



Ausgabe 01/2022

Newsletter

Grundsteuer-Erklärungen:

Das Finanzamt kommt demnächst auf Sie zu.

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

vielleicht wissen Sie es schon – oder auch nicht: Nach einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts im April 2018 wurde der Gesetzgeber verpflichtet, die Grundsteuer zu reformieren. Erfahren Sie jetzt und hier, was auf Sie bereits im Sommer 2022 zukommt, obwohl die neue Steuer erst ab 2025 erhoben wird.

Gut zu wissen, wo Steuern in den besten Händen sind.
Ihr Team der Steuerberatungskanzlei Rupprecht & Partner mbB

Voraussichtlich ab April 2022 wird Ihnen Post vom Finanzamt ins Haus flattern, sofern Sie Grundstückseigentümer sind (für Sachsen voraussichtlich erst Juni 2022). In dem Schreiben steht, dass Sie im Zeitraum zwischen Juli und Oktober 2022 eine Grundsteuer-Erklärung einreichen müssen. Genauer gesagt ist es die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ zum 01.01.2022.

Vorausgesetzt Sie betreiben keine Land- und Forstwirtschaft, nutzen Sie bitte nur den „Hauptvordruck“ (GW-1) sowie die Anlage „Grundstück“ (GW-2), die ab sofort auf unserer Homepage zum Download stehen: www.rupprecht-partner.de

Sämtliche Formulare müssen elektronisch eingereicht werden. Damit Ihnen das Ausfüllen leichtfällt, erhalten Sie anbei auch eine Checkliste, mit der Sie Ihre Unterlagen bereits jetzt optimal vorbereiten können. Und natürlich sind wir Ihnen bei der Erstellung Ihrer Steuererklärung gern behilflich.

So wird die Grundsteuer zukünftig in 5 Schritten berechnet

1. Als **Basis für alle weiteren Berechnungen** wird Ihr Grundstück zunächst zugeordnet (z. B. Ein- oder Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke).



Ausgabe 01/2022

Newsletter

Grundsteuer-Erklärungen:

Das Finanzamt kommt demnächst auf Sie zu.

- Die meisten Bundesländer berechnen die neue Grundsteuer nach dem „**Bundesmodell**“. Nur Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen sowie Niedersachsen haben ein eigenes Modell entwickelt. In Sachsen und im Saarland nutzt man das Bundesmodell „mit abweichenden Messzahlen“.
- Beim Bundesmodell wird für alle Wohngrundstücke ein **vereinfachtes Ertragswertverfahren** angewendet. Bei Nichtwohngrundstücken gilt mangels verwertbarer Mietansätze eine Bewertung anhand eines vereinfachten Sachwertverfahrens, über das wir Sie bei Bedarf gern gesondert informieren.
- Beim Ertragswertverfahren werden zur Vereinfachung **durchschnittliche Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt**. Sie basieren auf dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes. Die anzusetzenden Mietpreise sind (abhängig von Wohnort und Wohnungsgröße) vorgegeben und können nicht beeinflusst werden. Sie unterscheiden sich je nach Bundesland, Gebäudeart, Größe der Wohnfläche je Wohnung und Baujahr des Gebäudes und sind auf Wunsch in der Anlage zum Bewertungsgesetz einsehbar. Zusätzlich gibt es Zu- oder Abschläge nach sog. „Mietniveaustufen“, die für jede Stadt festgelegt sind. Darüber hinaus werden Mietpreise für Garagen und Tiefgaragenplätze berücksichtigt.
- Anschließend werden vorgegebene **pauschalisierte Bewirtschaftungskosten abgezogen**, die je nach Gebäude-Baujahr und abhängig von der Wohnungsgröße variieren. Der Reinertrag wird dann – grob gesagt – mit einem (vorgegebenen) Vervielfältiger multipliziert und mit dem abgezinsten Bodenwert (Grundfläche x Bodenrichtwert) addiert. Dieser Grundsteuerwert wird nun mit einer Steuermesszahl multipliziert. Der sich daraus ergebene **Grundsteuermessbetrag** wird anschließend mit dem **Hebesatz der Kommune** multipliziert und ergibt so die neue Grundsteuer.

Die neuen **Grundsteuerbescheide werden dann voraussichtlich bis Ende 2024** zugestellt. In Zukunft erfolgt alle sieben Jahre eine Erhebung neuer Grundsteuerwerte.



BEI UNS SIND SIE IN GUTEN HÄNDEN.



**Beratungsstelle
Bad Lausick**

Rupprecht & Partner mbB
Am Riff 1
04651 Bad Lausick

Telefon: 03 43 45 / 500 - 0
Telefax: 03 43 45 / 500 - 55
info@rupprecht-partner.de

Öffnungszeiten:
Mo. bis Do. 8:00 - 16:00 Uhr
Fr. 8:00 - 13:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Beratungsstelle
Leipzig**

Rupprecht & Partner mbB
Wurzner Straße 151
04318 Leipzig

Telefon: 0341 / 23 49 81 - 0
Telefax: 0341 / 23 49 81 - 22
leipzig@rupprecht-partner.de

Öffnungszeiten:
Mo. bis Do. 8:00 - 16:00 Uhr
Fr. 8:00 - 13:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung