

Checkliste Grundstücksbewertung im Ertrags- und Sachwertverfahren

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts musste das Gesetz zur Grundsteuer auf komplett neue Füße gestellt werden. Die aktuellen Grundsteuerwerte basieren auf Feststellungen aus den Jahren 1964 (im Westen) und sogar 1935 (im Osten). Die neue Reform soll für eine aktuelle Wertermittlung und damit mehr Gerechtigkeit sorgen. Erstmals zum **1.1.2022** werden alle Grundstücke in Deutschland auf Basis der Grundsteuerreform von den Finanzämtern neu bewertet. Bei größeren Änderungen (z.B. Anbau, Ausbau), spätestens alle sieben Jahre, sollen die Werte neu berechnet werden.

Haben Sie ein Grundstück, egal ob unbebaut, mit Haus oder Garage in Ihrem Eigentum? Dann wird es jetzt Zeit zu handeln!

Benötigte Dokumente

- Grundbuchauszug und / oder Kaufunterlagen
- Grundsteuerbescheid von 2022
- Informationen zum Grundstück (Größe, Art) und zur Wohnfläche

Notwendige Informationen

- Ihr Einheitswertaktenzeichen
- Grundbuchinformationen (u.a. Flurstück, Grundbuchblatt und Gemarkung)
- Anzahl der Garagenstellplätze (nur Garagen, Tiefgaragen: Außenstellplätze sind NICHT anzugeben!)
- Anzahl der Wohnungen und Wohnfläche
- Bei mehreren Eigentümern: Informationen zu den Besitzverhältnissen (Ihren Anteil am Grundbesitz: Dies finden Sie im notariellen Kaufvertrag oder auf dem Einheitswertbescheid; z.B. 333/10.000 bei einer Eigentumswohnung)
- Wohnadresse
- Grundstückart
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr und ggf. Jahr einer Kernsanierung
- Wohnfläche

Bodenrichtwert

Achten Sie darauf, den aktuellen Bodenrichtwert aus 2022 anzugeben. Sie bekommen die Informationen bei Ihrem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss.

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche müssen Sie die Flächen von Zuhilfenräumen wie z. B. Keller oder Heizungsräume nicht angeben. Auch wenn in der Steuererklärung gefordert wird, Wohn- und Nutzfläche zusammen anzugeben, müssen Sie diese Räume nicht berücksichtigen. Denn unter Nutzfläche versteht der Gesetzgeber nicht die oben genannten Zuhilfenräume, sondern Verkaufsräume oder Werkstätten.

Balkone, Terrassen und Loggien i. d. R. zu einem Viertel, ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern zur Hälfte.

Gerne stehen wir als Kanzlei Ihnen zur Seite und erstellen die notwendige digitale Steuererklärung für Sie.

Ihre Investition beträgt ein Promille des errechneten Grundsteuerwertes, mindestens 350 Euro, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.

Ein Beispiel: Sie besitzen eine Doppelhaushälfte mit einer Garage in Erkelenz, Baujahr 2016 und trauen sich zu, die Daten selbst online vorzubereiten. In dem Fall investieren Sie in Ihre Feststellungserklärung nur 350 Euro zuzüglich 19 % Umsatzsteuer, also 416,50 Euro.

Auf Wunsch verarbeiten wir Ihre Belege auch auf Papier. In dem Fall investieren Sie nochmals 50 Euro zuzüglich 19 % Umsatzsteuer, also 59,50 Euro, pro halber Stunde Zeitaufwand.

Interessiert?

Lena Ganz | Telefon 0 24 31/97 21 19-25 | E-Mail: l.ganz@stb-potrafke.de | Betreff: Grundsteuer Digital