

Die neue Grundsteuererklärung 2022 in Bayern

Wir haben für Sie im Folgenden einen kurzen Zusammenschnitt aus aktuellen Eckdaten zur Grundsteuererklärung BAYERN erstellt, so können Sie sich in 2 Minuten Lesezeit einen Überblick zur Grundsteuer verschaffen:

Dieses Thema wird schon sehr bald "Ernst"; wir rechnen damit, dass die bay. Regierung die Formulare noch im Mai/Juni 2022 freigibt und das Elster Portal dafür zur Verfügung steht.

- **Jeder Eigentümer einer Immobilie** in Bayern (und auch in allen anderen Bundesländern) ist zur Abgabe dieser Erklärung beim für das Grundstück/Haus/Wohnung/Landwirtschaft zuständigen Lagefinanzamt verpflichtet.
- Das **Zeitfenster** zur Abgabe der Erklärung ist eng! Die Erklärung ist zwischen **01.07.2022** und **spätestens zum 31.10.2022 abzugeben**.
- Die „neue“, geänderte Grundsteuer wird ab 1.1.2025 fällig.
- Die aus bis zu **6 Formularen bestehende Erklärung**, kann entweder elektronisch über ELSTER oder auf Papier erfolgen. Es wird eine Graue Variante – ein ausfüllbares PDF- und eine Grüne Papiervariante zum händischen ausfüllen geben.
- **Sie können die Grundsteuererklärung selbst erstellen** oder einen Steuerberater beauftragen.
- Aktuellste Informationen für Bayern finden Sie auf <https://www.grundsteuer.bayern.de> Dort finden Sie hoffentlich bald auch die angekündigten Servicevideos.
- Stand heute 8.5.2022 sind weder die Formulare veröffentlicht noch ist das Elster Portal nutzbar. Voraussichtlich spätestens am 1.7.2022

Die bayerische Version des Gesetzentwurfs basiert auf rel. einfachen physischen Kennzahlen. Es werden QM mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Diese betragen 0,04 Euro pro qm Grundstück und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/qm. Wohnflächen erhalten einen Abschlag von 30%, so dass hier am Ende 0,35 Euro/qm als Äquivalenzzahl angesetzt wird. Für sozialen Wohnungsbau und Denkmäler sind Ermäßigungen vorgesehen. Die Summe der Äquivalenzzahlen bildet die neue Bemessungsgrundlage. Darauf wenden die Gemeinden in Bayern ihren eigenen Hebesatz an. Die Stadt/Gemeinde entscheidet somit durch die Festlegung der Hebesätze - dies erfolgt im Jahr 2024 - über die Höhe der neuen Grundsteuer.

Dann werden erst die neuen Grundsteuerbescheide versandt. Wir rechnen damit, dass es im Wesentlichen nicht zu extremen Steigerungen der Grundsteuer bei Wohnimmobilien kommen wird.

Vorbereitende Recherchen, Handlungen und Maßnahmen zu Unterlagen können Sie bereits jetzt beginnen; in Bayern werden i.d.R. folgende Unterlagen und Angaben benötigt:

- Das **Aktenzeichen** Ihrer Immobilie aus dem **Einheitswertbescheid** oder dem Grundsteuermessbescheid (Beispiel: 199/123/1234/001/009/4); im Anschreiben des Finanzamtes zur Grundsteuererklärung ist das Aktenzeichen ebenfalls aufgeführt.
- Das **zuständige Finanzamt** finden Sie auf den genannten Bescheiden
- Die **Grundstücksart** ist zu bestimmen: unbebaut, bebaut oder Land- und Forstwirtschaftliches Grundstück,
- Die **Eigentumsart** (Miteigentum / Teileigentum / Alleineigentum u.a.)
- Die Höhe der **Eigentumsanteile**
- **Fläche des Grund und Bodens** (Diese kann auf www.bayernatlas.de kostenlos abgefragt werden – leider nicht in allen Fällen vermuten wir)
- **Grundbuchauszug**
- **Wohnfläche**
- Pläne
- **Grundsteuermessbescheid** des Finanzamtes
- **Grundsteuerbescheid** ihrer Gemeinde bzw. Stadt
- **Nutzfläche**

Die vorstehende Auflistung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und basiert im Wesentlichen auf dem bereits heute "Bekanntem" zur neuen Grundsteuer. Besonderheiten werden sich erst im Laufe der Bearbeitung nach Öffnung des Portals ergeben.

Hinweise für Ihr Brainstorming zur neuen Grundsteuer:

Wenn Sie noch keinen aktiven ELSTER Zugang haben und die Grundsteuererklärung selbst erledigen möchten, denken Sie daran dass der Registrierungsprozess mindestens 1 - 2 Wochen dauern kann.

Wir werden weiter berichten, sobald die sehnlichst erwarteten Einzelheiten bekannt sind.

Wir Steuerberater haben höchsten „Respekt“ vor dem Umfang und den aktuell unbekanntem Einzelheiten dieser kommenden Aufgabe.

Bitte denken Sie rechtzeitig daran, sich an Ihren Steuerberater zu wenden, denn die Aufgabe ist für einen steuerlichen Vertreter umfangreich und mit hohen Ansprüchen an die Dokumentation verbunden.

Wenn Sie sich entscheiden, diese Aufgabe ohne Steuerberaterrat zu erledigen, sollte Ihnen bewusst sein, dass die darauf basierende künftige Grundsteuer für viele Jahre gelten wird und Fehler einen gewissen Hebel innehaben.

In jedem Fall sollten Sie die Angaben gewissenhaft machen und die Grundlagen, Dokumente, Ihre angesetzten Werte für Flächen sowie die jeweiligen Quellen nachprüfbar bereit halten.

Niemand kann heute sagen ob, wie und wann eventuelle Rückfragen oder ob Prüfungen kommen werden.

Klar ist bereits, dass diese neue Grundsteuererklärung künftig alle 7 Jahre zu erstellen ist.

Wenn Sie vor kurzem ein Schreiben vom Finanzamt zum Thema Grundsteuer-Erklärung erhalten haben, bewahren Sie dieses unbedingt auf, dort können Sie schon das Aktenzeichen entnehmen.

Gesetzliche Regelungen finden Sie im Bayerischen Grundsteuergesetz im Bewertungsgesetz und im (Bundes-) Grundsteuergesetz.

Grundsteuer A B C

...wenn Sie sich fragen, was Grundsteuer A B C bedeutet, hier die kurze Lösung:

- **Grundsteuer A:** Für Land und Forstwirtschaftliche Grundstücke
- **Grundsteuer B:** Für bebaute und unbebaute Grundstücke
- **Grundsteuer C:** Für unbebaute Grundstücke die bereits als Bauland ausgewiesen sind (diese könnte deutlich teurer werden)