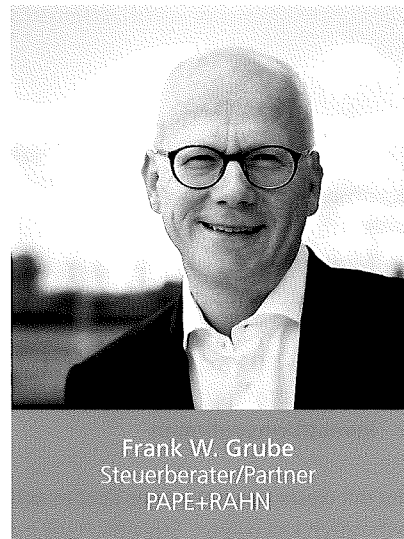


Vorbereitet auf die neue Grundsteuer?

Auch wenn uns die aktuelle Pandemie eigentlich wenig Raum für neue Herausforderungen gibt, müssen wir uns alle auf die anstehende Reform der Grundsteuer vorbereiten. Jeder Besitzer einer Immobilie ist verpflichtet, eine Erklärung zur Ermittlung des Grundstückswertes auf den 1. Januar 2022 abzugeben.



Frank W. Grube
Steuerberater/Partner
PAPE+RAHN



WARUM?

Während die Grunderwerbsteuer nur einmal bei Erwerb einer Immobilie anfällt, wird die Grundsteuer jährlich von den Gemeinden und Städten als Empfänger dieser Einnahmen erhoben. Im April 2018

hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bewertung von Immobilien für Zwecke der Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt, da ein Steuerzahler Klage eingereicht hatte. Daher wurde Ende 2019 ein Gesetz zur Reform der Grundsteuer

verabschiedet, nach dem zum 1. Januar 2022 alle rd. 36 Mio. Immobilieneinheiten in Deutschland neu zu bewerten sind. D.h. jeder Eigentümer von Immobilien ist betroffen und muss für jede seiner Immobilien eine Steuererklärung zur Ermitt-

Sanitär || Heizung || Kundendienst

Thorsten Möller
Installateurmeister

Waldweg 28
25335 Elmshorn



Tel.: (0 41 21) 33 85 || Fax: (0 41 21) 42 36 77



wittorf

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Energieberatung - Statik - Bauleitung - Gutachten

Dipl. Ing. Mathias Wittorf
Dorfstraße 71 · 25336 Klein Nordende
Telefon (0 41 21) 57 98-0 · Fax (0 41 21) 57 98-19
E-Mail: wittorf@wittorf.net

lung des Grundstückswertes für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 abgeben.

Für die Bewertung der jeweiligen Immobilie wurde ein Bundesmodell verabschiedet, von dem die Bundesländer mit einer landesspezifischen Regelung abweichen können. Im Norden haben davon Hamburg und Niedersachsen Gebrauch gemacht. Das verdeutlicht die Komplexität der Thematik, d.h. Eigentümer von Immobilien in Hamburg und Schleswig-Holstein müssen den für das jeweilige Objekt zu ermittelnden Grundstückswert nach unterschiedlichem Recht ermitteln.

WIE?

Nach dem auch bei uns in Schleswig-Holstein anzuwendenden sogenannten Bundesmodell ist der Wert für unbebaute Grundstücke nach der Grundstücksfläche und dem aktuellen Bodenrichtwert zu ermitteln. Bei bebauten (Wohn-) Grund-

stücken ermittelt sich der nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren mit Einbeziehung einer von der Lage und dem Alter abhängigen fiktiven Nettokaltmiete unter Hinzuziehung des Bodenrichtwertes.

Andere bebaute Grundstücke, insbesondere gewerblich genutzte Grundstücke, werden abweichend davon im Sachwertverfahren bewertet.

Die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung sowie Ermittlung des Grundstückswertes besteht für jede Immobilie bzw. für jede wirtschaftliche Einheit. Maßgebend ist dabei der rechtliche Zugschnitt im Grundbuch: d.h. ein Besitzer eines Mehrfamilienhauses mit fünf Einheiten kann demnach eine wirtschaftliche Einheit Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen haben, oder auf Grund von Teileigentum fünf wirtschaftliche Einheiten, für die dann jeweils eine eigene Steuererklärung abzugeben ist.

Sofern die Abgabe nicht über einen steuerlichen Berater erfolgt, kann diese ab dem

1. Juli 2022 auch elektronisch über ELSTER (www.elster.de) vorgenommen werden.

WOFÜR?

Der Aufwand für alle Besitzer von Immobilien als auch die Finanzverwaltung ist sehr hoch. Aus Sicht der Finanzverwaltung ist dies eines der größten Projekte der Steuerverwaltung in der deutschen Geschichte.

Das heißt, auch die Finanzverwaltung hätte vermutlich gern auf diese Reform verzichtet. Allerdings war die Reform notwendig, da das Bundesverfassungsgericht im April 2018 dem klagenden Steuerzahler zugestimmt hat, dass die auch heute noch geltende Ermittlung der Grundsteuer auf Basis der Werte von 1964 gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt. Daher musste gehandelt werden, damit auch in Zukunft mindestens die rd. € 14 Mrd. Grundsteuern von allen Kommunen und Städten in Deutschland erhoben werden können.

