

Bei Rückfragen
Stefan Heins
T +49 431 8008-210
F +49 431 8008-50210
S.Heins@
wetreu.de

Die Grundsteuerreform steht vor der Tür!

21.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hatte die geltende Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die daraufhin beschlossene Grundsteuerreform ist ab dem 01.01.2022 relevant und bewirkt ab dem 01.01.2025 eine Neubemessung der Grundsteuer.

Wesentliche Änderungen für LANDWIRTE können wir wie folgt aufzeigen:

1. Der bisher allen bekannte Einheitswert wird abgeschafft. Der neue Einheitswert heißt jetzt Grundsteuerwert.
2. Der neue Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich künftig bundeseinheitlich nicht mehr auf den Wohnteil (Betriebsleiter-, Altenteilerwohnung, Wohnungen von Mitarbeitern). Sämtliche Wohnungen sind damit ab 1. Januar 2025 zwingend von Grundsteuer A in Grundsteuer B um zu gliedern und im Grundvermögen zu bewerten.
3. Neu ist, dass die Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form von standardisierten Bewertungen der Fläche und gegebenenfalls der Hofstellen mit einem typisierten Ertragswert vorgenommen werden. Die Ableitung der Ertragswertansätze erfolgt dabei aus den durchschnittlichen Ertragswert Verhältnissen hauptsächlich der Testbetriebe beim BMEL in Deutschland.
4. Neu ist auch, dass die Hofflächen eine neue gesonderte Bewertung erhalten. Zuschläge wegen Wirtschaftsgebäuden und Zubehör erfolgen grundsätzlich nicht.

Anschrift
Haselbusch 10
24146 Kiel
T +49 431 8008-210
F +49 431 8008-50210

Komplementär
StB Stefan Heins

**angestellte Steuerberater gem.
§ 58 StBerG**
StB Sina Böhrk
StB Ina Ehlers
StB Kirsten Hettenhausen
StB Roland Kegel
StB Thies Lauer
StB Dr. Syster Maart-Nölck
StB Jasper Reiter
StB Lia Steffensen

Büroleitung Oldenburg
StB Kirsten Hettenhausen

Sitz der Gesellschaft
Kiel

Handelsregister
Kiel HRA Nr. 4199

Zweigniederlassung
Oldenburg / Holstein

Steuernummer
20/222/25803

Bank | IBAN | BIC
Förde Sparkasse
DE84210501700013002274
NOLADE21KIE

www.LBB-Kiel.wetreu.de

5. Es wurden fast alle Ausnahmen bezüglich Zu- und Abschlägen abgeschafft. Es existieren nur noch vereinzelt Zuschläge zum Beispiel für Vieheinheiten.
6. Zusätzlich wurde eine neue Grundsteuer C für sogenannte unbebaute baureife Grundstücke geschaffen.
7. Im Rahmen des Klimaschutz Gesetzes wurde zusätzlich eine weitere Grundsteuer W für die Erhebung einer besonderen Grundsteuer für Flächen von Windkraftanlagen neu geschaffen.

Es bleibt auch nach der Reform beim bekannten Modell, der Grundsteuerwert wird vom zuständigen Finanzamt festgesetzt, die Erhebung der Grundsteuer erfolgt in der Autonomie der erhebungsberechtigten Kommunen.

Die Ermittlung des neuen Grundsteuerwertes erfolgt erstmalig auf den 1.1.2022, dem ersten sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Die auf den 1.1.2022 festgestellten Werte liegen dann ab dem 1.1.2025 der Grundsteuerfestsetzung zu Grunde.

Die notwendigen elektronisch einzureichenden Erklärungen auf den 1.1.2022 können wahrscheinlich ab Juli 2022 beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Darüber werden wir zu gegebener Zeit informieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Abgabe eine Fristsetzung bis 31.10.2022 geplant.

Diese Frist wird uns in 2022 vor große Herausforderungen stellen.

Das Ziel der Finanzverwaltung ist es, die meisten Erklärungen bis Ende 2023 bearbeitet zu haben, damit die Kommunen ausreichend Zeit haben, die neuen Grundsteuerveranlagungen zum 1.1.2025 vorzubereiten.

