

## Mandanten-Information

### Themen dieser Ausgabe

- Rücklage für Ersatzbeschaffung - Reinvestitionsfrist
- Verjährung bei Rückabwicklung sog. Bauträgerfälle
- **Pflicht zur Eintragung in das Transparenzregister**
- Billigkeitsregelungen im Gemeinnützigkeitsrecht
- Regelungen für Stundung und Vollstreckungsschutz
- **Informationen zur Grundsteuerreform**

### Ausgabe Nr. 1/2022 (März/April)

Liebe Mandantin,  
lieber Mandant,

nachfolgend haben wir in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt.

Mit freundlichem Gruß

cardo Partnerschaft mbB

## I. Unternehmer

### 1. Rücklage für Ersatzbeschaffung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat – wie bereits im Vorjahr – die Frist für die Reinvestition verlängert, wenn eine Rücklage für Ersatzbeschaffung gebildet worden ist. Damit wird die Reinvestitionsfrist grundsätzlich auf den 31.12.2022 verlängert, so dass zum 31.12.2021 keine Rücklage für Ersatzbeschaffung gewinn erhöhend aufzulösen ist.

**Hintergrund:** Scheidet ein Wirtschaftsgut aufgrund höherer Gewalt wie z. B. aufgrund eines Brandes aus dem Betriebsvermögen aus, ersetzt häufig die Versicherung den Schaden. Ist der Versicherungsersatz höher als der Buchwert des ausgeschiedenen Wirtschaftsguts, erhöht dieser Mehrbetrag, den man stille Reserven nennt, den Gewinn.

Die Finanzverwaltung räumt Unternehmern in diesem Fall die Möglichkeit ein, den Gewinn durch eine sog. Rücklage für Ersatzbeschaffung zu neutralisieren. Die Rücklage kann dann auf ein Ersatzwirtschaftsgut übertragen werden und mindert dessen Anschaffungskosten und damit auch die Abschreibungen für das Ersatzwirtschaftsgut. Die Ersatzbeschaffung muss innerhalb einer bestimmten Frist (Reinvestitionsfrist) erfolgen (s. auch Hinweise unten). Bereits zum 31.12.2020 hatte das BMF die Reinvestitionsfrist um ein Jahr verlängert.

**Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens:** Dem BMF zufolge muss zum 31.12.2021 keine Rücklage für Ersatzbeschaffung aufgelöst werden.

#### Im Einzelnen gilt:

- Die Reinvestitionsfrist für die Rücklage für Ersatzbeschaffung wird um zwei Jahre verlängert, wenn die Rücklage an sich bereits am 31.12.2020 hätte aufgelöst werden müssen und nur aufgrund des zum 31.12.2020 ergangenen BMF-Schreibens um ein Jahr verlängert worden ist.

**Hinweis:** Die Fristverlängerung gilt auch bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr, wenn die Rücklage ansonsten am Schluss des nach dem 29.2.2020 und vor dem 1.1.2021 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen gewesen wäre.

- Ist die Rücklage an sich zum 31.12.2021 aufzulösen, verlängert sich die Reinvestitionsfrist um ein Jahr zum 31.12.2022.

**Hinweis:** Die Fristverlängerung von einem Jahr gilt auch bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr, wenn die Rücklage ansonsten am Schluss des nach dem 31.12.2020 und vor dem 1.1.2022 endenden Wirtschaftsjahres aufzulösen wäre.

**Hinweise:** Die Rücklage kann gebildet werden, wenn die Ersatzbeschaffung nicht im selben Jahr, in dem das Wirtschaftsgut ausscheidet, erfolgt. Für die Ersatzbeschaffung hat der Unternehmer grundsätzlich bis zum Ende des Folgejahres Zeit. Bei bestimmten Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens wie z. B. Immobilien oder Binnenschiffen beträgt die Reinvestitionsfrist vier Jahre. Für die Neuherstellung eines zerstörten Gebäudes hat der Unternehmer sogar sechs Jahre Zeit.

