



Teisendorf, 31.03.2022

## Wichtige Informationen zur Grundsteuerreform 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundsteuer wird reformiert. In Deutschland müssen rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe neu bewertet werden.

Mit diesem Informationsschreiben möchte ich Sie über die Neuregelungen informieren.

### 1. Hintergrund der Reform

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die jetzige Einheitsbewertung von Grundvermögen zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weshalb die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 neu bemessen wird. Bis 2024 gilt das bisherige Recht weiter.

Die Bemessung der Grundsteuer erfolgt ab 2025 anhand der Grundsteuerwerte an Stelle der bisherigen Einheitswerte. Auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1. Januar 2022 muss deutschlandweit eine Neubewertung aller Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgen. Grundstückseigentümer müssen bei ihrem Finanzamt eine Grundsteuererklärung mit Stand der Angaben zum Stichtag 1. Januar 2022 einreichen.

---

THERESIA LEITENBACHER  
STEUERKANZLEI

Kothbrünning 4  
83317 Teisendorf

Tel. 08666 - 98 97 99 - 0  
Fax. 08666 - 98 97 99 - 20

[info@steuerberatung-leitenbacher.de](mailto:info@steuerberatung-leitenbacher.de)  
[www.steuerberatung-leitenbacher.de](http://www.steuerberatung-leitenbacher.de)

## 2. Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung

Eine Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgt laut Bundesfinanzministerium ab Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung der Bundesländer. In Bayern ist die Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 mit öffentlicher Bekanntmachung des Bayerischen Landesamts für Steuern am 30.03.2022 erfolgt [Quelle: Bayerisches Landesamt für Steuern "Allgemeinverfügung - Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung"](#). Zusätzlich ergehen Informationsschreiben an Privatpersonen sowie an land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die elektronisch abzugebenden Grundsteuererklärungen müssen vom 01.07.2022 bis spätestens 31.10.2022 per ELSTER übermittelt werden.

Alle unbebauten und bebauten Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe müssen deklariert werden.

## 3. Verschiedene Grundsteuermodelle

Der Gesetzgeber hat ein sogenanntes Bundesmodell erlassen, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist. Dieser Vorgabe haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen. Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen. So zählt ab 2025 in Bayern für die Berechnung nur die Fläche des Grundstücks und der Gebäude, nicht mehr die Lage. Der Wert des Grundstücks und der Immobilien darauf spielt keine Rolle.

Weitere Informationen finden Sie auf folgenden Internetseiten:

[Quelle: Bayerischen Landesamt für Steuern "Grundsteuer" www.grundsteuer.bayern.de.](#)

[Quelle: Bundesministerium für Finanzen "Wissenswertes zur Grundsteuerreform" www.grundsteuerreform.de](#)

[Quelle: Bayerisches Staatsministerium "Broschüre Grundsteuerreform in Bayern"](#)

## 4. Vorbereitende Maßnahmen

Als Eigentümer eines privat genutzten, betrieblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstückes sind Sie unmittelbar betroffen und gesetzlich verpflichtet am Neubewertungsverfahren teilzunehmen. Hierzu ist einiges an Vorbereitungen zu treffen. Zu finden sind diese Daten zum Beispiel in Flurkarten, Grundbuchauszügen oder Einheitswertbescheiden aus früheren Jahren.

---

Theresia Leitenbacher  
Steuerkanzlei

Kothbrünning 4  
83317 Teisendorf

Tel. 08666 - 98 97 99 - 0  
Fax. 08666 - 98 97 99 - 20

info@steuerberatung-leitenbacher.de  
www.steuerberatung-leitenbacher.de

Vorbereitende Tätigkeiten, wie zum Beispiel das Beibringen entsprechender benötigter Unterlagen, sollten bereits jetzt vorgenommen werden. Für jedes Objekt müssen je nach Lage des Grundstückes unterschiedliche Angaben gemacht werden, z.B. Angaben zur Lage, der Grundstücksart, dem Eigentümer/-in, der Grundstück- und Gebäudefläche sowie der Gebäudenutzung. Für Grundstücke außerhalb Bayern müssen zusätzliche Angaben, unter anderem Bodenrichtwert und Baujahr des Gebäudes gemacht werden. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden noch weitere Angaben, unter anderem zu Tierbestand und Nutzung benötigt.

## 5. Meine Unterstützung

Als Ihre Steuerberaterin unterstütze ich Sie gerne und berate Sie zum Neubewertungsverfahren individuell und kann auch den Prozess und die Abwicklung mit den Finanzbehörden für Sie übernehmen.

Bei Beauftragung meiner Kanzlei übernimmt mein Team und ich für Sie die Bearbeitung und Erstellung der Grundsteuererklärung oder steht für Fragen zur Verfügung. Schreiben Sie uns eine E-Mail an [info@steuerberatung-leitenbacher.de](mailto:info@steuerberatung-leitenbacher.de), damit wir frühzeitig mit der Bearbeitung beginnen können. Für eine persönliche Beratung vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin in meiner Kanzlei.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören und bedanken uns herzlich für Ihre zeitnahe Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Theresia Leitenbacher  
Steuerberaterin

---

**THERESIA LEITENBACHER  
STEUERKANZLEI**

Kothbrünning 4  
83317 Teisendorf

Tel. 08666 - 98 97 99 - 0  
Fax. 08666 - 98 97 99 - 20

[info@steuerberatung-leitenbacher.de](mailto:info@steuerberatung-leitenbacher.de)  
[www.steuerberatung-leitenbacher.de](http://www.steuerberatung-leitenbacher.de)