsteuerwertveränderungen und deren gesetzliche Anzeigepflicht	80
10.3.1 Hauptfeststellung	80
10.3.2 Fortschreibungen	81
10.3.3 Nachfeststellung und Aufhebung	83
10.3.4 Erklärungs- und Anzeigepflichten	84
11 Umsetzung in der Praxis	86
11.1 Team in der Kanzlei definieren	87
11.1.1 Die Rollen	87
11.1.2 Wer macht was?	90
11.1.3 Schulung der Mitarbeiter	90
11.1.4 Die weitere Vorbereitung	91
11.2 Mandanten informieren	93
11.2.1 Das Anschreiben	93
11.2.2 Im Webinar	94
11.2.3 In der kontinuierlichen Betreuung	94
11.2.4 Im Telefonat	94
11.2.5 Terminorganisation	95
11.3 Den Auftrag einholen	96
11.3.1 Abrechnung gemäß Steuerberatergebührenverordnung	96
11.3.2 Abrechnung nach Aufwand	97
11.3.3 Abrechnung mit Pauschalen	97
11.3.4 Vollmachten	98
11.4 Mandanten moderieren und die Feststellungserklärung erstellen	99
11.5 Prüfung der Feststellungserklärungen und Versand	101
11.6 Nach dem Versand das große Warten auf	102