Die Fristverlängerung wird aufgrund der Corona-Krise gewährt. Der Gesetzgeber hat bereits vor kurzem die gesetzlichen Fristen für vergleichbare (Re-)Investitionsfristen ebenfalls um ein Jahr verlängert: So wurde die Reinvestitionsfrist für die Rücklage, die für den Gewinn aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter gebildet werden darf, um ein Jahr verlängert. Zudem wurde die dreijährige Investitionsfrist, die bei der Bildung eines Investitionsabzugsbetrags greift, für die zum 31.12.2017 und 31.12.2018 gebildeten Investitionsabzugsbeträge um ein Jahr verlängert.

### 2. Festsetzungsverjährung bei Rückabwicklung sog. Bauträgerfälle

Das Finanzamt kann in den sog. Bauträgerfällen die Umsatzsteuer nicht mehr gegenüber dem Bauunternehmer festsetzen, wenn bei ihm bereits Festsetzungsverjährung eingetreten ist. Der Eintritt der Festsetzungsverjährung beim

Bauunternehmer wird nicht gehemmt, wenn der Umsatzsteuer-Erstattungsanspruch des Bauträgers erst nach Eintritt der Festsetzungsverjährung für den Bauunternehmer entsteht. Von Bauträgerfällen spricht man, wenn ein Bauunternehmer bis 2013 eine Bauleistung an einen Bauträger erbracht hat und beide zu Unrecht von der Anwendung des sog. Reverse-Charge-Verfahrens ausgegangen sind, so dass der Bauträger die Umsatzsteuer abgeführt hat.

**Hintergrund:** Bis zu einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) im Jahr 2013 gingen nicht nur die Finanzverwaltung, sondern auch Bauunternehmer und Bauträger davon aus, dass bei Bauleistungen eines Bauunternehmers an einen Bauträger das sog. Reverse-Charge-Verfahren gilt, d. h. dass die Umsatzsteuer vom Bauträger und damit vom Leistungsempfänger abzuführen ist. Der BFH sah dies im Jahr 2013 jedoch anders: Der Bauunternehmer hätte die Umsatzsteuer abführen müssen. Seitdem versuchen viele Bauträger, die von ihnen zu Unrecht gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückzubekommen.

Parallel hierzu bemühen sich die Finanzämter, die Umsatzsteuer gegenüber den Bauunternehmern festzusetzen. Der Gesetzgeber hat auf diese Problemlage reagiert und die Festsetzung der Umsatzsteuer gegenüber dem Bauunternehmer zwar grundsätzlich zugelassen, dem Bauunternehmer aber die Möglichkeit eingeräumt, seinen zivilrechtlichen Anspruch gegenüber dem Bauträger auf Zahlung der noch ausstehenden Umsatzsteuer an das Finanzamt abzutreten.

**Sachverhalt:** Die Klägerin war eine KG und betrieb eine Tischlerei. Sie erbrachte im Jahr 2009 Bauleistungen an den Bauträger X. Die Umsatzsteuer führte X nach dem Reverse-Charge-Verfahren an das Finanzamt ab. Die Klägerin gab ihre Umsatzsteuererklärung für 2009 im Jahr 2010 ab, ohne in dieser die Umsätze an X zu er-

fassen. Nachdem der BFH im Jahr 2013 entschieden hatte, dass das Reverse-Charge-Verfahren bei Bauleistungen an Bauträgern nicht anwendbar ist, stellte X am 31.12.2014 bei seinem Finanzamt einen Antrag auf Erstattung der für 2009 aufgrund der Bauleistungen der Klägerin abgeführten Umsatzsteuer. Das Finanzamt, das für die Klägerin zuständig war, änderte am 26.3.2018 die Umsatzsteuerfestsetzung der Klägerin für 2009 und setzte die Umsatzsteuer aufgrund der von der Klägerin an X erbrachten Bauleistungen fest.

