

Köhler und Partner GbR  
Kurt-Schumacher-Str. 23, D-95326 Kulmbach

---

An unsere Mandanten

Telefon: 0 92 21 / 9 00 – 0  
Telefax: 0 92 21 / 9 00 – 1 11  
E-Mail: info@frtpartner.de  
Zeichen: TH/

Kulmbach, März 2022

## Die Grundsteuerreform 2022 kommt – auch Sie sind gesetzlich verpflichtet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Deutschland müssen rund 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden, nachdem der Gesetzgeber 2019 eine **Grundsteuerreform** verabschiedet hat. Das Bundesverfassungsgericht forderte diese Neuregelung, da die bislang von den Finanzämtern herangezogenen Bewertungen der Grundstücke und Gebäude auf veralteten Zahlen beruhte. **Für jedes Grundstück** müssen nunmehr Eigentümer eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung einreichen. Nach den Hinweisen der Finanzverwaltung geht man davon aus, dass jeder Eigentümer eines Grundstücks **im Frühjahr 2022** ein Informationsschreiben erhält, aus dem die wichtigsten Informationen und der Verpflichtung zur Erklärungsabgabe hervorgehen. Dieses Schreiben wird nicht an die Steuerbevollmächtigten übersendet. Demnach sollen die Erklärungen **ab dem 01.07.2022 bis 31.10.2022** eingereicht werden. Dies soll über **www.elster.de** geschehen. Eine zeitnahe Vorbereitung ist ratsam.

Als Basis für die Neubewertung werden die **Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022** zugrunde gelegt. Ab dem **01. Januar 2025** werden diese neuen Werte zur Berechnung der Grundsteuer durch die Gemeinden herangezogen. Eine **Länderöffnungsklausel** ermöglicht den Bundesländern anstelle des Bundesrechts eigene Ländergesetze anzuwenden. Davon hat auch **Bayern** Gebrauch gemacht. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde am 17.12.2021 verkündet. Das Gesetz sieht ein sog. **Flächenmodell** vor. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen. Insgesamt soll die Reform der Grundsteuer nach den Vorstellungen des Gesetzgebers „aufkommensneutral“ für die Gemeinden gestaltet werden, dabei kann sich die Belastung des Einzelnen erhöhen, aber auch verbessern.

Als Eigentümer eines (privat genutzten / betrieblichen / landwirtschaftlichen / forstwirtschaftlichen) Grundstückes sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen.

Als Ihr Berater in allen steuerrechtlichen Belangen, unterstützen wir Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihre Kanzlei Köhler & Partner**

Kulmbach - Bayreuth - Wunsiedel  
Dipl.-Kfm. Josef Köhler, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater - Dipl.-Kfm. Thomas Streng, Steuerberater  
Dipl.-Kfm. Helmut Seidel, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater - Dipl.-Kfm. Axel Söldner, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Thomas Hesz, Rechtsanwalt, Steuerberater