

A background image showing four business professionals in a meeting. A man in a dark sweater is leaning over a table, looking at a laptop. A woman in a grey top is looking at the laptop. A man in a white shirt is writing on a notepad. A woman with curly hair is holding a green pen. The scene is dimly lit with a blue tint.

GRUNDSTEUERREFORM

Probleme & Lösungen



Pascal Lautenschläger

- *Unternehmer & Vermögensberater*
- *Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung*
- *Zertifizierter Versicherungsberater*
- *Immobilienmakler*
- *Darlehensvermittler*
- *Absolvierter Lehrgang zur Liquiditätsoptimierung von KMU Unternehmen*

GRUNDSTEUERREFORM

✓ Ausgangslage

Anlass für die Grundsteuerreform war das Urteil vom BVerfG vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14), mit dem die bisherige Einheitsbewertung als Grundlage der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurde.

Das zur Grundsteuerreform erlassene Grundsteuer-Reformgesetz sieht vor, dass bis zum **31. Oktober 2022** bundesweit alle Grundstücke neu zu bewerten sind.

✓ Berechnungsmodell NEU

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit Hilfe des wertabhängigen Bundesmodells („Bundesmodell“)

Allerdings wurde eine Öffnungsklausel eingeführt, sodass die Länder durch Erlass eines eigenen Gesetzes zur Bewertung der Grundsteuer vom Bundesmodell abweichen dürfen. Bsp: Rheinland-Pfalz: Bundesmodell
Baden-Württemberg: Ländermodell

✓ Grundsteuerkategorie

-Grundsteuer A

für Land und forstwirtschaftliches Vermögen (Ertragswertverfahren)

-Grundsteuer B

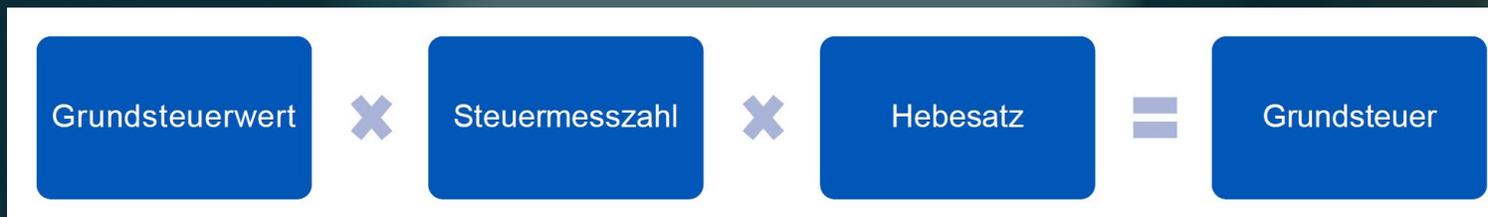
für Grundvermögen, Bebaute Grundstücke (Ertragswertverfahren (§§252 –257 BewG) bei Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohngrundstücken; Sachwertverfahren (§§258 –260 BewG) bei gemischt genutzten, sonstige bebaute Grundstücke und Geschäftsgrundstücken)

•Grundsteuer C

Für unbebaute Grundstücke

(Fläche x Bodenrichtwert)

✓ Berechnungsmodell Darstellung



Bestimmt sich anhand der GrSt A, B oder C.

Gesetzlich festgelegt Rheinland-Pfalz
[Hier klicken](#)

Individuelle Festsetzung durch Kommune
Neustadt: 330 % (A) und 505 % (B)

GRUNDSTEUERERKLÄRUNG VERSPÄTET ABGEBEN

1. Erinnerungsschreiben

- *Finanzamt versendet Ende 2022 Erinnerungsschreiben an alle nicht ermittelten Flurstücke*

2. Verspätungszuschlag

- *Angesetzter Verspätungszuschlag in Höhe von **0,25 %** der festgesetzten Steuer*
- *Alternativ - Mindestbetrag: **25 € pro Monat***

3. Geschätzter Steuerbescheid

4. Mahnung, Vollstreckung

WAS BENÖTIGE ICH FÜR DIE ERKLÄRUNG

ADRESSE	AKTENZEICHEN DES EINHEITSWERTES	BODENRICHTWERT	GRUNDBUCHBLATT
WOHNFLÄCHE	FLURSTÜCK	BAUJAHR	GEMARKUNG
GEBÄUDEART	INFORMATIONEN ZU BESITZVERHÄLTNISSEN	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZUBEHÖRRÄUME NICHT ANGEBEN
GRUNDSTEUERBESCHEID 2022	GRUNDSTÜCKSART	GGFS. JAHR DER KERNSANIERUNG	ANTEILIG: BALKON / LOGGIA / TERRASSEN

3 TIPPS ZUR GRUNDSTEUER

1

Bezugsfertigkeit

*Hierdurch wird die Restnutzungsdauer ermittelt, desto länger die dadurch ermittelte Restnutzungsdauer, desto höher die zu errichtende Grundsteuer!
Je jünger das Haus – je höher die Grundsteuer
[Hier klicken](#)*

2

Wohn & Nutzfläche

*Minderung der Flächen durch bestehendes Recht.
(Wohnflächenverordnung)
[Hier klicken](#)*

3

Umlagefähig

Die Grundsteuer ist als Vermieter umlagefähig steuerlich absetzbar > Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung > Werbungskosten

Hilfe bei der Grundsteuererklärung



Digitale Abwicklung

Über Felix1. Erstellung der Erklärung und des Steuerbescheides.



Wohnung oder Einfamilienhaus



Mehrfamilienhaus

VIELEN DANK!



Pascal Lautenschläger



pascal.lautenschlaeger@allfinanz.ag



0152 22 95 47 09