**Entscheidung:** Der BFH gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Das Finanzamt durfte im Jahr 2018 keine Umsatzsteuer mehr für 2009 festsetzen, da im Jahr 2018 bereits Verjährung eingetreten war. Die Klägerin hatte ihre Umsatzsteuererklärung für 2009 im Jahr 2010 abgegeben, so dass die vierjährige Verjährung am 1.1.2011 begann und am 31.12.2014 endete.
- Eine Ablaufhemmung trat nicht ein. Zwar endet nach dem Gesetz die Festsetzungsfrist für einen Steueranspruch nicht, soweit ein damit zusammenhängender Erstattungsanspruch noch nicht verjährt ist. Dies setzt aber voraus, dass der Erstattungsanspruch (des X) bereits vor Ablauf der Festsetzungsfrist (für die Klägerin) entstanden ist. Der Erstattungsanspruch des X konnte aber frühestens am 1.1.2015 entstehen, da er den Antrag auf Erstattung erst am 31.12.2014 gestellt hat; am 1.1.2015 war aber für die Klägerin bereits Festsetzungsverjährung eingetreten. Eine bereits eingetretene Festsetzungsverjährung kann nicht durch eine Ablaufhemmung erneut beginnen und damit „wiederbelebt“ werden; eine Ablaufhemmung kann nur den Ablauf einer **noch laufenden** Festsetzungsfrist hemmen.
- Andere Korrekturvorschriften, die gegebenenfalls zu anderen Verjährungsregelungen geführt hätten, waren nicht anwendbar.

**Hinweise:** Das Urteil hat erhebliche Bedeutung, weil es zahlreiche Fälle der Rückabwicklung im Bereich der sog. Bauträgerfälle und vergleichbarer Leistungsempfänger gibt, die selbst keine Bauleistung erbracht haben, so dass das Reverse-Charge-Verfahren nicht anwendbar war.

### 3. Pflicht zur Eintragung in das Transparenzregister

Im Transparenzregister sollen die wirtschaftlich Berechtigten von im Geldwäschegesetz (GwG) näher bezeichneten Gesellschaften und Vereinigungen (sog. transparenzpflichtige Rechtseinheiten) erfasst werden. Bisher war eine Mitteilung nach §§ 20, 21 GwG an das Transparenzregister nur dann notwendig, wenn sich die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten nicht aus bestehenden elektronisch abrufbaren Eintragungen in anderen Registern, wie beispielsweise dem Handels- oder Vereinsregister, ergaben.

Mit Wegfall der sog. Mitteilungsfiktion wird das deutsche Transparenzregister nun zum Vollregister. Dies hat für transparenzpflichtige Rechtseinheiten, die sich bisher auf die Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 2 GwG berufen konnten, zur Folge, dass eine bislang entbehrliche Eintragung der wirtschaftlich Berechtigten nunmehr erforderlich wird.

Damit müssen sich nunmehr insbesondere GmbHs und Unternehmergesellschaften aber auch Partnerschaftsgesellschaften und Kommanditgesellschaften eintragen lassen. Zuständig für die Eintragung sind die jeweiligen Geschäftsführer. Der Gesetzgeber hat für GmbHs, UGs und Partnerschaftsgesellschaften eine **Übergangsfrist bis zum 30.06.2022** eingeräumt.

Eingetragene Vereine (e.V.) werden automatisch in das Transparenzregister eingetragen, ohne dass es hierfür einer gesonderten Mitteilung der Vereine bedarf. Die automatische Eintragung erfolgt bis spätestens 01.01.2023.

Die Registrierung erfolgt über das Portal [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de) und ist kostenlos. Es fällt eine jährliche Grundgebühr an, von der sich gemeinnützige Gesellschaften auf Antrag

befreien lassen können. Die Daten im Transparenzregister sind durch die Geschäftsführer im Falle von Änderungen zu aktualisieren.

Für Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) besteht keine Pflicht zur Eintragung in das Transparenzregister. Diese werden ab dem 01.01.2023 in einem gesonderten GbR-Register erfasst.

---

## II. Alle Steuerzahler

---

### 1. Billigkeitsregelung im Spenden- und Gemeinnützigkeitsrecht verlängert

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat aufgrund der anhaltenden Corona-Krise einzelne, bereits bestehende coronabedingte Maßnahmen zur Förderung der Hilfe für von der Corona-Krise Betroffene bis zum 31.12.2022 verlängert.

