

Teresa Gerke und Paul Liese

# Grundsteuerreform 2025

Kurzfristiger Handlungsbedarf und Tipps zum praktischen Vorgehen

> Inklusive Downloads



# Ihr Zugang zum Download-Bereich von "Grundsteuerreform 2025"

Folgende Schritte sind zur Freischaltung erforderlich:

- Melden Sie sich mit Ihren Zugangsdaten im IDW Internetportal an.
   Falls Sie noch keine Zugangsdaten besitzen, führen Sie bitte zunächst eine Erstregistrierung durch.
- Unter www.idw.de/idw-verlag > Produkt Updates > Grundsteuerreform 2025 geben Sie bitte anschließend den unten abgedruckten Freischaltcode in die dafür vorgesehene Box ein.

Nun stehen Ihnen nach jedem Einloggen die Dateien zum Download zur Verfügung.



Freischalt-Code:



Teresa Gerke und Paul Liese

# Grundsteuerreform 2025

Kurzfristiger Handlungsbedarf und Tipps zum praktischen Vorgehen



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

## Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Grundsteuerreform ist aus unserer Sicht ein spannendes Projekt, denn in kürzester Zeit sind verschiedene Akteure aufgefordert, neue Prozesse zu etablieren. Sei es die Finanzverwaltung, um die Daten elektronisch entgegennehmen zu können, seien es die Bundesländer, um die Eigentümer<sup>i</sup> mit den notwendigen Daten zu versorgen, Softwarehersteller, um Programme für die Erfassung und den Versand bereitzustellen, Kanzleien in der Moderation der Mandanten und Verarbeitung der Daten etc. In dieser Gemengelage möchten wir mit unserem Praxisbuch den heutigen Kenntnisstand mit Ihnen teilen und Sie mit Hinweisen und Tipps unterstützen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und die Ruhe, dieses noch lange nicht etablierte Verfahren gelassen mit Ihren Mandanten umzusetzen.

Ihre Autoren

Teresa Gerke Paul Liese

Hamburg, im Mai 2022

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf das "Gendern" verzichtet. Mit der Verwendung des generischen Maskulinums sind alle Geschlechter gemeint.

## 1 Kurzer Hintergrund der Grundsteuerreform und Umsetzung im Zeitablauf

Bereits im Jahr **2018** hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für **verfassungswidrig** erklärt, weil Wertverzerrungen bei der Einheitsbewertung bestanden. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus dem Jahr 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen.

Das Ergebnis: Zum 1. Januar 2025 werden die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln. Basis hierfür sind wiederum die Feststellungserklärungen auf den 1. Januar 2022 für die neuen Grundsteuerwerte, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide nach "altem" Recht, die vor dem 1.1.2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Die **neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025** auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten bestehende Regelungen fort. Demnach sind die bisher festgesetzten Grundsteuern bis zum 31.12.2024 zu zahlen.

Dazu kommt bei der Grundsteuerreform die Besonderheit, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet hat, dass die Länder mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz, dem sog. Bundesmodell, abweichen dürfen. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen machen von der Öffnungsklausel Gebrauch und erheben die Grundsteuer für Grundvermögen auf der Grundlage landesrechtlicher Regelungen. Die verbleibenden elf Länder wenden das Bundesmodell an. Somit entsteht über Deutschland ein bunter "Flickenteppich" aufgrund der Anwendung verschiedener gesetzlicher Regelungen zur Grundsteuerwertermittlung:



Abb. 1 Bundes- und Landesmodelle im Überblick

Die Steuerpflichtigen und Steuerberater fragen sich: "Warum wird im Jahr 2022 schon ein Tätigwerden verlangt, wenn doch erst ab dem 1.1.2025 die neue Grundsteuer zu zahlen ist?

Hintergrund ist, dass die neue Bemessungsgrundlage, also der Grundsteuerwert auf den Stichtag 1.1.2022, neu ermittelt und gesondert von den Finanzbehörden festgestellt wird. Es findet daher **eine Neubewertung auf den 1. Januar 2022** für Zwecke der Grundsteuer statt. Die bislang genutzten Einheitswerte, die zum Teil auf Wertverhältnisse von 1935 (neue Länder) und 1964 (alte Länder) zurückgehen, werden ersetzt.

Für die Neubewertung ist es notwendig, dass grundsätzlich jeder Eigentümer eine Feststellungserklärung im Zeitraum vom 1.7.2022 bis zum 31.10.2022 elektronisch einreicht, da nicht alle Daten den Finanzbehörden elektronisch vorliegen. Die Eigentümer müssen hierfür erst tätig werden, wenn sie von der Finanzbehörde dazu aufgefordert werden.

Durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen vom 30. März 2022 (BStBl I 2022 S. 205) erfolgt die

Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung für alle Bundesländer, die vom Bundesmodell Gebrauch machen, inklusive Sachsen und Saarland

Darüber hinaus plant die Mehrheit der Bundesländer, alle betroffenen Bürger mit einem **Schreiben über ihre Pflichten zu informieren**. Das Schreiben stellt verfahrensrechtlich keinen Verwaltungsakt dar. Es dient lediglich Informationszwecken und wird voraussichtlich folgende Inhalte umfassen:

- Information über die Pflicht zur elektronischen Abgabe einer Feststellungserklärung und über die Frist,
- Bezeichnung des Grundstücks, für welches beim Finanzamt ein Einheitswert-Aktenzeichen geführt wird,
- Hinweis auf die kostenlose Übermittlungsmöglichkeit über ELSTER,
- Hinweis auf die Unterstützungsmöglichkeit durch einen Steuerberater, der dieses Schreiben nicht erhalten hat.

Da in den einzelnen Ländern unterschiedliche Landesmodelle umgesetzt werden, können die Schreiben ggf. zusätzliche Informationen enthalten. Der Versand der Informationsschreiben beginnt im April 2022 und läuft bis in den Juni 2022 hinein.

Nach Einreichung aller Feststellungserklärungen werden die Finanzbehörden im Jahr 2023 die Feststellung der Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge sowie den Bescheidversand vornehmen. Im Jahr 2024 werden die Städte und Gemeinden auf Basis der neuen Grundsteuermessbeträge ihre Hebesätze anpassen und die neuen Grundsteuerbescheide mit der Grundsteuer ab dem 1.1.2025 versenden.

Viele Eigentümer fragen sich sicher: "In welcher Höhe wird dann Grundsteuer zu zahlen sein?"

Die Länder sind sich einig, und auch vom Gesetzgeber besteht diese Maßgabe, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer insgesamt gleich bleiben soll und damit die **Aufkommensneutralität** gewahrt wird. Mit der Reform der Grundsteuer wird eine Erhöhung des Aufkommens insgesamt nicht bezweckt. Gleichwohl wird es zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Das kann sowohl ein Mehr als auch ein Weniger sein.

In diesem **Handbuch** gehen wir auf die **Bewertung des Grundvermögens im Detail** ein. Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bleibt im Wesentlichen außen vor. Nur so viel ist zu sagen: Die bundeseinheitlichen Bewertungsgrundsätze wurden von allen Bundesländern im Großteil übernommen. Es bestehen nur wenige Ausnahmen im Detail.

Die Komplexität der Grundsteuerreform bedarf aufseiten der Steuerberater ausreichender Vorbereitungszeit, um sie zu verstehen, einen Kanzleiprozess aufzusetzen, sich für eine Software zu entscheiden, die Mandanten darüber zu informieren und die notwendigen Informationen und Daten einzuholen. Anschließend kann die Feststellungserklärung erstellt werden und daran schließt sich der Prüfungs- und Freigabeprozess mit dem Mandanten an, um die elektronische Übertragung vorzunehmen. Sobald die Finanzverwaltung die Übertragung freischaltet, kann diese ab dem 1.7.2022 erfolgen.

Dazu stellt der geltende viermonatige Abgabezeitraum im Jahr 2022 ein gefühltes Ungleichgewicht zu den Jahren 2023 und 2024 der Finanzbehörde und der Städte und Gemeinden dar. Daher haben wir uns entschieden, Ihnen diesen praktischen Leitfaden an die Hand zu geben, um Ihnen damit die Möglichkeit zu eröffnen, die Grundsteuerreform und den bevorstehenden Kraftakt bewältigen zu können.

# Welche Faktoren sind von Relevanz für die Grundsteuer und welche Verpflichtungen ergeben sich daraus für den Steuerpflichtigen?

#### 2.1 Der Grundsteuerwert

Die Grundsteuerfestsetzung erfolgt wie bekannt auch zukünftig innerhalb eines **dreistufigen Verfahrens**, unabhängig von der Anwendung des Bundes- oder Landesmodells:

- 1. Ermittlung und Feststellung des **Grundsteuerwerts**,
- 2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrags und
- Grundsteuerfestsetzung durch Anwendung des kommunalen Hebesatzes.

