

# Steuer-Info

9. März 2022

## Grundsteuer-Reform: Veröffentlichung der Ländererlasse zur Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer einschließlich Formularsatz und Ausfüllanleitung nach dem Bundesmodell und weitere wichtige Hinweise

### Das Wichtigste

Die koordinierten Ländererlasse zur Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke (Anwendung 7. Abschnitt, 2. Teil BewG) wurden am 24.12.2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

### An alle Mitgliedsunternehmen in Bremen

Ab dem Jahr 2025 soll in Bremen die Grundsteuer auf der Grundlage des sog. Bundesmodells erhoben werden. Bereits auf den 1. Januar 2022 sind die Grundsteuerwerte festzustellen. Zu diesem Zweck sollen in einem sehr engen zeitlichen Korridor von Juli bis Oktober 2022 die Daten zur Feststellungserklärung an die Finanzverwaltung über eine Online-Plattform der Finanzverwaltung übermittelt werden. Die von der Finanzverwaltung auf dieser Grundlage festzustellenden Grundsteuerwerte ersetzen die bisherigen Einheitswerte.

Vor diesem Hintergrund wurden durch das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz vom 16.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 22.07.2021) die Bewertungsparameter aktualisiert. U.a. wurde darin auch die Steuermesszahl für Wohngebäude im Zusammenhang mit der Einführung einer siebten Mietniveaustufe und der Anpassung der Nettokaltmieten auf 0,31% herabgesetzt.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurde für die Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Grundsteuer ab 1.1.2022 ein neuer Siebenter Abschnitt im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes (BewG) eingefügt, der die Feststellung von Grundsteuerwerten auf den 1.1.2022 für die ab dem 1.1.2025 zu erhebende Grundsteuer zum Gegenstand hat.

Am 24.12.2021 wurden nun die neu erarbeiteten koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Bewertung des Grundbesitzes im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Damit stehen nun die finalen Dokumente (Bewertungserlasse, Vordrucke und Ausfüllanleitungen) zur **Anwendung des Bundesmodells** zur Verfügung.

Um die Umsetzung zu erleichtern, stellen wir Ihnen eine Arbeitshilfe zur Verfügung, die in einem ersten Teil die notwendigen Daten für die Steuererklärungen darstellt und in einem zweiten Teil begriffliche Erläuterungen und Beispiele gibt.

Die Arbeitshilfe, die federführend durch unsere Kollegen vom VdW Rheinland Westfalen erarbeitet wurde, soll die Mitgliedsunternehmen insbesondere bei der rechtzeitigen und systematischen Vor- und Aufbereitung der Daten für die Steuererklärungen unterstützen.

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstr. 83  
22415 Hamburg

Ansprechpartner:  
Bernd Eysert

Tel.: 040/52011 - 247  
E-Mail: [eysert@vnw.de](mailto:eysert@vnw.de)

vdw Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19  
30169 Hannover

Ansprechpartner:  
Jörg Cammann

Tel.: 0511/1265 - 143  
E-Mail: [j.cammann@vdw-online.de](mailto:j.cammann@vdw-online.de)

Arbeitshilfe und Erlasse finden am Ende des Online-Dokuments. Im Einzelnen stehen bereit:

- Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 9.11.2021 - BStBl 2021 I S. 2334 ff.);
- Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1.1.2022 (Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 9.11.2021 - BStBl 2021 I S. 2369 ff.);
- Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ab 1.1.2022 (BStBl 2021 I S. 2391 ff.);
- Anlagen zu Vordrucken und Ausfüllanleitungen (darunter insbesondere zu beachten GW-1, GW-2 und GW-4).
- Arbeitshilfe zu den anstehenden Steuererklärungen im Rahmen der Grundsteuerreform nach dem Bundesmodell.

### **Für die technische und organisatorische Durchführung der Veranlagung geben wir Ihnen folgende weitere wichtige Hinweise:**

Die Vorbereitungen zur Umsetzung der Reform der Grundsteuer laufen in der Finanzverwaltung und bei den Anbietern von Software (Drittanbietern) zur elektronischen Deklaration der Feststellungserklärungen auf Hochtouren.

Dem Vernehmen nach ist vorgesehen, dass die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärungen ab 1.7.2022 nebst der Fristsetzung bis 31.10.2022 Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung (**Allgemeinverfügung im Bundessteuerblatt**) erfolgen soll.