**Hintergrund:** Die Corona-Krise ist u. a. für gemeinnützige Vereine auch unter steuerlichen Gesichtspunkten ein Problem, wenn sie z. B. Mittel für Betroffene der Corona-Krise verwenden wollen. Das BMF hat daher in mehreren Schreiben des Jahres 2020 Erleichterungen gewährt, die bis zum 31.12.2021 befristet waren.

**Wesentlicher Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens:** Dem BMF zufolge gelten die bis zum 31.12.2021 gewährten steuerlichen Erleichterungen für alle Maßnahmen fort, die bis zum 31.12.2022 durchgeführt werden.

#### **Dabei handelt es sich u. a. um die folgenden Maßnahmen:**

- Bei Spenden auf Sonderkonten für Corona-Betroffene, die z. B. von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder von Wohlfahrtsverbänden eingerichtet worden sind, genügt der vereinfachte Zuwendungsnachweis, d. h. der Überweisungsträger, um die Spende steuerlich absetzen zu können.
- Gemeinnützige Vereine dürfen Mittel, die sie im Rahmen einer Sonderaktion für Corona-Betroffene erhalten haben, für Corona-Betroffene verwenden, auch wenn

dies von ihrer Satzung nicht gedeckt ist. Hierbei sind allerdings noch weitere Voraussetzungen zu erfüllen, z. B. die Prüfung der Bedürftigkeit der unterstützten Person.

- Gemeinnützige Vereine dürfen auch Räume oder Personal für Corona-Betroffene verwenden, ohne dass dies die Gemeinnützigkeit gefährdet.
- Unternehmer können Unterstützungsmaßnahmen für Corona-Betroffene als Betriebsausgaben absetzen.
- Arbeitnehmer können einen Teil ihres Arbeitslohns zugunsten Corona-Betroffener spenden, indem der Arbeitgeber diesen Teil des Arbeitslohns auf ein Spendenkonto zugunsten der Corona-Hilfe einzahlt. Dieser Teil des Arbeitslohns muss dann nicht versteuert werden, wenn entsprechende Aufzeichnungen im Lohnkonto gefertigt werden.

**Hinweise:** Die bisherigen BMF-Schreiben enthielten auch umsatzsteuerliche Erleichterungen, die durch das aktuelle Schreiben nicht bis zum 31.12.2022 verlängert wurden. Dies liegt jedoch daran, dass die umsatzsteuerlichen Erleichterungen nunmehr durch ein gesondertes BMF-Schreiben gewährt werden. Zu den umsatzsteuerlichen Erleichterungen gehört z. B. der Verzicht auf die Umsatzbesteuerung unentgeltlicher Hilfsmaßnahmen von Unternehmen als sog. unentgeltliche Wertabgabe.

## 2. Regelungen für Stundung und Vollstreckungsschutz verlängert

Die Finanzverwaltung hat aufgrund der Corona-Krise den Schutz der Steuerzahler bei Steuernachzahlungen und -vorauszahlungen sowie im Fall einer Vollstreckung erneut verlängert. Die bisherigen Schutzmaßnahmen, die bis zum 30.9.2021 galten, werden auf Antrag nun bis zum 31.3.2022 verlängert.

**Hintergrund:** Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte zuletzt im März 2021 Erleichterungen bei Steuernachzahlungen und Vorauszahlungen sowie Vollstreckungsschutz aufgrund der Corona-Krise gewährt. Diese Erleichterungen galten bis zum 30.9.2021, nachdem sie bereits zuvor mehrfach verlängert worden waren.

**Aktuelles Schreiben des BMF:** Mit seinem neuen Schreiben verlängert das BMF die Erleichterungen um ein halbes Jahr bis zum 31.3.2022. Im Einzelnen gilt:

- **Stundung:** Steuern, die bis zum 31.1.2022 fällig werden, können bis zum 31.3.2022 in einem sog. vereinfachten Verfahren zinsfrei gestundet werden, wenn bis zum 31.1.2022 ein Stundungsantrag gestellt wird. An die Begründung des Stundungsantrags sind keine hohen Anforderungen zu stellen; der Antrag ist nicht wegen fehlenden Nachweises des Wertes der entstandenen Schäden abzulehnen.

