RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

GRUNDSTEUERREFORM

Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform im Rahmen von Online-Informationsveranstaltungen des Steuerberaterverbands Rheinland-Pfalz e.V.

Landesamt für Steuern, März/April 2022

Inhalt

TOP 1 ***Rechtliche Grundzüge***

Rechtsentwicklung, Zeitlicher Verfahrensablauf, Erklärungspflicht, Vollmachten

Angaben in der Feststellungserklärung

TOP 2 ***Hilfe für Erklärungspflichtige***

Information und Service für Bürgerinnen und Bürger

TOP 3 ***Praktische Umsetzung***

Informationsschreiben, Datenstammblatt, ELSTER & Erklärungsvordrucke

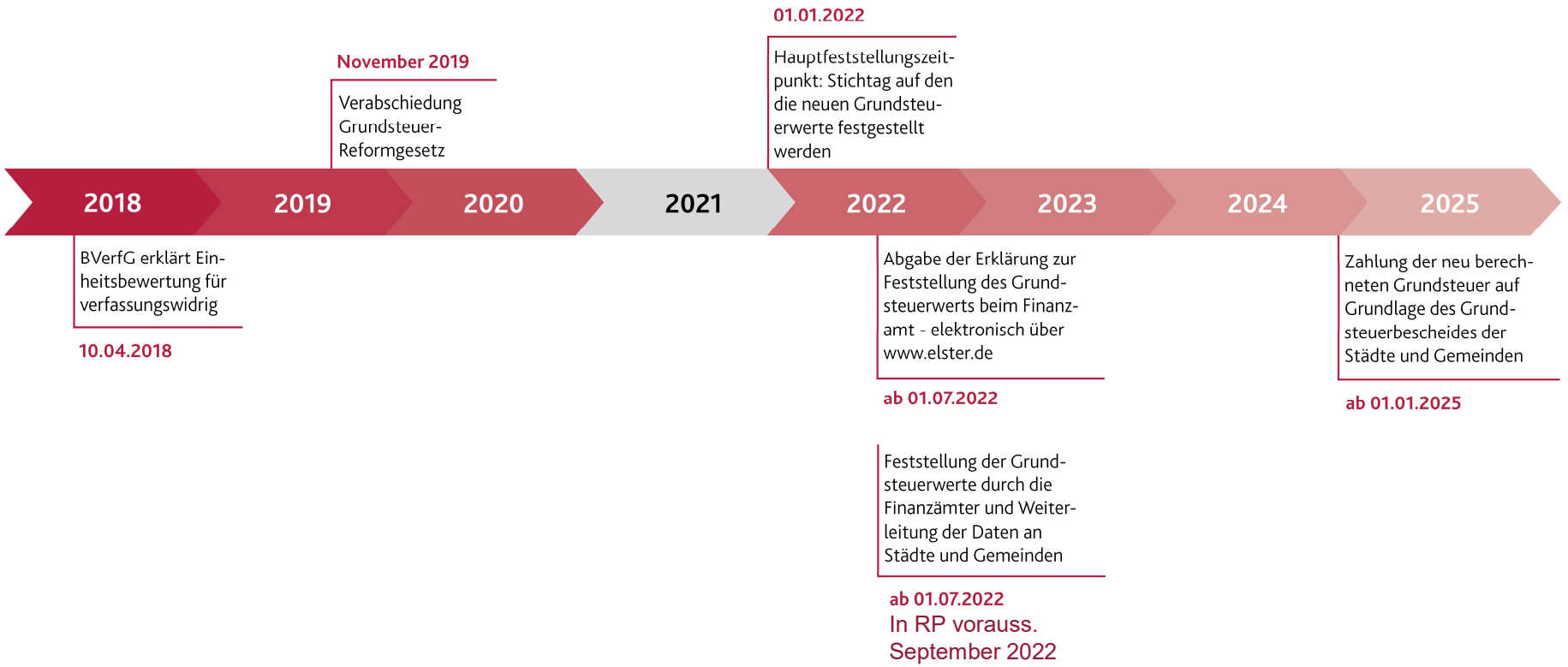
TOP 1

Rechtsentwicklung

- Urteil BVerfG vom 10.04.2018
- GrSt-Reformgesetz vom 26.11.2019
  - Anpassungen in diversen Folgegesetzen
- Gesetz zur Änderung des GG
- Gesetz zur Änderung des GrStG zur Baulandmobilisierung
- Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 09.11.2021
  - BStBl I 2021, 2334; BStBl I 2021, 2369

RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Zeitlicher Verfahrensablauf



Zeitlicher Verfahrensablauf

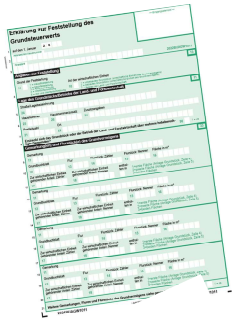
Zeitlicher Verfahrensablauf

Ab 01.07.2022

Annahme von Feststellungs-erklärungen

per ELSTER;

ebenso Papiererklärungen in Härtefällen



ELSTER

Erklärungen und Ausfüllanleitungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts

August 2022

Versendung Infoschreiben zzgl. Datenstammblatt, Beiblatt für L+F Vermögen

31.10.2022

Ende der Abgabefrist für Feststellungs-erklärungen

30.06.2024

Anvisierter Abschluss der Hauptfeststellungs-arbeiten

01.01.2025

Hauptveranlagung der Grundsteuermess-beträge auf Basis der Grundsteuerwerte nach neuem Recht

Erklärungspflicht

Bewertung / Grundsteuer

Öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen

vom [einsetzen: Datum des BStBl]

Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022

Die Finanzverwaltungen der Länder
- Berlin
- Brandenburg
- Bremen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

haben auf den 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) den Grundsteuerwert für Grundstücke sowie für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft festzustellen.

Im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der oben genannten Länder ergeht folgende Aufforderung:

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist dem zuständigen Finanzamt bis zum

31. Oktober 2022

nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung (elektronisches Formular) zu übermitteln. Soweit landesrechtlich nicht abweichend geregelt, ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das zu bewertende Grundstück oder der zu bewertende Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt.

