

CDU-Fraktion lädt ein zum Info-Abend: Grundsteuerreform



Wann: Montag, 5. September, 18.30 Uhr

Wo: Mensa, Schönerlinder Straße 92, Zepernick

Jeder Eigentümer einer Immobilie muss bis Ende Oktober 2022 eine komplett neue Grundsteuer-Erklärung beim Finanzamt abgeben. Dabei bestehen viele Fragen, z.B.:

- *Warum muss ich diese Grundsteuer-Erklärung abgeben?*
- *Welche Angaben muss ich gegenüber dem Finanzamt machen?*
- *Muss ich ab 2025 mehr oder weniger Grundsteuer zahlen?*

Diese Fragen wollen wir mit Ihnen und Syndikusanwältin Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik bei Haus & Grund Deutschland, dem Zentralverband der Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümer, besprechen.

Wir freuen uns auf Sie!

Rechtsanwältin Sibylle Barent

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, Rechtsbeihilfe

Nur gegenüber Mitgliedern

EIN Zeitplan für alle Bundesländer

ab Mai 2022: Infoschreiben

ab Juli 2022: Ausfüll-Phase

bis **31.10.2022**: Abgabe über ELSTER



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“

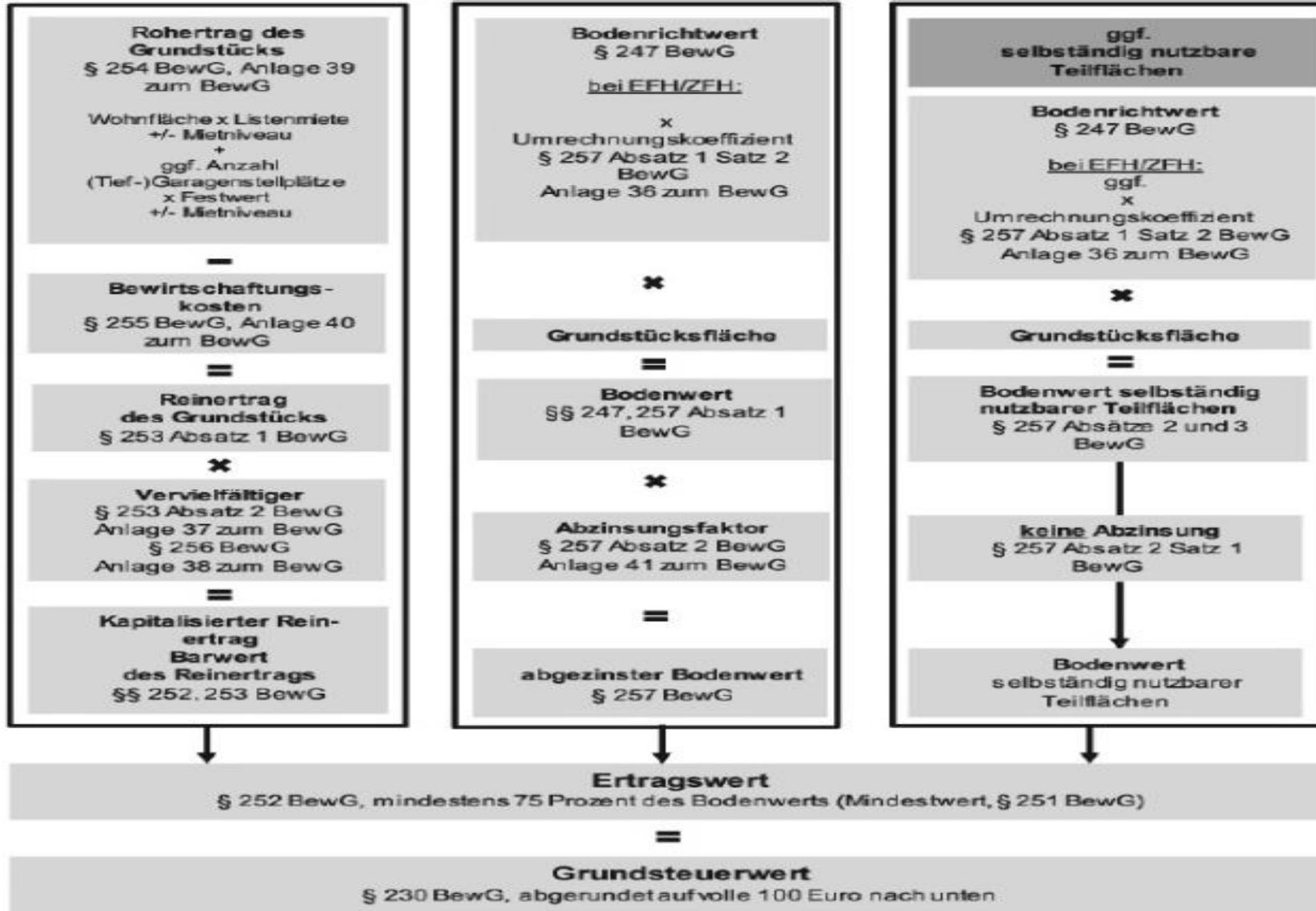
- komplette Neubewertung der Immobilie
- gerechnet wird dafür mit Bodenrichtwert, Baujahr, Grundstücksfläche, Immobilienart, statistischer Nettokaltmiete, Gebäudefläche und Mietniveaustufe