**Ausgangsgröße** bildet hierbei der bislang ermittelte Einheitswert und zukünftig der neu berechnete **Grundsteuerwert**. Gemäß § 219 BewG werden die Grundsteuerwerte für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie Grundstücke, vom zuständigen Lagefinanzamt gesondert festgestellt.

Der Grundsteuerwert wird durch den sog. Äquivalenz-/Flächenbetrag in den Bundesländern, die sich für ein wertunabhängiges Modell aufgrund der sog. Länderöffnungsklausel entschieden haben, ersetzt. Die Berechnung des Äquivalenz-/Flächenbetrages erfolgt durch Multiplikation der Fläche mit der gesetzlich festgelegten Äquivalenzzahl.

Der Grundsteuerwert wird aufgrund der Reform auf den **Stichtag 1. Januar 2022** (sog. Hauptfeststellung) festgestellt. Alle Angaben sind daher auf diesen Stichtag in der Feststellungserklärung vorzunehmen. Im Bundesmodell erfolgen die **turnusmäßigen** weiteren Feststellungen des Grundsteuerwerts **alle sieben Jahre**. Die nächste Hauptfeststellung ist daher für den 1.1.2029 vorgesehen.

Die gesonderte Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 in einem förmlichen Hauptfeststellungsverfahren erfolgt durch die Finanzbehörden. Hierzu besteht eine Steuererklärungspflicht, welche stets einer Aufforderung durch die Finanzbehörde bedarf. Zur Verwaltungsvereinfachung – insbesondere im Rahmen der Hauptfeststellung –

Der Grundsteuerwert 15

kann diese Aufforderung im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. Somit hat im Regelfall jeder Grundstückseigentümer eine Feststellungserklärung<sup>2</sup> zum 1.1.2022 einzureichen.

Die Vordrucke wurden vom Bundesfinanzministerium am 1.12.2021 bekannt gegeben und sind im Bundessteuerblatt (BStBl I 2021 S. 2391) veröffentlicht.

Bestandteile der Feststellungserklärung für das Bundesmodell sind:

Formular	Vordruck	Erläuterung
Hauptvordruck	GW-1	Angaben zum
		<ul> <li>Objekt</li> <li>Eigentümer</li> <li>Empfangsbevollmächtigten</li> </ul> Abfrage zu Grundsteuerbefreiungen
Anlage Feststellungs- beteiligte	GW-1A	Angaben zu weiteren Eigentümern
Anlage Grundstück	GW-2	Angaben zum Grund und Boden sowie zum Gebäude
Anlage Einlageblatt zur Anlage Grundstück	GW-2A	Angaben zu weiteren Gebäuden oder Gebäudeteilen auf dem Grundstück
Anlage Land- und Forstwirtschaft	GW-3	alle Flurstücke und deren Nutzung
Anlage Tierbestand	GW-3A	gehaltene und erzeugte Tiere
Anlage Grundsteuer- befreiung	GW-4	Anträge auf Grundsteuerbefreiungen oder Ermäßigungen der Steuermesszahl
		Hinweis:
		Immer in Verbindung mit der Anlage GW-2 oder GW-3; in den ELSTER-For- mularen sind diese Angaben in GW-2 und GW-3 integriert

Tab. 2.1 Formulare der Feststellungserklärung im Bundesmodell

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Sog. Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022 bzw. Grundsteuererklärung auf den 1.1.2022 in den Bundesländern, die von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch machen.

In Ergänzung dazu wurden auch folgende Ausfüllanleitungen für das Bundesmodell bereitgestellt:

- Ausfüllanleitung zum Hauptvordruck
- Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück
- Ausfüllanleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft
- Ausfüllanleitung zur Anlage Tierbestand
- Ausfüllanleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Diese stehen als Download bereit

Die Feststellungserklärung ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln gem. § 228 BewG i.V.m. § 87a Absatz 6 Satz 1 AO. Das Finanzamtsportal ELSTER ist für die **elektronische Einreichung der Erklärung** eine gängige Möglichkeit.

Die elektronische authentifizierte Übermittlung erfolgt durch ein Zertifikat, welches alle Steuerpflichtigen und auch Steuerberatungskanzleien sowie Steuerberater kostenlos nach Registrierung unter www.elster. de erhalten. Wer bereits über ein Benutzerkonto verfügt, kann dieses verwenden.

Nur in begründeten Härtefällen kann das Finanzamt auf die elektronische Übermittlung der Feststellungserklärung verzichten.

