

Wichtige Hinweise: Grundsteuerreform 2022!

Wir bitten um kurze Rückantwort per Mail

Liebe Mandanten, sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

heute gibt es weitere Informationen zur Grundsteuerreform 2022:

Wir hatten Sie erstmalig in unserem Rundschreiben vom 11.03.2022 darauf hingewiesen, dass durch die Grundsteuerreform auf alle Grundstückeigentümer im Sommer 2022 neue Pflichten zukommen.

In der Zeit vom **01.07.2022 bis 31.10.2022** sind die Grundstücke im Rahmen von Feststellungserklärungen für die Berechnung der Grundsteuer neu zu bewerten. Zum damaligen Stand waren noch viele Fragen offen. Seitdem haben sowohl die EDV-Anbieter als auch die Fortbildungsinstitute Ihre Angebote angepasst und verbessert. Wir können nun konkretere Informationen an Sie weitergeben.

Wer ist verpflichtet?

→ Grundsätzlich **alle Eigentümer von Grundstücken** müssen die Feststellungserklärungen abgeben. Ob die Verwaltung Sie zur Abgabe auffordert oder nicht ist unerheblich.

Bitte beachten Sie hierbei, dass der Gesetzgeber auf eine sogenannte **wirtschaftliche Einheit abstellt**. Dies bedeutet, dass Sie nicht zwingend Alleineigentümer eines Grundstücks sein müssen. Als ein Beispiel dafür wären **Eigentumswohnungen** zu nennen. Jeder Wohnungseigentümer ist Eigentümer einer separaten wirtschaftlichen Einheit und ist zunächst als Einzelner dazu verpflichtet eine Feststellungserklärung einzureichen.

Wie erfolgt die Bewertung?

→ Das Verfahren nach dem die Grundstücke bewertet werden kann **von Bundesland zu Bundesland abweichen**. In **Rheinland-Pfalz** kommt, wie in den meisten anderen Ländern auch, das **Bundesmodell** zur Anwendung. Von diesem kann aber durch eigene Ländermodelle abgewichen werden, wie dies etwa Bayern und Baden-Württemberg tun. Diese Modelle haben Ihre eigenen Anforderungen und weichen in der Erstellung der Erklärung ab.

Welche Informationen werden benötigt?

→ Insoweit Sie unsere Unterstützung in Anspruch nehmen möchten, benötigen wir Ihre Mithilfe um die Erklärung erstellen zu können. Für die Ausarbeitung werden viele **grundstücksbezogene Daten** abgefragt, über die wir keine Kenntnis besitzen.

Im Zuge dessen möchten wir **Ihnen** die Datenerfassung und den Datenaustausch mit uns so **komfortabel** wie möglich gestalten. Wir haben Ihnen dazu eine Reihe von Checklisten mit **Erklärungshilfen** erstellt, die wir Ihnen (auf Ihre **individuellen** Verhältnisse zugeschnitten) als Hilfe **mit Auftragserteilung** zukommen lassen werden.

Bitte teilen Sie uns vorab in der Auftragserteilung mit, **in welchem Bundesland** Ihre Grundstücke belegen sind, damit wir Ihnen die passenden Listen zukommen lassen können.

Hinweis:

→ Grundstücke die sogenanntes „**Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**“ darstellen unterliegen einem gesonderten Bewertungsverfahren. Dieses Merkmal ist erfüllt, wenn das Grundstück Teil eines bestehenden, verpachteten oder ruhenden landwirtschaftlichen Betriebes ist. Ob die Flächen des Betriebes selbst genutzt werden oder an andere Landwirte verpachtet werden, ist hierbei unerheblich.

Insoweit landwirtschaftliche Grundstücke vorliegen kreuzen Sie dies bitte im Rahmen der Auftragserteilung an. In diesem Fall werden wir gesondert auf Sie zukommen um das weitere Vorgehen individuell mit Ihnen zu besprechen.

Unser Programm:

Wir haben uns für die Lösung „**GrundsteuerDigital**“ entschieden. Es handelt sich hierbei um ein Programm, das von einer Tochtergesellschaft der DATEV eG, unserem langjährigen EDV-Partner, bereitgestellt wird. Dadurch können wir Ihnen vier Varianten anbieten und auf **Ihre individuellen Bedürfnisse** eingehen.

