

Informationsveranstaltung zur neuen Grundsteuer

16.09.2022

Steuersozietät Renzel + Zeihn



Informationsveranstaltung zur Grundsteuer

Steuersozietaät Renzel + Zeihn

Berliner Straße 26

15234 Frankfurt Oder – OT Booßen

Ihre Referenten heute:

Hanka Zeihn, Dipl. BW (FH) Steuerberaterin

Gerold Zeihn, Dipl. Ing. (FH)

Daniel Zeihn, Master of Arts

Chris Kluth, Werkstudent

Informationsveranstaltung zur Grundsteuer

Was wir bieten:

- Informationen zur Grundsteuer in Brandenburg
- Informationen zur Vorgehensweise bei einer Erklärung mit Wohngrundstück
- Informationen wo und wie Sie zu Ihrer Grundsteuererklärung kommen
- Aufklärung und Hinweise für Ihre Grundsteuererklärung

Informationsveranstaltung zur Grundsteuer

Was wir nicht bieten:

- Erstellung Ihrer persönlichen Grundsteuer
- individuelle Beratung zu Ihren Grundstücken (in anderen Bundesländern)
- Erläuterungen zur Grundsteuer bei gewerblichen, unbebauten Grundstücken und Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen

Gliederung

1. Einführung zur Grundsteuererklärung
2. Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung
3. Erläuterung zur Grundsteuererklärung
4. Fazit und Diskussion

Einführung zur Grundsteuererklärung

Warum müssen Sie eine Grundsteuererklärung machen?

- Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Berechnung als ungerechtfertigte Ungleichbehandlung beanstandet.
- Kern des Problems ist die Berechnung des Einheitswertes in der alten Grundsteuer
- Sie basiert auf Daten von 1964 in den alten Bundesländern und 1935 in den neuen Bundesländern

Einführung zur Grundsteuererklärung

- Erhebung aktueller Daten, um eine gerechtere Grundberechnung erfolgen zu lassen
- Grundsteuer ist eine kommunale Steuer die über die Hebesätze am Ende geregelt werden
- Der Gesetzgeber hat die Kommunen zur Vermeidung einer Steuermehrbelastung aufgerufen
- Anfang der neuen Erhebung der Grundsteuer am 01.01.2025 sollen die Kommunen die Hebesätze insoweit anpassen, dass das Steueraufkommen in den Gemeinden gleichbleibt

Einführung zur Grundsteuererklärung

- Stichtag der erhobenen Daten ist der 01.01.2022
- Abgabefrist ist der 31.10.2022 beim Finanzamt (wahrscheinlich)
- Danach werden die Daten für die Grundsteuer alle 7 Jahre erneut erhoben (2029, 2036...)
- Die Finanzämter verarbeiten die Angaben aus diesem Jahr damit die neue Grundsteuer erstmals am 01.01.2025 erhoben werden kann
- Eine Grundsteuererklärung pro wirtschaftliche Einheit →
keine Grundsteuererklärung pro Eigentümer

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Diese Daten werden benötigt:

1. das zuständige Finanzamt
2. das Aktenzeichen
3. die Adresse/Lage des Grundstücks
4. Angaben zu allen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Diese Daten werden benötigt:

5. Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur und Flurstück, Art des Grundstücks, amtliche Fläche, Bodenrichtwert je Quadratmeter, [Grundbuchblatt])

6. bei Wohngrundstücken Baujahr bzw. Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung

(7. bei Nichtwohngrundstücken Gebäudeart, Baujahr, Bruttogrundfläche in Quadratmetern)

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

- Angaben zum Finanzamt und zum Aktenzeichen sind im Brief oder in ihrer bisherigen Grundsteuererklärung zu finden, sollten Aktenzeichen fehlen können Sie beim Finanzamt weitere beantragen (Podelzig Finanzamt Strausberg)
- Lage nur wenn keine Postanschrift vorhanden (bei Wohngrundstück eigentlich nicht möglich)

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

- Alle Eigentümer müssen hinterlegt werden ☐ selbst wenn diese nur einen geringen Teil des Grundstücks besitzen
- Bei Ehe-, Erben- oder Bruchteilgemeinschaften müssen Absprachen getroffen werden wer die Grundsteuererklärung macht
- vorhandene Grundbücher können des Öfteren veraltet sein

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

- Angaben zu Grund und Boden, sowie zum Wohngrundstück erfordern teilweise erhebliche Recherchen
- Erleichterung für ältere Bauwerke: Baujahr vor 1949 wird immer mit 1948 angegeben
- Wohn- und Nutzfläche der Wohnung → auf den genauen Quadratzentimeter kommt es nicht an
- Das Grundbuchblatt muss nicht unbedingt angegeben werden (optional)