Darüber hinaus sind verschiedene Softwareanbieter am Markt, die eine **Software** für die Feststellungserklärungen für Zwecke der Grundsteuer mit weiteren Möglichkeiten für den optimalen Prozessablauf anbieten. Auch diese Software beinhaltet die Übertragung über die Steuer-Onlineplattform ELSTER.

Die elektronische Erklärungsabgabe ist **ab dem 1. Juli 2022** über ELSTER möglich. Seitens der Finanzverwaltung besteht ein viermonatiger Zeitraum **bis zum 31. Oktober 2022** für die Einreichung.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben. Dies ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Erklärung ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Dies ist normalerweise der **Eigentümer**.

Die Steuermesszahl 17

Besonderheiten bestehen aber bei den Erbbaugrundstücken und bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:

Anders als bei den Einheitswerten wird das Grundstück für die Grundsteuerwerte dem Erbbauberechtigten zugerechnet. Folgerichtig ist auch der **Erbbauberechtigte verpflichtet**, die Feststellungserklärung abzugeben. Der Erbbauverpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken.

Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist hingegen der **Grundstückseigentümer verpflichtet**, die Steuererklärung abzugeben. Der Eigentümer oder der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken.

Das Finanzamt soll im Jahr 2023 den Grundsteuerwert durch Bescheid zum Grundsteuerwert festsetzen und in aller Regel an die Eigentümer per Post senden. Ein elektronischer Versand ist bislang nicht vorgesehen. Für den Eigentümer ergibt sich aus dem Grundsteuerwertbescheid keine Zahlungsaufforderung.

#### 2.2 Die Steuermesszahl

Als zweiter Faktor ist die gesetzlich festgelegte **Steuermesszahl** von Relevanz. Gemäß § 13 GrStG ist die Steuermesszahl durch Anwendung eines Promillesatzes auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil anzuwenden. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts und der Steuermesszahl ergibt sich der **Steuermessbetrag**. Die Veranlagung erfolgt seitens des Finanzamtes. Die **Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge** erfolgt aufgrund gesetzlicher Anordnung des § 36 GrStG auf den **1. Januar 2025**.

Durch die geänderten bewertungsrechtlichen Vorschriften und zur Wahrung der Aufkommensneutralität der Grundsteuer wurden die Steuermesszahlen gemäß § 14 und § 15 GrStG deutlich herabgesetzt.

Sachsen und das Saarland haben sich für ein sog. modifiziertes Bundesmodell entschieden, und zwar insofern, als die Länder zum Teil länderspezifische Steuermesszahlen festgesetzt haben.

0.55 %

0.55 %

Steuermesszahlen Bundesmodell Saarland Sachsen 0.34 ‰ Unbebaute Grundstücke 0,34 ‰ 0.64 ‰ Wohngrundstücke 0,31 ‰ 0.34 % 0,36 % 0.34 ‰ 0.72 % Nichtwohngrundstücke 0.64 ‰

Hier ein Überblick zu den Steuermesszahlen im Bundesmodell sowie zu dem jeweiligen modifizierten Bundesmodell im Saarland und in Sachsen:

Tab. 2.2 Steuermesszahlen Bundesmodell, Saarland, Sachsen

0.55 %

Land- und Forstwirtschaft

Darüber hinaus hat sich der Gesetzgeber für Ermäßigungen der Steuermesszahlen entschieden. Eine neuartige Grundsteuervergünstigung ist in § 15 Absatz 2 bis Absatz 4 GrStG enthalten. Sie betrifft das **Wohnen**, weil Wohnen ein existenzielles Grundbedürfnis ist.<sup>3</sup> Damit sollen zusätzlich Investitionsanreize geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um **Ermäßigungen der Steuermesszahl** um jeweils 25%. Die tatsächliche Steuermesszahl beträgt demnach 0,2325‰ = 0,31‰ \* 75%.

Gesetz	Begünstigung	
§ 15 Absatz 2 und 3 GrStG	Wohngrundstücke oder ein Teil davon, für die eine Förderzusage nach § 13 Wohnraumförderungsgesetz erteilt wurde und besteht	
§ 15 Absatz 4 GrStG	Wohngrundstücke, die den genannten Wohnungs- baugesellschaften zugerechnet werden	

Tab. 2.3 Ermäßigung der Steuermesszahlen für Wohngrundstücke

Der Abschlag auf die Steuermesszahl wird auf Antrag und durch Nachweis für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt. Entfallen diese Voraussetzungen, so hat der Steuerpflichtige dies gemäß § 19 Absatz 2 GrStG innerhalb von drei Monaten nach dem Wegfall der Voraussetzungen bei dem Finanzamt anzuzeigen.