Die Homepage des Programmanbieters erreichen Sie unter folgendem Link:

[Grundsteuerreform einfach & digital umsetzen \(grundsteuer-digital.de\)](https://grundsteuer-digital.de)

Dieses Programm können Sie auch bei Variante 4 **als Alternative zu ELSTER** selbst erwerben. Insoweit Sie dies in Erwägung ziehen, bitten wir Sie darum sich direkt beim Anbieter zu informieren und sich mit diesem in Verbindung zu setzen.

Uns ist es wichtig, **Ihnen zur Seite zu stehen**; nach dem Motto: *So viel wie möglich und so wenig wie nötig*, damit wir Ihnen **das beste Kosten/Nutzen-Verhältnis** anbieten können.

Grundsatz: **JEDER** kann die Daten **selbst** an das Finanzamt melden.

Wie können wir Sie unterstützen?

- **Variante 1: Vollservice**
Hier reichen Sie nur die Checklisten und die weiteren eventuell benötigten Unterlagen bei uns ein. Die Datenerfassung, die Erklärungserstellung und Übermittlung sowie die spätere Bescheidprüfung werden von uns vorgenommen.
- **Variante 2: Arbeitsteilung**
Sie erfassen die Daten im Programm selbst vor. Wir übernehmen die fachliche Kontrollen, die Erklärungsübermittlung und sämtliche Bescheidprüfungen.
- **Variante 3: Programmbereitstellung**
Eigene Erfassung und selbständige Bearbeitung. Wir unterstützen Sie punktuell, wo Sie Hilfe benötigen
- **Variante 4: Selbständige Bearbeitung auf eigener Plattform**
(z.B. Elster); Unterstützung auf Anfrage möglich

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Varianten sind auf dem „Rückantwortschreiben“ aufgeführt.

Welche Kosten entstehen?

Die für Sie entstehenden Kosten sind von 3 verschiedenen Faktoren abhängig:

- 1.) Anzahl der zu bewertenden Grundstücke
- 2.) Wert/Umfang der Grundstücke
- 3.) Von Ihnen gewählte Variante

Die Abrechnung erfolgt nach den Vorgaben der Steuerberatervergütungsverordnung und richtet sich nach **unserem Aufwand**, sowie dem sogenannten **Gegenstandswert** und dem Gebührensatz. Der **Gegenstandswert** entspricht dem in der Steuererklärung festgestellten Grundsteuerwert. Der **Gebührensatz** bemisst sich nach unserem entstehenden Aufwand. Damit Sie eine erste Vorstellung bekommen, haben wir Ihnen im Folgenden eine **Beispielrechnung** ausgearbeitet:

Beispielrechnungen:

Sie haben eine *vermietete Immobilie* oder die *eigene Wohnimmobilie*

- a) als *Einfamilienhaus* mit einem Wert von 200.000,00 €
- b) als *Mehrfamilienhaus* mit einem Wert von 600.000,00 €

Die Berechnung der Gebühren setzt sich *standardmäßig* wie folgt zusammen:

- I. In der Zeit von *Juli bis Oktober* diesen Jahres
 - 1. Hilfeleistungen sowie Erfassung aller relevanten Grundstücksdaten
 - 2. Fachliche und sachliche Prüfung der Daten sowie Übermittlung, Einreichung und Überwachung des Prozesses
- II. In den *Folgejahren* (voraussichtlich 2024 und 2025)
 - 3. Prüfung des Grundlagenbescheides vom Finanzamt
 - 4. Prüfung des Grundsteuerbescheides von der Gemeinde

Variante 1: Vollservice

- a) *Einfamilienhaus:*
- 1. und 2. Erfassung sowie Überprüfung incl. Überwachung netto ca. 370,00 €
 - 3. Und 4. Prüfung Grundlagenbescheid sowie Grundsteuerbescheid netto je ca. 100,00 €
- b) *Mehrfamilienhaus:*
- 1. und 2. Erfassung sowie Überprüfung incl. Überwachung netto ca. 560,00 €
 - 3. Und 4. Prüfung Grundlagenbescheid sowie Grundsteuerbescheid netto je 160,00 €