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

- alle weitere Angaben müssen, sofern sie nicht in den Unterlagen enthalten sind entweder selbstständig, im Amt oder über andere Dienste erhalten werden → viele der Daten können über das Internet herausgefunden werden
- für die Bodenrichtwerte und bei der Art des Grundstückes kann zum Beispiel das offizielle Portal des Landes Brandenburg genutzt werden
- Unland zählt nicht dazu
- besondere Bedingungen bei Denkmal- und Naturschutz

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Hier einige Seiten im Internet um an die Daten zu kommen (nicht immer Kostenfrei):

Service Grundbuchauszug <https://www.service-grundbuchauszug.de>

Dein Grundbuchauszug <https://www.dein-grundbuch.de>

Katasterämter <https://katasteramt.org>

Bodenrichtwerte Boris® <https://www.bodenrichtwerte-boris.de>

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Wir empfehlen bei den meisten Daten:

Brandenburgviewer:

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Informationsportal Brandenburg:

<https://grundsteuer.brandenburg.de/>

- Dort sind auch Anleitungen und Hilfen einsehbar

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Hinweise beim Wohngrundstück:

- es muss mindestens eine 50% Nutzung der Fläche als Wohnung gegeben sein (80% bei Mietgrundstücken)
- nicht alle Flächen in und an dem Wohnhaus sind als Wohn- und Nutzfläche anzugeben
- grundsätzlich gilt eine Möglichkeit der ganzjährigen Nutzung als Wohnung als Grundvoraussetzung → ein unbeheiztes Bungalow oder Gartenlaube muss nicht angegeben werden

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Zu 100%:

- Fläche mit einer Deckenhöhe ab 2m
- Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Küche
- Bäder und WCs, Sauna, Fitnessräume
- Neben- und Abstellräume
- Schwimmbad (wenn überdacht, am/im Haus und beheizt)
- Wintergarten, wenn beheizt

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Zu 50%:

- Fläche mit einer Deckenhöhe von 1m bis 2m
- Wintergarten (wenn am Haus)
- Schwimmbad (wenn überdacht und am/im Haus)
- unter Umständen die Terasse

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Zu 25%:

- Balkone und Loggias
- Terrassen
- Dachgarten
- unter Umständen Räume außerhalb des Wohngebäudes

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Zu 0%:

- Fläche mit einer Deckenhöhe von unter 1m
- Garagen (werden gesondert mit der Anzahl Garagenstellplätze erfasst)
- Keller und Dachboden
- Heizungsräume, Waschküche
- Abstellräume außerhalb der Wohnung/ des Hauses

Allgemeine Informationen zur Grundsteuererklärung

Brandenburg	Baujahr					
		bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	Ab 2001
	unter 60m ²	8,34	7,20	7,28	10,66	12,20
Einfamilienhaus	60-100m ²	7,31	6,71	6,88	9,26	9,75
	ab 100m ²	6,47	6,39	6,62	8,07	10,09
	unter 60m ²	7,50	7,17	7,10	8,79	9,68
Zweifamilienhaus	60-100m ²	5,50	5,31	5,32	6,72	8,28
	ab 100m ²	5,00	4,73	4,75	6,36	7,96

Erläuterung zur Grundsteuererklärung

- Brandenburg möchte die Grundsteuererklärung in erster Linie online erhalten
- Als Privatperson können sie diese über das Programm Elster machen (wie eine normale Einkommensteuererklärung) www.Elster.de
- Alle Vordrucke sind auch unter www.grundsteuer.brandenburg.de erhältlich → diese können ausgedruckt und ausgefüllt werden

Erläuterung zur Grundsteuererklärung

- Die Vordrucke sind auch in Ihrem Finanzamt erhältlich (Strausberg) und sollen beim ausfüllen helfen (bei Termin)
- Es gibt weiterhin ein vereinfachtes Portal:
<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>
- Steuerbüros und weitere Bearbeiter haben teilweise andere Programme zur Bearbeitung die Ihnen bei der Grundsteuererklärung helfen sollen

Erläuterung zur Grundsteuererklärung

Schauen wir uns einmal die Vordrucke und
die Anleitung für Elster an

Fazit und Diskussion

- einige Punkte sind noch unklar bzw. werden auch nicht bis zum Ende der Erhebung vollständig zu klären sein
- vorsorglich und vor allem bei vielen Unsicherheiten sollte gegen die Bescheide erst einmal Einspruch erhoben werden → wenn die Gemeinde alle anschreibt ist es zu spät → es müssen bereits die Bescheide vom Finanzamt angegriffen werden

Fazit und Diskussion

- viele Eigentümer wurden nicht angeschrieben → vor allem gewerbliche Grundstücke und Grundstücke in anderen Bundesländern
- suchen sie sich frühzeitig Hilfe: Steuerberater, Rechtsanwälte, Wohnbaugenossenschaften, Finanzamt etc. können helfen
- „Amnestie“ bei der Abgabe wenn es vorher fehlerhaft berechnet wurde von ihrer Seite

Wir bedanken uns für ihre
Aufmerksamkeit und wünschen ihnen
ein angenehmes Wochenende!