Rechtsgrundlagen: § 149 Absatz 1 Abgabenordnung (AO)
§ 228 Bewertungsgesetz (BewG)
§ 87a Absatz 6 Satz 1 AO.

Die elektronischen Formulare für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden **ab 1. Juli 2022** zum Beispiel im Portal „Mein ELSTER" (www.elster.de) bereitgestellt. Für die elektronische Übermittlung über das Portal „Mein ELSTER" ist ein Benutzerkonto erforderlich. Ist dies noch nicht vorhanden, kann eine Registrierung unter www.elster.de vorgenommen werden. Diese ist kostenlos und kann bis zu zwei Wochen dauern.
Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts sind folgende Personen verpflichtet:
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks in den oben bezeichneten Ländern
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft in den oben bezeichneten Ländern
- Bei Grundstücken in den oben bezeichneten Ländern, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
- Bei Grundstücken in den oben bezeichneten Ländern mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Gebäudes.

Maßgebend für die persönliche Erklärungspflicht sind die Verhältnisse am 1. Januar 2022.

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.

Rechtsgrundlagen: § 152 AO
§ 162 AO

Hintergrund

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) wurden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 u. a. – (BGBl. 2018 I S. 531) im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt.

Die Umsetzung des Grundsteuer-Reformgesetzes erfordert eine umfassende Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten. Zu diesem Zweck werden die Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt. Diese Werte finden dann für die Berechnung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

Die erforderliche Datenerhebung erfolgt durch elektronische Steuererklärung (§ 228 Absatz 6 Satz 1 BewG).

Weitere Informationen und Hilfen finden Sie im Internet unter www.grundsteuerreform.de. Bei Fragen rund um das Thema Grundsteuer unterstützt Sie auch der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung, den Sie unter www.steuerchatbot.de erreichen.

Datenschutzhinweis

Bei der Verwendung der Daten, die originär im Einheitswertverfahren erhoben wurden und nunmehr vorbereitend der Feststellung der Grundsteuerwerte nach reformiertem Recht dienen, handelt es sich um eine zulässige Verarbeitung personenbezogener Daten zu einem anderen Zweck im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung i. V. m. § 29c Absatz 1 AO.

Weitere Informationen über
- die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung,
- Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie
- Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen

entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung, welches Sie im Internet unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik Datenschutz) finden oder bei Ihrem Finanzamt erhalten.

Erklärungspflicht

- Aufforderung zur Erklärungsabgabe Ende März 2022 (nur Bundessteuerblatt)
- Service für Erklärungspflichtige: Informationsschreiben mit Ausfüllhilfe (Datenstammblatt)
  - ab Mai 2022 Grundvermögen
  - land- und forstwirtschaftliches Vermögen im August 2022
- Ab 01.07.2022 Abgabe der elektronischen Erklärung über ELSTER (www.elster.de)
  - **Verpflichtung zur elektronischen Abgabe** der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung)
  - **Papierausdrucke werden nur in Härtefällen ausgegeben oder** stehen als PDF-Dateien unter www.fin-rlp.de/vordrucke zur Verfügung.
- **Einreichung von Belegen nur auf Anforderung**

Erklärungspflicht

- Verspätungszuschlag:
  - Kann-Festsetzung § 152 Abs. 1 AO
    - Ermessenentscheidung
  - Muss-Festsetzung § 152 Abs. 2 AO
    - ~~Steuererklärung nicht innerhalb von 14 Monaten nach Besteuerungszeitpunkt eingereicht~~

    - Für Hauptfeststellung 01.01.2022 ausgesetzt
- Erinnerungsverfahren:
  - Erstes Erinnerungsverfahren vorauss. nicht vor Ende Februar/Anfang März 2023

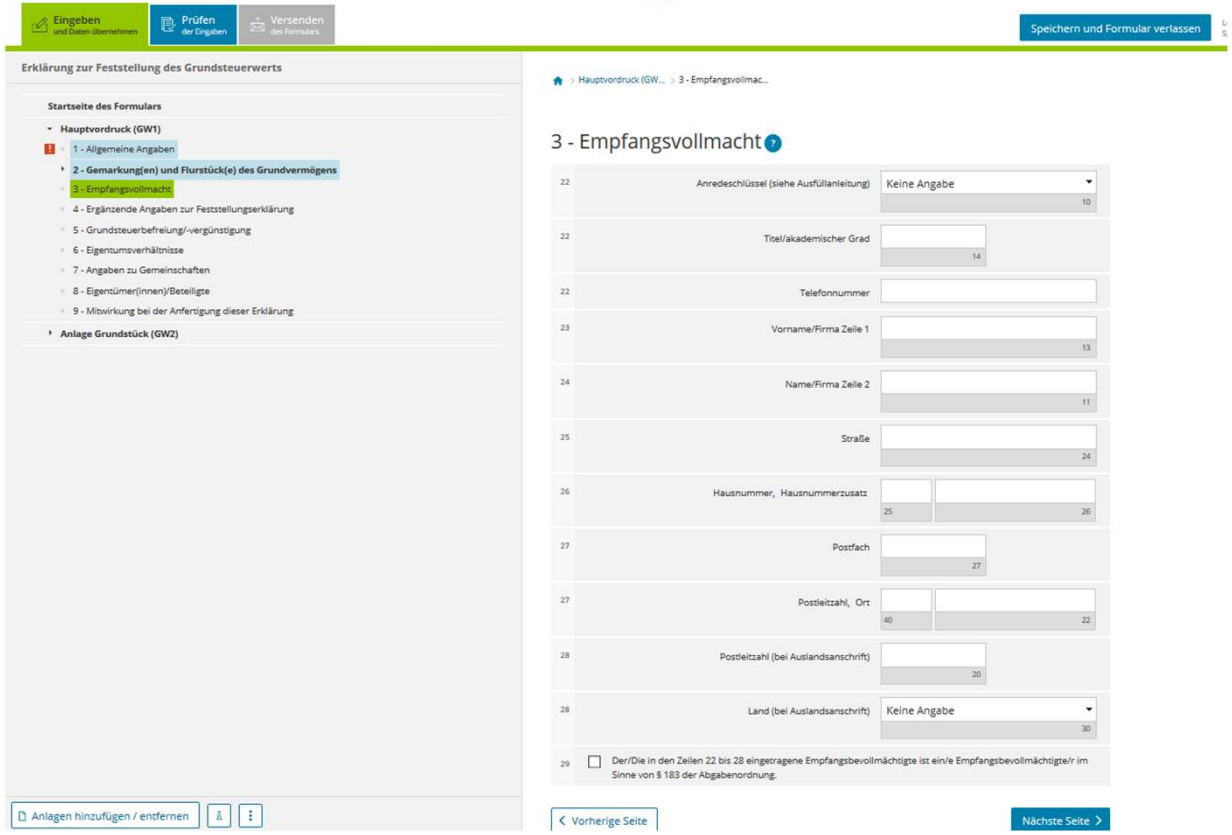
Vollmachten

- Keine Berücksichtigung früher angezeigter Vertretungs- und Bekanntgabevollmachten zu Einheitswert- und GrSt-Messbescheiden