Ab November 2021 beginnt die Finanzverwaltung in Schleswig-Holstein bereits mit den ersten Vorbereitungsarbeiten:

Was bedeutet das für Sie:

1. Sie erhalten im November 2021 das in der Anlage beigefügte Muster-schreiben von zuständigen Finanzamt.
2. Den Fragebogen dieses Schreibens gilt es auszufüllen und zu ergänzen. Es geht dabei um die Feststellung für welche, bisher im „Einheitswert“ enthaltenen Gebäude eine neue (erstmalige) Bewertung erforderlich ist. Für diese Gebäude werden erstmalig Aktenzeichen erteilt.
3. Sofern Sie den Fragebogen nicht selbst ausfüllen wollen oder können, sind wir gerne behilflich. Senden Sie uns in jedem Fall per Mail (oder Post)

eine Kopie des ggf. selbstausgefüllten Fragebogens zu. Die Frist beträgt 4 Wochen, es sind ggf. Lagepläne der Gebäude beizufügen.

4. Ohne Steuernummer, kann keine elektronische Übermittlung der Erklärungen in 2022 erfolgen.

Das Team der wetreu LBB ist informiert und steht Ihnen gerne zur Unterstützung zur Seite.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Heins', written in a cursive style.

Stefan Heins

Anlage

Musterschreiben der Finanzverwaltung zur Grundsteuer

Steuernummer 80/000/00001
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Feldstr. 23
Telefon 0431 602-0
Telefax 0431 602-1009

Finanzamt Kiel, 24095 Kiel

Herrn
Test
Testmann
Testweg 25
24105 Kiel

Mitteilung

über eine neue Steuernummer
zur Feststellung des Grundsteuerwerts
für Ihren bisherigen Wohnteil

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in
24105 Kiel, Testweg 23

Sehr geehrter Herr Testmann,

zum 1. Januar 2022 wird Ihr Betrieb der Land- und Forstwirtschaft für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist auf elektronischem Weg über das Portal Mein ELSTER abzugeben. Dazu werden Sie zu gegebener Zeit gesondert informiert. Mit diesem Schreiben möchten wir Sie bei den Vorbereitungsarbeiten unterstützen.

Künftig werden alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet. Das bedeutet, Sie müssen für diese Gebäude und Gebäudeteile gesonderte Feststellungserklärungen abgeben. Das gilt – wie bisher – auch für Gebäude und Gebäudeteile, die zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.

Damit Sie die Feststellungserklärungen möglichst einfach erledigen können, benötigen Sie für die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile eine entsprechende Anzahl unterschiedlicher **Steuernummern**. Für die Betriebsleiterwohnung Ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft haben wir die neue Steuernummer für Sie schon automatisch erzeugt. Sie lautet:

80/000/00002

Bitte teilen Sie Ihrem Finanzamt mithilfe der beigegeführten Rückantwort mit, ob Sie weitere Steuernummern benötigen. Die Rücksendung ist auch dann erforderlich, wenn Sie keine weiteren Steuernummern benötigen.

Hinweis: Mit der Vergabe der Steuernummer ist noch keinerlei Entscheidung über die endgültige Bewertung verbunden. Die Vergabe von Steuernummern dient lediglich dazu, dass Sie Ihre Feststellungserklärungen auf möglichst einfache Weise abgeben können.

Für den Wirtschaftsteil Ihres Betriebs der Land- und Forstwirtschaft nutzen Sie bitte weiterhin die bisherige Steuernummer 80/000/00001.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik Datenschutz) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Name

Ort, Datum

Anschrift

Steuernummer des Betriebs der
Land- und Forstwirtschaft
80/000/00001

Finanzamt Kiel
Feldstr. 23
24105 Kiel

Rückantwort:

Neue Steuernummer für den außerbetrieblichen Bereich des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Ich benötige keine weitere neue Steuernummer.

Für folgende

- freistehende Gebäude
- oder Gebäudeteile im räumlichen Verbund mit den land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden

benötige ich für die Erstellung einer Feststellungserklärung weitere Steuernummern:

Anzahl

Art der Nutzung

- Wohnung(en) der Altenteiler
- Wohnung(en) für Arbeitskräfte
- Wohnung(en) für fremde Wohnzwecke
- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken, sondern zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, beispielsweise vermietete Unterstellplätze für Wohnwagen etc.

Bitte listen Sie nur Nutzungen auf, für die noch keine gesonderte Steuernummer existiert.

Bitte senden Sie dieses Antwortschreiben innerhalb von vier Wochen ausgefüllt an Ihr Finanzamt zurück. Bei mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen im räumlichen Verbund fügen Sie bitte eine Skizze oder einen Lageplan bei.

Datum und Unterschrift