



MAI 2022 LGG RUNDSCHREIBEN

Zum 15. Mai 2022 ist die Gewerbesteuer an die **Gemeindekasse** fällig. Eventuell fällige Vorauszahlungsbeträge entnehmen Sie bitte dem Gewerbesteuerbescheid der Gemeinde.

Neuberechnung der Grundsteuer

Das Grundsteuerreformgesetz regelt dass zum 01.01.2022 alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet neu zu bewerten sind. Auf diesen Stichtag wird erstmals der neue Grundsteuerwert festgestellt (sog. Hauptfeststellung) der dann den Einheitswert ab 2025 ablöst. Das 3-stufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten:

- Ermittlung des Grundsteuerwerts
- Feststellung der Grundsteuermesszahl
- Grundsteuerfestsetzung (Messzahl x Hebesatz)

Die letzte Hauptfeststellung für den mittlerweile als verfassungswidrig erklärten Einheitswert liegt mehr als 50 Jahre zurück. Zur Neuberechnung der Grundsteuer muss deshalb jeder Grundstückseigentümer bis zum 31.10.2022 eine Steuererklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte abgeben. Die Feststellungserklärungen sind ausschließlich digital an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Dazu stellt die Finanzverwaltung ab dem 01.07.2022 elektronische Formulare im Portal "Mein Elster" (www.elster.de) bereit. Eine Abgabe auf Papier ist nur in besonders begründeten Härtefällen auf Antrag möglich.

Unterscheidung der Grundsteuer in wirtschaftliche Einheiten

Das Gesetz unterscheidet in die wirtschaftlichen Einheiten **Grundvermögen** (Grundstücke, Ein-, Zwei- oder Mehr-Familienhäuser, Wohnungen sonstige Gebäude und Erbbaurechte) sowie **land- und forstwirtschaftliches Vermögen**. Hierzu ist neu geregelt, dass die Hofstelle des Landwirts nicht mehr komplett zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen rechnet, sondern der zu Wohnzwecken dienende Flächenanteil zukünftig im Grundvermögen zu bewerten ist.

Steuererklärung für Grundvermögen

Abweichend vom Bundesgesetz hat sich Baden-Württemberg beim Grundvermögen (Grundsteuer B) für ein modifiziertes Bodenwertmodell entschieden. Für die Ermittlung des Grundsteuerwerts wird die Fläche des Flurstücks in qm mit dem amtlichen Bodenrichtwert multipliziert. Auf die Bebauung kommt es nicht mehr an. Es werden nur folgende Angaben benötigt:

- das Aktenzeichen des Grundstücks laut Aufforderung Finanzamt
- Grundstücksfläche und ggf. Angaben zur überwiegenden Nutzung für Wohnzwecke
- Bodenrichtwert.

Für jede wirtschaftliche Einheit (Grundstück) ist eine gesonderte Steuererklärung zu übermitteln. Voraussichtlich bis Ende Mai 2022 wird die Finanzverwaltung mit einem gesonderten Informationsschreiben alle Grundstückseigentümer individuell über die neu zu bewertenden Grundstücke informieren. Zusätzliche Informationen und Daten werden auf der Internetseite www.grundsteuer-bw.de zu finden sein. Auch die von den regionalen Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte sind dort hinterlegt. Das Finanzministerium stellt ein umfassendes FAQ mit Antworten auf häufig gestellte Fragen zur Grundsteuerreform sowie ein Erklär-Video für Eigentümer zur Verfügung. Zu finden unter www.fm.baden-württemberg.de

Zur elektronischen Übermittlung Ihrer Grundstücksdaten über das Elster-Portal benötigen Sie eine einmalige Registrierung und Identifikation (abzurufen unter www.elster.de). Der Zugang kann dann dauerhaft für Übertragungen genutzt werden. Bereits bestehende Elster-Zugänge können natürlich auch hier genutzt werden.