Die Mehrheit der Bundesländer plant zudem, alle betroffenen Bürger mit einem Schreiben über ihre Pflichten zu informieren. Das Schreiben stellt verfahrensrechtlich keinen Verwaltungsakt dar. Es dient lediglich Informationszwecken. Der Beginn des Versandes der **Informationsschreiben** soll nach der Veröffentlichung der Aufforderung zur Erklärungsabgabe im Bundessteuerblatt bis Juni 2022 erfolgen.

Die Bundesländer streben grundsätzlich jeweils eigene **Internetseiten** mit Informationen rund um die Umsetzung der Grundsteuerreform an. Diese können in Inhalt, Form und Aufbau voneinander abweichen und sehr individuell gestaltet sein. Einige Länder haben ihre Internetseiten bereits eingerichtet, andere befinden sich noch im Aufbau. Die jeweiligen Inhalte werden im Laufe der nächsten Monate ergänzt und immer wieder aktualisiert werden. Um den Überblick zu behalten, wird die länderübergreifende Internetseite „[www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)“ angeboten. Diese wird die einzelnen Internetseiten der Länder auflisten, ermöglicht über Links den Zugriff auf die Internetportale der Länder und bietet allgemeine Informationen zur Reform an. Ebenso sind länderbezogene Informationen der Finanzverwaltung über „[www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)“ abrufbar.

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können kostenlos ab dem 1.7.2022 über die **Steuer-Onlineplattform ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) eingereicht werden.

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstr. 83  
22415 Hamburg

Ansprechpartner:  
Bernd Eysert

Tel.: 040/52011 - 247  
E-Mail: [eyser@vnw.de](mailto:eyser@vnw.de)

vdw Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19  
30169 Hannover

Ansprechpartner:  
Jörg Cammann

Tel.: 0511/1265 - 143  
E-Mail: [j.cammann@vdw-online.de](mailto:j.cammann@vdw-online.de)

Alternativ – aber für die Wohnungswirtschaft wohl der Regelfall – dürfte für die Wohnungsunternehmen jedoch die Nutzung des eigenen ERP-Systems - ggf. im Zusammenwirken mit **Software von Drittanbietern – zur elektronischen Steuerdeklaration über die ERIC-Schnittstelle** (Elster Rich Client) notwendig sein. Entsprechende Software wird bzw. sollte neben der Massendateneinspielung und -aufbereitung, der elektronischen Deklaration und Datenverwaltung auch die Funktionen Vorausberechnung, Bescheidabgleich und Rechtsbehelfsmanagement gewährleisten. Insofern wird grundsätzlich eine umfassende eigenständige Bearbeitung der Grundsteuerangelegenheiten des Wohnungsunternehmens unterstützt.

Nach dem derzeitigen Informationsstand kann erwartet werden, dass einschlägige Anbieter (z. B. Aareon, Haufe, DATEV, Agenda, hsp, etc. bzw. deren Business-Partner) ihre Produkte ab März zur Verfügung stellen. Weitergehende Informationen finden sich auf den Internetseiten der Anbieter. Damit sollen die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt werden, mittels der Software ihre elektronische Deklaration bis Anfang Juli 2022 konkret vorzubereiten. Insofern ist es **ab März 2022** geboten, neben der Aggregation und Bereithaltung der Deklarationsdaten rechtzeitig eine **Sondierung und Wahl der Software** vorzunehmen. Wir beobachten hierzu bereits geraume Zeit die Entwicklungen und stehen Ihnen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Schließlich bieten wir Ihnen ein **kostenloses Online-Webinar** zur

Umsetzung des Bundesmodells zur Grundsteuerreform in Bremen

am 23. März 2022 an, in dem wir Ihnen die Grundlagen und den aktuellen Stand der organisatorischen und technischen Umsetzung vermitteln.

Referenten sind: Nils Biehle und Nadine Franke,  
Vertreter\*in aus der Finanzverwaltung in Bremen

Lukas Wirth, fino-group (Software „GrundsteuerDigital“)

Jens-Uwe Decker, Aareon Deutschland GmbH

Julia Duby, Steuerberaterin  
und  
Jörg Cammann, vereidigter Buchprüfer / Steuerberater  
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Im Anschluss planen wir eine Aufzeichnung des Seminars zum Download zur Verfügung zu stellen.