Des Weiteren ist in § 15 Absatz 5 GrStG eine **Ermäßigung der Steuermesszahl um zehn Prozent für Baudenkmäler** i.S.d. jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes festgelegt. Hintergrund sind die eingeschränkte wirtschaftliche Verwertbarkeit und die dem Eigentümer

<sup>3</sup> BT-Drucksache 19/11085.

Der Hebesatz 19

obliegende Unterhaltsverpflichtung.<sup>4</sup> Die tatsächliche Steuermesszahl beträgt demnach für Wohngrundstücke 0,279% = 0,31% \* 90% und für Geschäftsgrundstücke 0,306% = 0,34% \* 90%.

Das Finanzamt teilt auf elektronischem Weg den Grundsteuermessbetrag von Amts wegen den Gemeinden und Städten mit und sendet zugleich in Papierform den Bescheid zum Grundsteuermessbetrag in aller Regel an den Eigentümer. Aus diesem Bescheid ergibt sich keine Zahlungsaufforderung.

### 2.3 Der Hebesatz

Zu guter Letzt wird die **Grundsteuer** für das Kalenderjahr durch Anwendung der kommunalen **Hebesätze durch die Gemeinden und Städte** und auf Basis der Grundsteuermessbeträge zum 1.1.2025 festgesetzt.

Die Grundsteuer wird bzw. darf wie folgt erhoben werden:

- Grundsteuer A (für "agrarisch") für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, wird von der Kommune festgelegt,
- Grundsteuer B (für "baulich") auf bebaute oder unbebaute Grundstücke, die als Bauland gelten, wird von der Kommune festgelegt,
- Grundsteuer C (steht für nichts; kommt eben nach A und B) ist neu ab 2025; es liegt im Ermessen der Gemeinde, diese ab 2025 für baureife Grundstücke festzulegen und zu erheben; Grundsteuer C kann deutlich höher ausfallen als die Grundsteuer B.

Die Grundsteuerveranlagung erfolgt ab dem Kalenderjahr 2025 auf Basis der neuen Grundsteuermessbetragswerte. Seitens der Gemeinden und Städte soll die neu berechnete Grundsteuer, die ab 2025 zu entrichten ist, durch neue Grundsteuerbescheide in 2024 festgesetzt werden. Demnach erhalten in der Regel alle Eigentümer im Jahr 2024 die **neuen Grundsteuerbescheide für 2025** per Post. Hieraus ergibt sich dann eine erstmalige Zahlungsaufforderung für 2025 für die neue Grundsteuer für alle Eigentümer.

Bis einschließlich 2024 gelten die bislang festgesetzten Grundsteuern auf Basis der Regelungen zu den Einheitswerten fort.

Koordinierter Ländererlass vom 21.10.1985 (BStBl. I 1985 S. 648).

Steuerberater\*innen stehen im Jahr 2022 vor der Aufgabe, mit und für ihre(n) Mandant\*innen die Feststellungserklärungen im Rahmen der **Grundsteuerreform** zu erstellen. Dieses Buch vermittelt dem Leser das fachliche Wissen zur Bewertung des Grundvermögens, welches für die Erstellungen gemäß dem Bundesmodell und den abweichenden Ländermodellen benötigt wird. Darüber hinaus werden viele wertvolle Praxistipps für die Umsetzung vermittelt.

Im fachlichen Teil wird auf die folgenden Punkte eingegangen:

- Hintergründe der Grundsteuerreform
- Faktoren und Relevanz für die Grundsteuer
- Erklärung des Bundesmodells
- Erklärung der einzelnen Landesmodelle
  - Welche Länder weichen vom Bundesmodell ab?
  - Worin unterscheiden sich die Ländermodelle?
- Anzeige- und Erklärungspflichten nach der Übermittlung

Im praktischen Teil teilen die Autoren die Erfahrungen in der Umsetzung und gehen auf folgende Punkte ein:

- Wer in der Kanzlei setzt die notwendigen Schritte um?
- Wie sollen die Mandanten informiert und moderiert werden?
- Auftrag und Vollmacht
- Prüfung, Versand und Bescheidabgleich
- Weitere Nutzung der Daten in der Zukunft

Dieser praxisorientierte Leitfaden liefert einen guten Überblick über die Herausforderungen und Möglichkeiten der Grundsteuerreform.





