

autaxa
Blahak Tress
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer GbR

Werner-von-Siemens Str. 6
(Gebäude 9)
86159 Augsburg
Telefon 0821 455 150 - 0
Telefax 0821 455 150 - 20

www.autaxa.de
info@autaxa.de

Mandanteninformation

04.04.2022

Grundsteuerreform - Mandanteninformation

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie in kompakter Form über die anstehende Grundsteuerreform informieren.

Die Grundsteuerreform wurde durch den Gesetzgeber fristgerecht durch ein Gesetzespaket umgesetzt. Dabei hat der Gesetzgeber ein grundlegend geltendes Bewertungsmodell verabschiedet (sog. „Bundesmodell“).

Gleichzeitig wurde im Grundgesetz jedoch auch eine Öffnungsklausel vereinbart, wonach die Bundesländer eigene, vom Bundesmodell abweichende gesetzliche Regelungen treffen können.

Für Sie als Grundstückseigentümer ist daher zukünftig zuerst die Lage des Grundstücks zu betrachten, da sich danach die anzuwendenden gesetzlichen Regelungen ergeben.

Von der Reform betroffen sind z.B. Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Erbbaurechte, die der Grundsteuer unterliegen.

Exemplarisch stellen wir Ihnen die Ländermodelle Bayern und Baden-Württemberg im Folgenden kurz vor:

Ländermodell Bayern

Bayern ermittelt die Grundsteuer B zukünftig mit einem wertunabhängigen Flächenmodell. Dabei werden jeweils die Flächen des Grundstücks und der Gebäude herangezogen und mittels einer festen Äquivalenzzahl von 0,04 €/m² für die Grundstücksfläche, sowie mit 0,50 €/m² für die Gebäudefläche multipliziert.

Für Wohnflächen gibt es in Bayern eine pauschale Ermäßigung von 30%. Weitere Begünstigungen gibt es für den sozialen Wohnungsbau und Baudenkmäler.

Diplom-Ökonom
GÜNTHER BLAHAK
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Diplom-Kaufmann
PETER TRESS
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt (DH)
MANUEL HAAG
Steuerberater



Ländermodell Baden-Württemberg

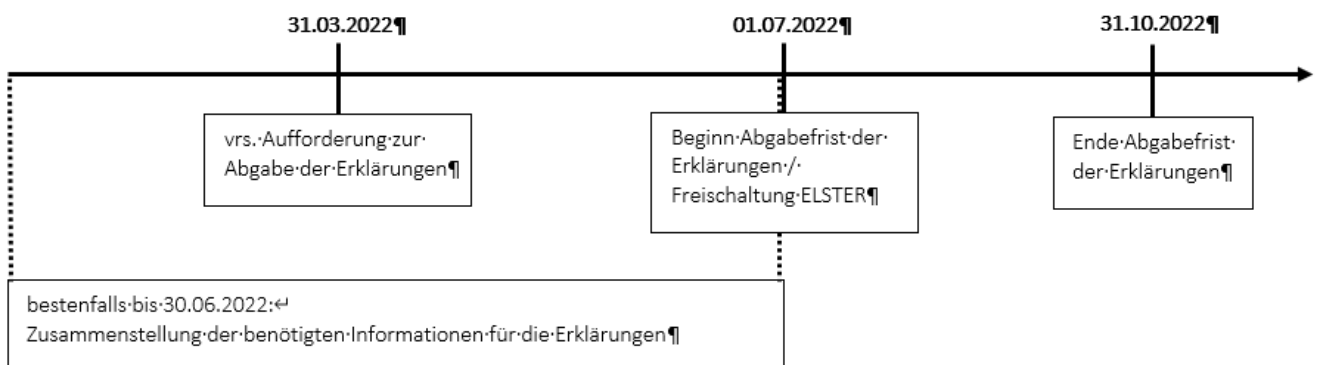
Die Ermittlung der Grundsteuer B erfolgt in Baden-Württemberg zukünftig anhand eines modifizierten Bodenwertmodells. Die Bewertung richtet sich nur nach dem Bodenwert. Dafür wird die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert und ergibt den Grundsteuerwert. Auf eine evtl. Bebauung des Grundstücks oder die Art der Nutzung kommt es nicht an.

Grundstücke, welche überwiegend Wohnzwecken dienen, werden pauschal mit 30% begünstigt

Das Schema für die Ermittlung der Grundsteuer ist im Grundsatz in allen Bundesländern gleich:



Für die Neubewertung und Ermittlung der Grundsteuer sind erstmalig in allen Bundesländern Feststellungserklärungen zur Ermittlung der Ausgangsbeträge auf den 01.01.2022 durch die Grundstückseigentümer abzugeben. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung wird nach derzeitigem Stand voraussichtlich am 31.03.2022 ergehen. Für die Abgabe der Erklärungen ist derzeit der Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 geplant.



Praktische Hinweise für die Vorbereitung der Unterlagen

Die Flurstücksfläche finden Sie auf Ihrem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, dem Grundbuch oder in Ihrem Notarvertrag. Zudem werden vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ausgewählte Daten aus dem Liegenschaftskataster über das Internetportal BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die Gebäudefläche ist bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche, sonst die Nutzfläche. Die Wohnfläche ermittelt sich nach der Wohnflächenverordnung.

Nutzflächen von Garagen, die in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, werden bis zu einem Freibetrag von 50 qm nicht angesetzt. Für Nebengebäude (z. B. Gartenhäuschen), die in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen, wird ein Freibetrag von 30 qm gewährt.

Zur Nutzfläche gehören beispielsweise die Flächen von Büroräumen, Besprechungsräumen, Werkhallen oder Lagerhallen.

Organisatorischer Ablauf

Gerne können wir für Sie die Erstellung der Erklärung und die Übermittlung durchführen. Hierfür benötigen wir eine gesonderte Auftragsvereinbarung, welche wir Ihnen bei Interesse entsprechend zukommen lassen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Kanzlei-Team