- Keine Verarbeitungsmöglichkeit von elektronisch angezeigten Vollmachten (§ 80a AO)
  - Programmtechnische Hinderungsgründe
  - Bitte von entsprechenden Anzeigen abzusehen
  - Informationsschreiben gehen an Erklärungspflichtige

Vollmachten

- Empfangsvollmacht zwingend in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts anzugeben



Vollmachten

- Empfangsvollmacht zwingend in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts anzugeben

Empfangsvollmacht 46

Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) 10 | Titel/akademischer Grad 14

Vorname/Firma Zeile 1 13

Name/Firma Zeile 2 11

Straße 24

Hausnummer 25 | Hausnummerzusatz 26 | Telefonnummer

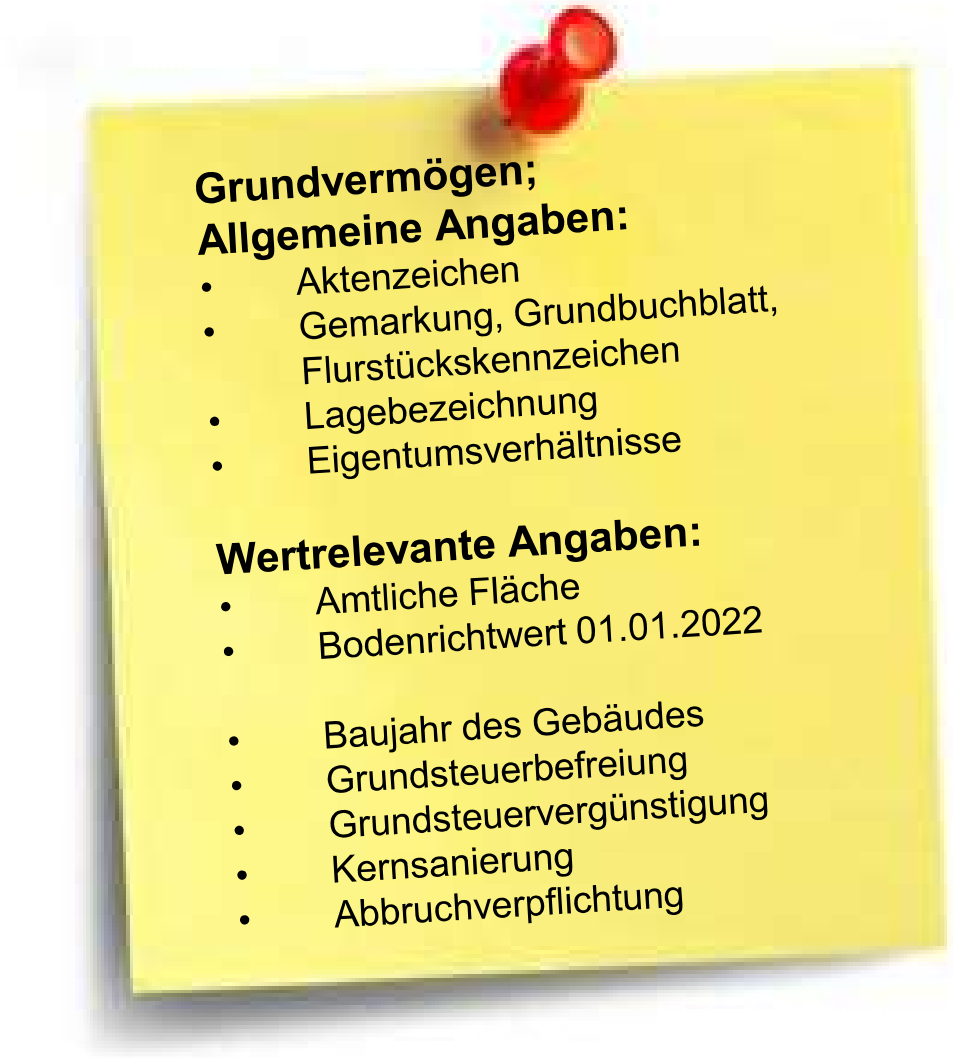
Postleitzahl 40 | Postfach 27 | Ort 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) 20 | Land (bei Auslandsanschrift) 30

Bei Bruchteilsgemeinschaften: Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183 der Abgabenordnung. 1 = Ja

Angaben in der Feststellungserklärung

RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG



Angaben in der Feststellungserklärung

RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Weitere Angaben zur Bewertung des Grundvermögens im Ertragswertverfahren (Wohngrundstücke):