Wie bereits bei Verabschiedung des Ge-

Telefonische Anzeigenberatung

Sprechen Sie uns gern an.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Elmshorn

Anzeigen/Redaktion
Telefon 04121 91612 oder
anzeigen@feddersen-verlag.de

Ernst Jahn GmbH

Baugeschäft

Hochbau · Sanierung · Reparatur

Buschweg 23 · 25358 Horst/Hahnenkamp
Telefon 04121 45 28 10 · www.ernst-jahn.de

Kein Mensch ist gleich.



Bodo 

DOBBRATZ

Bestattungen

Schaffen Sie ein würdiges Andenken!

Als Bestatter in der fünften Generation wissen wir, wie der letzte Weg für Ihre Angehörigen bereitet wird.

Wir beraten Sie gern.

Telefon 04121

470806

Langeloh 123 · 25337 Elmshorn · www.dobbratz-bestattungen.de

setzes 2019 erklärt, weist auch das Land Schleswig-Holstein darauf hin, dass jede Kommune durch die Reform ab 2025 grundsätzlich nicht mehr Grundsteuer vereinnahmen soll wie vor der Reform (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer). Dies gilt jedoch nicht für den Einzelfall und wird in vielen Fällen vermutlich auch nicht das Ergebnis sein. Sofern die Grundsteuerhebesätze unverändert bleiben, wird die Reform in vielen Fällen zu einer höheren Grundsteuer führen. Ob es dann ab 2025 tatsächlich zu einer Senkung des jeweiligen Hebesatzes kommt, hängt von den voraussichtlichen Grundsteuereinnahmen der jeweiligen Kommune auf Basis der neuen Werte ab. Da es gesetzlich vorgeschrieben ist für die Jahre ab 2025 einen neuen Hebesatz festzulegen, ist sichergestellt, dass der Hebesatz des Jahres 2024 nicht automatisch fortgeführt wird.

Nach ersten Berechnungen für verschiedene Objekte wird die Grundsteuer bei Immobilien in Städten wie Elmshorn - bei unveränderten Hebesätzen - nicht in

gleichem Umfang ansteigen, wie es bei Ferienimmobilien an der Nord- und Ostsee der Fall ist, wo sich in sehr guten Lagen die Grundsteuer sogar verdreifachen könnte. Von daher wird es spannend, welche Kommunen ab 2025 tatsächlich niedrigere Hebesätze festsetzen.

WANN?

Für neue Grundstückswerte auf den 1. Januar 2022 müssen die entsprechenden Steuererklärungen zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 in elektronischer Form abgegeben werden. Das ist ein sehr kleines Zeitfenster und aktuell werden keine Fristverlängerungen in Aussicht gestellt. Auch wenn sich dies möglicherweise noch ändert, besteht im ersten Halbjahr Handlungsbedarf für jeden Besitzer einer Immobilie.

Die Finanzämter benötigen Zeit für die Bearbeitung und werden nach Abgabe der Erklärungen – spätestens bis zum 30. Juni 2024 – die Festsetzung vornehmen und Steuerbescheide mit den neu-

en Grundstückswerten bekannt geben. Im Anschluss werden diese Werte mit den entsprechenden Grundsteuermessbescheiden an die Gemeinden übermittelt, die mit Wirkung ab 2025 die neue Grundsteuer festsetzen. Die Festsetzung erfolgt somit auf Basis der Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 für die Jahre 2025 bis 2031.

FAZIT

Die Aufgaben, vor denen alle Immobilienbesitzer stehen, sind anspruchsvoll und arbeitsintensiv – gerade im Hinblick auf die Beschaffung wie auch Digitalisierung der zutreffenden Daten wie Grundstücks- und Gebäudeflächen, Baujahre und Grundbuchangaben.



Elektro Glashoff

Elektroinstallation
Kundendienst
Beleuchtungstechnik
Telefonanlagen
Sat-Anlagen
Solaranlagen

Dorfreihe 22 · 25335 Neuendorf
Tel. 0 41 28 / 94 22 26 · Mobil 0171 / 742 57 83
Fax 0 41 28 / 94 22 27

Von der Idee bis zur Ausführung
mit viel Liebe zum Detail

Christian Süllau
Garten- & Landschaftsbau

Grenzweg 5 · 25358 Horst/Hahnenkamp
Telefon: 04121/50789 · Fax: 04121/50955
www.suellau-gala.de

*Ihr Meisterbetrieb für
Gärten & Landschaft*



Beckmann GmbH
Schornstein- und Feuerungsbau



Schornsteinsanierungen
Edelstahlschornsteine
Kopfverkleidungen

www.beckmann-feuerungsbau.de

Sandkamp 8 · 25368 Kiebitzreihe
Tel. 04121 / 45 75 0 · Fax 04121 / 45 75 20



Wir verwalten seit über
30 Jahren WEG-Objekte
sowie Mietobjekte.

Gerne stehen wir Ihnen
für ein Beratungsge-
spräch zur Verfügung.


KÖRNER & OELKERS
Haus- und Grundstücksverwaltung
Geschäftsführer Frank Raasch

Kaltenweide 28 · Elmshorn
Telefon 04121 - 47590-0
www.koerner-oelkers.de