Feststellungserklärung land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Mit der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Ertragswertverfahren wendet Baden Württemberg das Bundesmodell an. Dabei wird zwischen 34 verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Bewertungsfaktoren unterschieden. Auch die land- und forstwirtschaftliche Hofstelle ist zukünftig eine eigene Nutzung mit eigenem Wert. Jeder Eigentümer hat seine Flächen nach den aktuellen Nutzungsverhältnissen zu bewerten. Ist bei verpachteten Flächen die Nutzung nicht bekannt, muss diese beim Pächter nachgefragt werden. Zuschläge gibt es beim Anbau von Sonderkulturen im Weinbau oder für übergroße Viehhaltung. Die Bewertung von forstwirtschaftlichen Flächen unterscheidet sich nach Wuchsgebiet. Für die im Vergleich zum Grundvermögen viel komplexere Erklärung werden im wesentlichen folgende Angaben benötigt:

- Aktenzeichen (zuvor Einheitswert-Aktenzeichen)
- Gemeinde und Gemarkung in der das Flurstück liegt
- Flurstücknummer
- Amtliche Fläche und Ertragsmesszahl
- Aktuelle Nutzung (Landwirtschaft, Forst oder Hofstelle) gegebenenfalls mit der Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude

Die in einer Steuererklärung zusammengefasste wirtschaftliche Einheit umfasst alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke eines Eigentümers. Ehegatten und Personengesellschaften können weiterhin zu-

sammen eine Erklärung abgeben. Grundlage für die Erklärung wird das bisher in einem Einheitswertbescheid zusammengefasste Vermögen sein. Dieser Bestand ist um die seit der letzten Feststellung hinzuerworbenen oder verkauften Grundstücke zu ergänzen. Die Finanzverwaltung wird ab Mitte Oktober 2022 in einem Informationsschreiben an alle Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Vermögen den unter diesem Aktenzeichen gespeicherten Grundstücksbestand mitteilen. Weitere Informationen sind im "Geo-Portal Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke für Zwecke der Grundsteuer" über www.grundsteuer-bw.de abrufbar.

Da die Informationsschreiben zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen erst im Oktober 2022 erwartet werden, gilt hier eine verlängerte Abgabefrist bis März 2023.

Gesonderte Beauftragung

Nach Angaben des Finanzministeriums sind in Baden-Württemberg ca. 5,6 Mio. Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu zu bewerten. Auch unter der Annahme, dass viele Erklärungen zum Grundvermögen (Grundsteuer B) von den Grundstückseigentümern selbst erstellt und übermittelt werden, stellen die Erklärungen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A) angesichts der Masse und des knapp bemessenen Zeitrahmens eine Herausforderung dar.

Um besser planen zu können haben wir auf unserer Webseite ein Beauftragungsformular unter Publikationen für Sie bereitgestellt. Bitte senden Sie die gesonderte Beauftragung bis spätestens 15.06.2022 unterschrieben an uns zurück. Sie finden das Formular auch unter: <https://tinyurl.com/lgg-grundsteuer>

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

Berndt Eckert
Steuerberater

Sieglinde Böpplé
Steuerberaterin

Rückantwort:

LGG Steuerberatungsgesellschaft mbH
Bopserstr. 17
70180 Stuttgart

Grundsteuer in Baden-Württemberg

- Ich/wir erteile/-n der LGG Steuerberatungsgesellschaft mbH verbindlich den Auftrag, die Grundsteuererklärung/-en zum 01.01.2022 für das **Grundvermögen** (Grundsteuer B) zu erstellen. Die Abrechnung dieser Leistung/-en erfolgt/-en nach der Zeitgebühr und beträgt/betragen 90 € je angefangene halbe Stunde.
- Ich/wir erteile/-n der LGG Steuerberatungsgesellschaft mbH verbindlich den Auftrag, die Grundsteuererklärung/-en zum 01.01.2022 für meine/-n/unseren **land- und forstwirtschaftlichen Betrieb/-e** (Grundsteuer A) zu erstellen. Die Abrechnung der Leistung/-en erfolgt/-en nach der Zeitgebühr und beträgt/betragen 90 € je angefangene halbe Stunde.

Meine E-Mail-Adresse lautet:.....

(unverbindliche Angabe - nur für Zwecke des Postverkehrs)

Name/Betrieb:.....

Straße:.....

PLZ Ort:.....

Mandanten-Nr.:.....

.....
Datum

.....
Unterschrift/-en