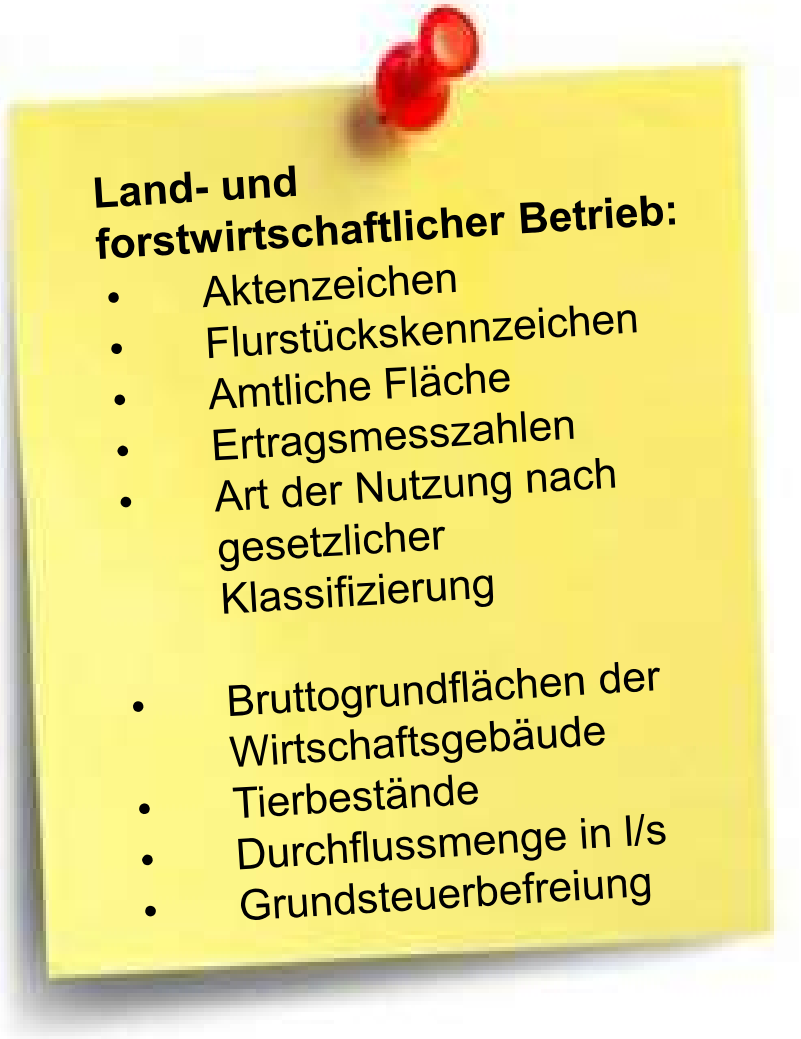
- Wohn-/Nutzflächen
- Anzahl Wohnungen (Wohnflächenstaffelung)
- Anzahl Garagen/Tiefgaragenstell-plätze

Angaben zur Bewertung des Grundvermögens im Sachwertverfahren (Nichtwohngrundstücke):

- Gebäudeart
- Bruttogrundfläche

Angaben in der Feststellungserklärung

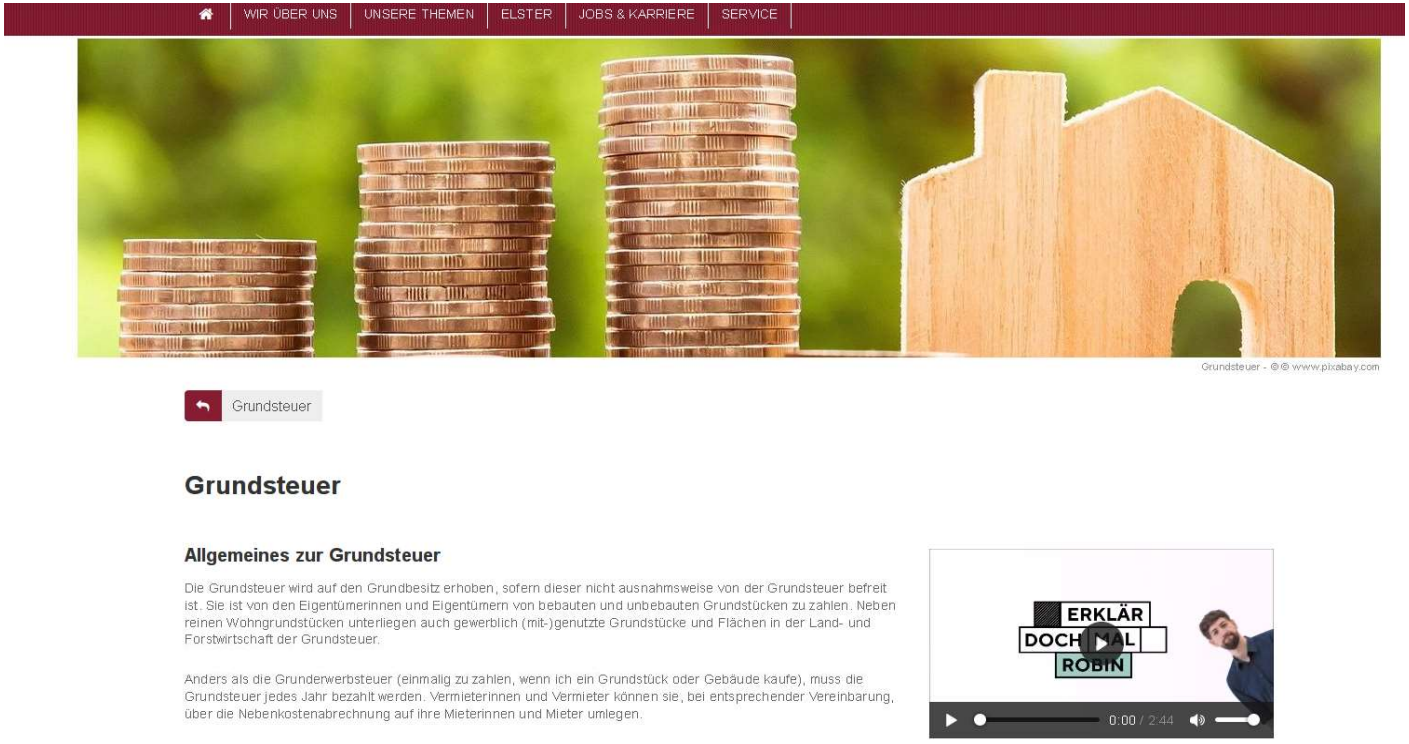
RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG



TOP 2

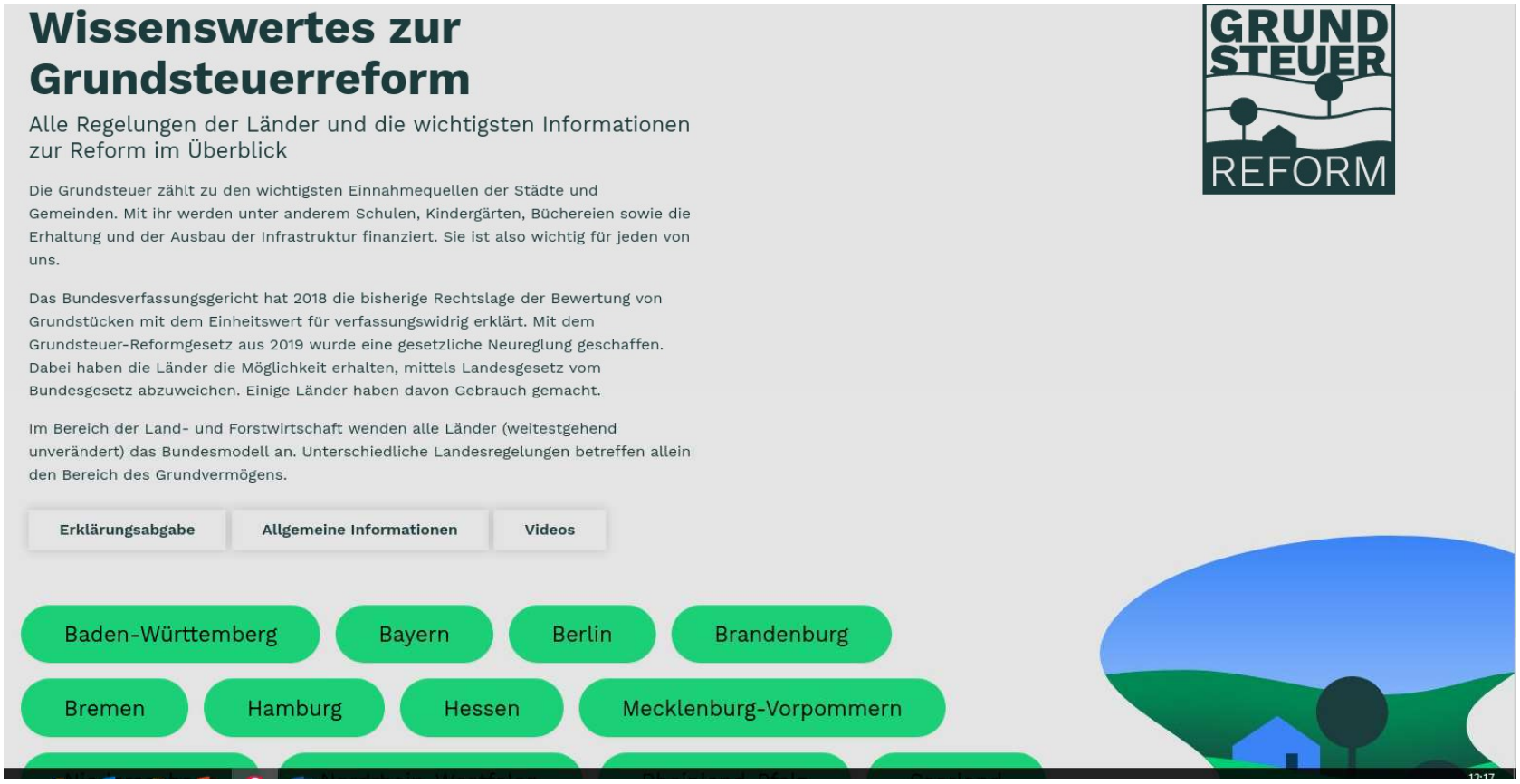
Hilfe für Erklärungspflichtige

- Informationsschreiben an Eigentümerinnen und Eigentümer:
  - je Aktenzeichen ein Schreiben (Mai – Juli 2022 bzw. für LuF im August 2022)
- Internetseiten der Finanzämter www.fin-rlp.de/grundsteuer