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

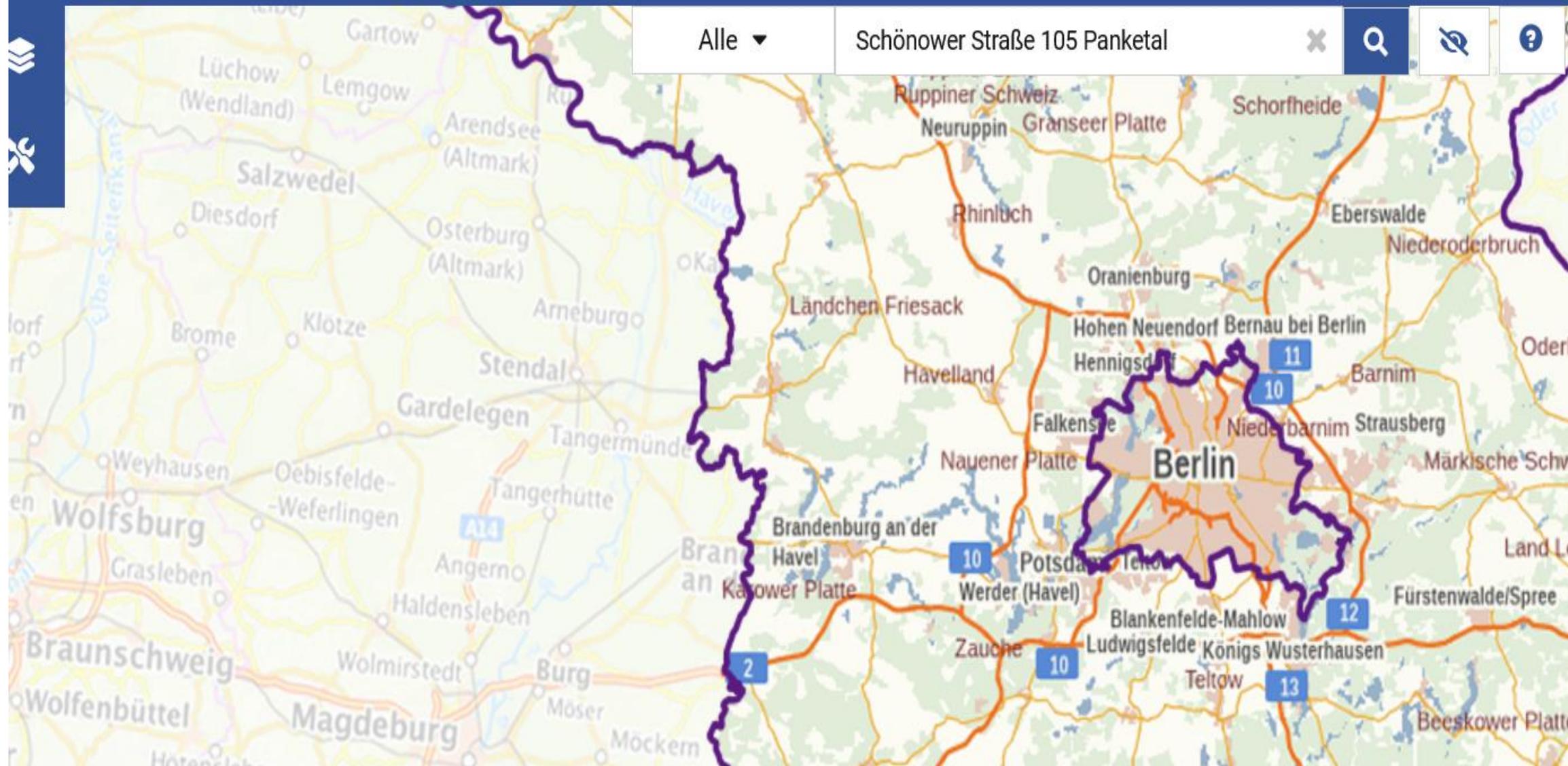


<https://grundsteuerreform.de/>

<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/>

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

Informationsportal Grundstücksdaten



Alle ▾

Schönowe Straße 105 Panketal



Rathaus

091

Am Amtshaus

Zepnick
14 037
Einkaufszentrum
M III

38

302

Topograph

Rechtsanwältin Sibylle Barent



Informationen

Flurstücksinformationen

Flurstück 1036
Flur 003
Gemarkung Zepernick

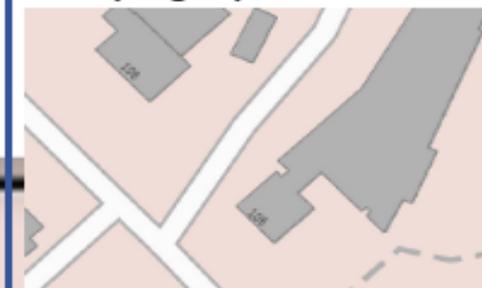
Lagezugehörigkeit

Schönower Straße 105
Gemeinde: Panketal
Landkreis: Barnim

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



Topographie Farbe



Flurstück 1036, Flur 3, Gemarkung Zepernick

Gebietszugehörigkeit:

Gemeinde Panketal
Kreis Barnim

Lage:

Schönowener Straße 105

Gemarkungsnummer:

121657

Amtliche Fläche:

3 661 m²

Bodenrichtwert:

Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 470 €/m² 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.....