Variante 2: Arbeitsteilung

- a) *Einfamilienhaus:*
- 1. und 2. Erfassung sowie Überprüfung incl. Überwachung netto ca. 210,00 €
 - 3. Und 4. Prüfung Grundlagenbescheid sowie Grundsteuerbescheid netto je ca. 100,00 €
- b) *Mehrfamilienhaus:*
- 1. und 2. Erfassung sowie Überprüfung incl. Überwachung netto ca. 320,00 €
 - 3. Und 4. Prüfung Grundlagenbescheid sowie Grundsteuerbescheid netto je 160,00 €

Variante 3: Programmbereitstellung

- Einrichtung und Zurverfügungstellung eines Zugangs zum Programm, einmalig netto 90,00 EUR (Im Bereitstellungspaket ist bereits die Anlage für ein Grundstück enthalten)
- Pro weiteres Grundstück wird für die Übermittlung eine Pauschale von netto 30,00 EUR erhoben
- Hilfeleistungen werden nach Aufwand berechnet (individuelles Angebot)

Variante 4: Selbstständige Bearbeitung auf eigener Plattform

- Hilfeleistungen werden nach Aufwand berechnet (individuelles Angebot)
- Unterstützung auf Anfrage möglich

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den o.g. Preisen um **Nettobeträge** handelt zu denen noch eine Auslagenpauschale nach § 16 StBVV von 20 % höchstens aber 20,00 EUR netto sowie die Umsatzsteuer hinzuzurechnen ist.

Im Rahmen einer leistungsgerechten Dienstleistungserbringung erfolgt die **Rechnungsstellung** für die Varianten 1 und 2 **in zwei Schritten**.

Senden Sie uns bitte die beigefügte Rückantwort per Mail zurück.

Sprechen Sie uns bitte bei Fragen **aktiv an!** Wir unterstützen Sie!

Wir wünschen Ihnen noch ein schönes Pfingstwochenende!

Herzliche Grüße aus Rüdesheim

Patrick Weber und Team

*Dipl.-Betriebswirt (FH) Patrick Weber
Steuerberater*

*Nahestrasse 58
55593 Rüdesheim*

*Telefon: 0671 / 92 89 95 10
Telefax: 0671 / 92 89 95 11
WhatsApp: 0151 / 56 04 96 68*

*E-Mail : kontakt@steuerberatung-nahe.de
Home : www.steuerberatung-nahe.de*

**STEUER
BERATUNG
NAHE**

PATRICK WEBER



Rückantwort an Steuerberater:

Grundsteuerreform

Bitte kreuzen Sie die von Ihnen gewünschte Variante an.

Variante 1: Vollservice

() ich/wir bitten Sie, die Feststellungserklärung der von mir/uns bereitgestellten Unterlagen, vollständig zu erstellen und auch die nachgelagerte Bescheidprüfung zu übernehmen

Variante 2: Arbeitsteilung

() ich/wir möchten einen Zugang zum EDV-Programm erhalten und pflegen die Grundstücksdaten dort selbst ein. Die Steuerberatung Weber nimmt eine fachliche Prüfung der eingegebenen Daten vor erstellt die Erklärung und prüft die Bescheide anhand der von mir/uns gemachten Angaben

Variante 3: Programmbereitstellung

() ich/wir erstellen die Erklärung(en) auf dem durch die Steuerberatung Weber zur Verfügung gestellten Programm **selbst**. Bei Bedarf werde ich mich melden, sofern eine **Unterstützung** mir/uns notwendig erscheint.

Variante 4: Selbstständige Bearbeitung auf eigener Plattform

() ich/wir erstellen die Erklärungen selbst anhand des eigenen Programmes (z.B. ELSTER). Sofern mir/uns eine Unterstützung notwendig erscheint, habe ich die Möglichkeit Unterstützung in der Kanzlei anzufordern.

Die zu bewertenden Grundstücke sind in den folgenden Bundesländern belegen:

.....
.....

Es liegen land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke vor:

() ja

() nein

Hinweis:

Auch wenn Sie die Erklärungen selbst erstellen möchten stehen wir Ihnen gerne zur Seite wenn sich im Nachgang Fragen oder Probleme mit den Finanzbehörden ergeben. Wir erstellen Ihnen dann gerne ein individuelles Angebot, für die zu erbringenden Leistungen.