Hilfe für Erklärungspflichtige

- Länderübergreifende Internetseite: www.grundsteuerreform.de



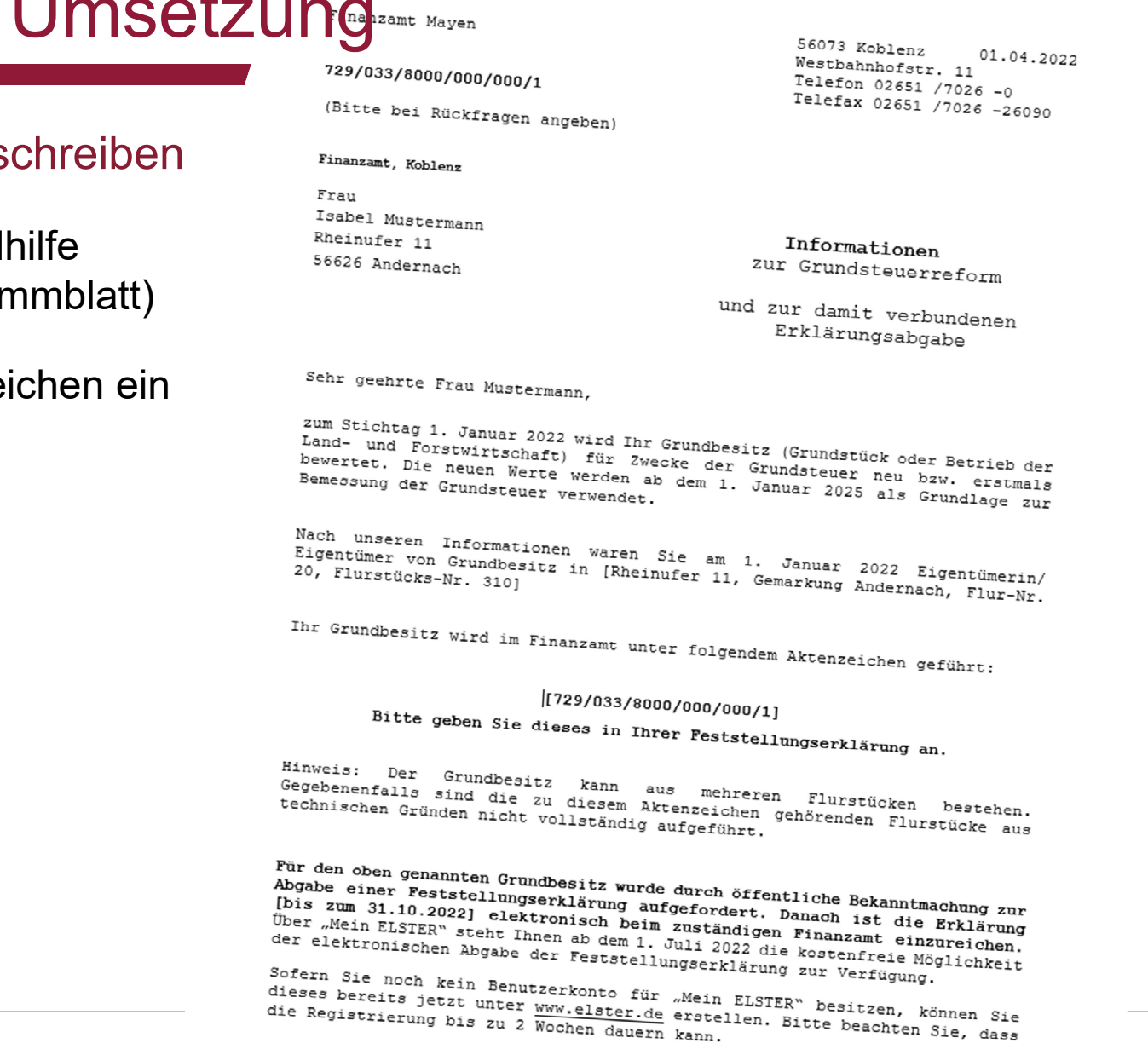
Hilfe für Erklärungspflichtige

- Broschüre und Flyer „Steuertipp – Grundsteuerreform“
- Service-Stelle der Vermessungs- und Katasterämter: kostenloser Grundsteuerauszug
- Auskunft zu Bodenrichtwerten und Liegenschaftsdaten erhältlich über: https://maps.rlp.de
- Steuerchatbot mit Informationen rund um die Grundsteuer: www.steuerchatbot.de

TOP 3

Praktische Umsetzung

- Informationsschreiben
  - mit Ausfüllhilfe (Datenstammblatt)
  - je Aktenzeichen ein Schreiben



RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Finanzamt Mayen

729/033/8000/000/000/1

(Bitte bei Rückfragen angeben)

56073 Koblenz 01.04.2022
Westbahnhofstr. 11
Telefon 02651 /7026 -0
Telefax 02651 /7026 -26090

Finanzamt, Koblenz

Frau
Isabel Mustermann
Rheinufer 11
56626 Andernach

Informationen
zur Grundsteuerreform

und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Frau Mustermann,

zum Stichtag 1. Januar 2022 wird Ihr Grundbesitz (Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) für Zwecke der Grundsteuer neu bzw. erstmals bewertet. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Nach unseren Informationen waren Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin/ Eigentümer von Grundbesitz in [Rheinufer 11, Gemarkung Andernach, Flur-Nr. 20, Flurstücks-Nr. 310]

Ihr Grundbesitz wird im Finanzamt unter folgendem Aktenzeichen geführt:

[729/033/8000/000/000/1]

Bitte geben Sie dieses in Ihrer Feststellungserklärung an.

Hinweis: Der Grundbesitz kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Gegebenenfalls sind die zu diesem Aktenzeichen gehörenden Flurstücke aus technischen Gründen nicht vollständig aufgeführt.

Für den oben genannten Grundbesitz wurde durch öffentliche Bekanntmachung zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert. Danach ist die Erklärung [bis zum 31.10.2022] elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen.
Über „Mein ELSTER" steht Ihnen ab dem 1. Juli 2022 die kostenfreie Möglichkeit der elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung.

Sofern Sie noch kein Benutzerkonto für „Mein ELSTER" besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter www.elster.de erstellen. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu 2 Wochen dauern kann.

Praktische Umsetzung

- Ausfüllhilfe (Datenstammblatt)

Datenstammblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1 (1)

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) [1]

Lagebezeichnung: Muster (2)
Gemarkung: Musterhausen (3) **Grundbuchblatt**: 681 (4)
Flur: 20 (5) **Flurstück: Zähler**: 310 (6) **Flurstück: Nenner**: (7)
Amtliche Fläche in m²: 500 (8)
Miteigentumsanteil am Grundstück: **Zähler**: 1,0000 (9) **Nenner**: 1 (10)
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

Teil-fläche	Flächen-anteil in m² (11)	Wert in € je m² (12)	Art der Wertzone [2]	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500	180,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

Praktische Umsetzung

- Grundvermögen: Folgende Daten enthält das Datenstammblatt
  - ✓ Aktenzeichen
  - ✓ Flurstückskennzeichen
  - ✓ Lagebezeichnung
  - ✓ Gemarkung
  - ✓ Grundbuchblatt
  - ✓ Amtliche Fläche
  - ✓ Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (einschl. Entwicklungszustand und Art der Nutzung)
  - ✓ Miteigentumsanteil am Grundstück

Praktische Umsetzung

- Grundvermögen: Folgende Daten müssen selbst ermittelt werden:

Ertragswertverfahren:

- ✓ Wohn-/Nutzfläche
- ✓ Anzahl der Wohnungen (gestaffelt nach Wohnflächen)
- ✓ Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Baujahr (Kernsanierung, Abbruchverpflichtung)

Sachwertverfahren:

- ✓ Gebäudeart
- ✓ Bruttogrundfläche
- ✓ Baujahr (Kernsanierung, Abbruchverpflichtung)

- Grundsteuerbefreiung; Grundsteuervergünstigung

Praktische Umsetzung

- LuF-Vermögen: Folgende Daten enthält das Datenstammblatt
  - ✓ Aktenzeichen
  - ✓ Flurstückskennzeichen
  - ✓ Amtliche Fläche
  - ✓ Ertragsmesszahlen
  - ✓ Art der Nutzung *nach gesetzlicher Klassifizierung*
- LuF-Vermögen: Folgende Daten müssen selbst ermittelt werden:
  - ✓ Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude
  - ✓ Tierbestände
  - ✓ Durchflussmenge in l/s (Teichwirtschaft)
  - ✓ Grundsteuerbefreiung

Praktische Umsetzung

- Erklärungsabgabe bis 31. Oktober 2022

  - ✓ ELSTER-Formulare (nur in Härtefällen Papiervordrucke)

Vordruck	Beschreibung
GW – 1	Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck) – Grunddaten zzgl. Einlageblatt
GW – 2	Anlage Grundstück zzgl. Einlageblatt
GW – 3	Anlage Land- und Forstwirtschaft
GW – 3A	Anlage Tierbestand
GW – 4* **Nur als Papiervordruck**	Anlage Grundsteuerbefreiung/-Vergünstigung * **In den ELSTER-Formularen sind diese Angaben in GW-2 und GW-3 integriert**

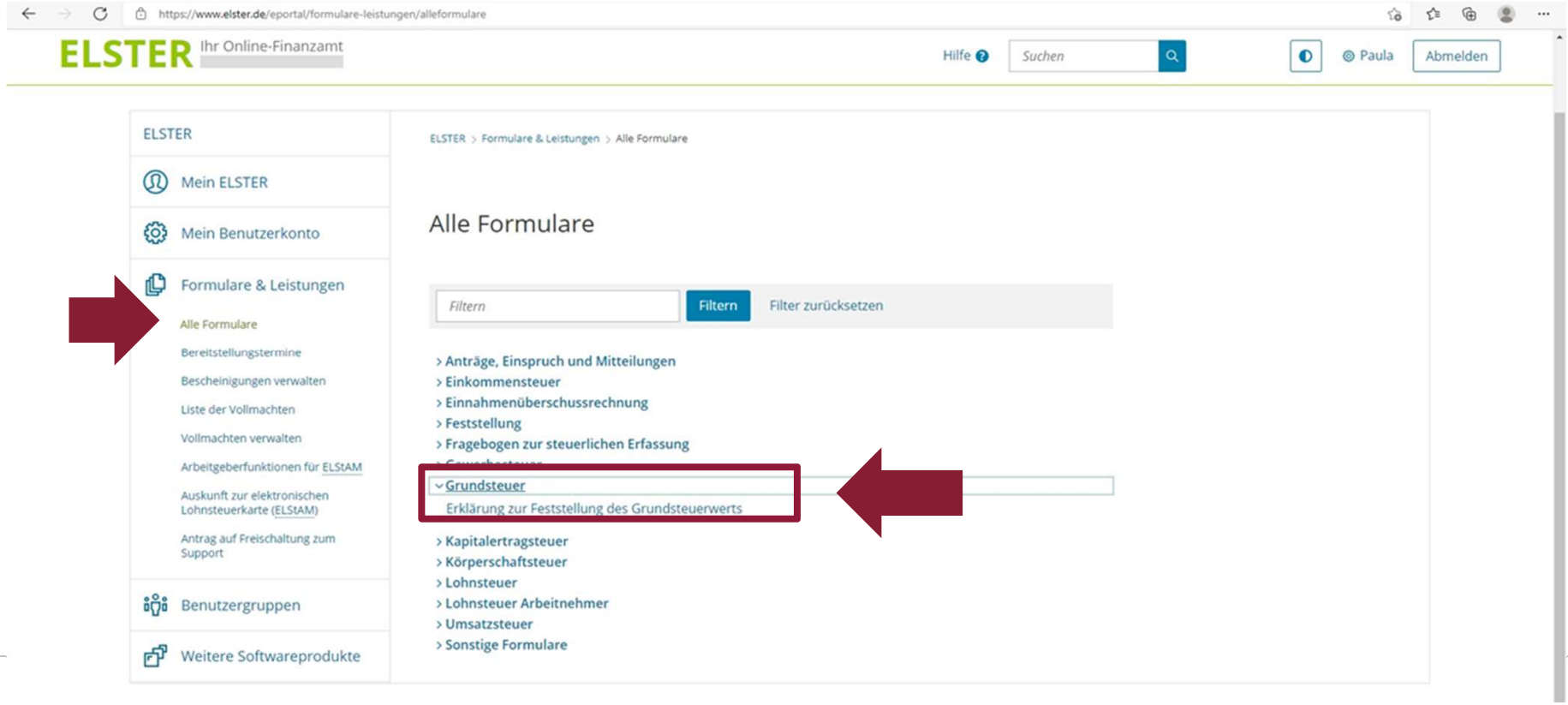
  - Vordrucke und Ausfüllanleitungen BStBl I 2021, 2391

RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Praktische Umsetzung

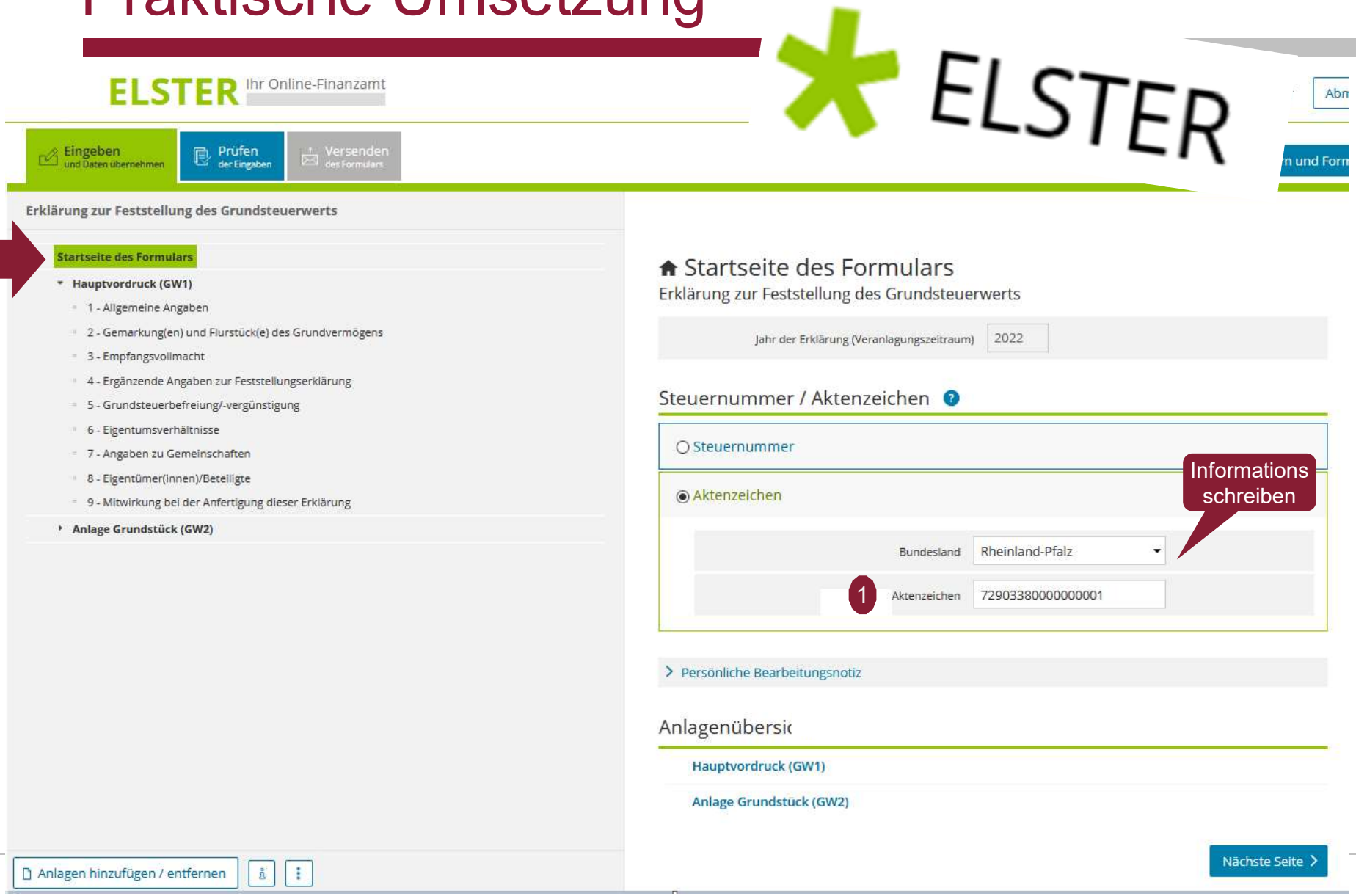
ELSTER

- ✓ Ab Juli 2022 sind die elektronischen Formulare erhältlich unter: https://www.elster.de/eportal/formulare-leistungen



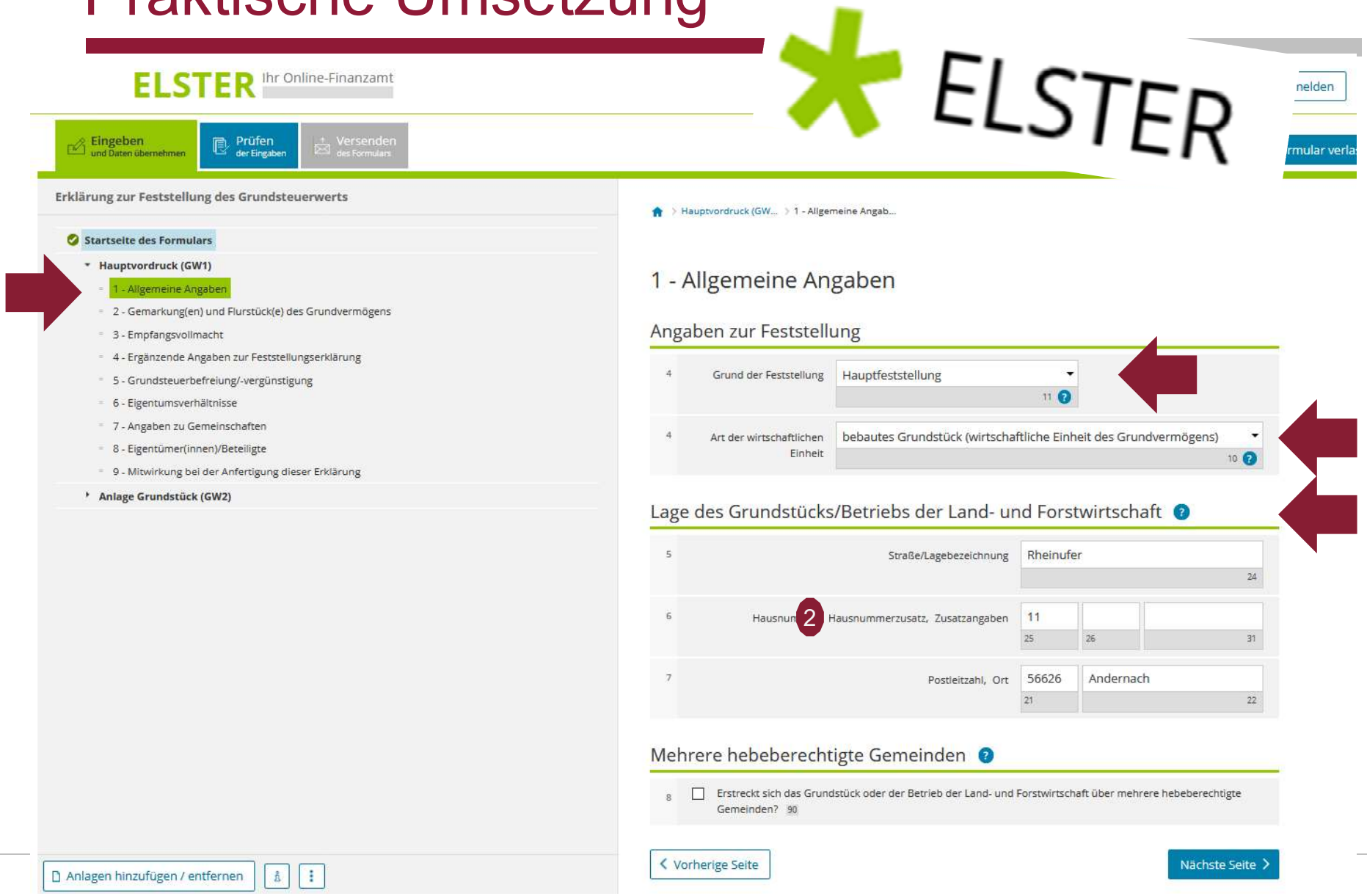
RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Praktische Umsetzung



RheinlandPfalz
FINANZVERWALTUNG

Praktische Umsetzung



Praktische Umsetzung

Praktische Umsetzung

Eine ausführliche

Klickanleitung zum Ausfüllen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

am Bsp. eines Einfamilienhauses findet sich unter:

www.fin-rlp.de/grundsteuer

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!