**Hinweis:** Die Stundung kann bis zum 30.6.2022 verlängert werden, wenn eine Ratenzahlung vereinbart wird.

- **Vollstreckungsschutz:** Auf Mitteilung des Vollstreckungsschuldners wird bis zum 31.3.2022 Vollstreckungsaufschub für Steuern gewährt, die bis zum 31.1.2022 fällig sind. Die Säumniszuschläge, die im Zeitraum vom 1.1.2021 bis zum 31.3.2022 entstehen, sind grundsätzlich zu erlassen; dieser Erlass kann durch eine sog. Allgemeinverfügung erfolgen, die im Bundessteuerblatt für alle betroffenen Steuerpflichtigen veröffentlicht wird.

**Hinweis:** Wird eine Ratenzahlung vereinbart, ist eine Verlängerung des Vollstreckungsaufschubs bis zum 30.6.2022 möglich.

- **Vorauszahlungen:** Steuerpflichtige können bis zum 30.6.2022 einen Antrag auf Anpassung der Einkommen- und Körperschaftsteuervorauszahlungen für 2021 und 2022 stellen. An die Begründung des Antrags sind keine strengen Anforderungen zu stellen.

**Hinweise:** Die Erleichterungen gelten für Steuerpflichtige, die unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen sind. Dies knüpft an die Definition in den Corona-Hilfe-Anträgen an. Es dürfte daher der Hinweis genügen, dass man Corona-Hilfen erhält bzw. anspruchsberechtigt ist.

Ist der Steuerpflichtige nicht unmittelbar und auch nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen, kann er nach allgemeinen Grundsätzen eine Stundung oder Vollstreckungsschutz beantragen, und zwar auch über den 31.3.2022 bzw. – bei Ratenzahlungen – über den 30.6.2022 hinaus. Hier sind dann aber die üblichen, d. h. strengeren Nachweispflichten zu erfüllen.

### 3. Informationen zur Grundsteuerreform

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat kürzlich über den Stand der Reform der Grundsteuer informiert.

**Hintergrund:** Zum 1.1.2025 werden die neuen Grundsteuerregelungen in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln.

Die Grundsteuerreform soll Aufkommensneutral umgesetzt werden, also nicht zu Mehreinnahmen der Gemeinden führen. Allerdings wird es bei den einzelnen Steuerpflichtigen durch die Neuregelungen zu Belastungsschiebungen in Form von Mehr- oder Minderbelastung kommen.

#### Hierzu führt das BMF u.a. weiter aus:

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt erhalten: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.

- Den **Grundsteuerwert** ermittelt das Finanzamt anhand einer Feststellungserklärung.
- Die **Steuermesszahl** ist gesetzlich festgelegt.
- Den **Hebesatz** legt die Stadt beziehungsweise die Gemeinde fest.

Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem sog. Bundesmodell um, das mit dem Grundsteuer-Reformgesetz eingeführt wurde. Im Bereich der sog. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um.

Im Bereich der sog. Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab.

Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden dagegen ein eigenes Grundsteuermodell an.

Niedersachsen führt mit dem *Niedersächsischen Grundsteuergesetz* das sog. Flächenlage-Modell ein, bei dem neben der Fläche die Lage des Grundstücks für die Bewertung maßgebend ist. Indikatoren sind dabei die Bodenrichtwerte, die mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen werden.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt die Bewertung durch ein typisierendes Ertragswertverfahren. Alle zu Wohnzwecken dienenden Gebäude sowie der zugehörige Grund und Boden werden aus dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgeklammert und wie Wohngrundstücke bewertet.

#### Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts auf den 1.1.2022

In einer Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Für Wohngrundstücke sind nach dem Bundesmodell hierzu im Wesentlichen folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- Gebäudeart,
- Wohnfläche
- Anzahl der Wohnungen
- Baujahr des Gebäudes.

Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt. Entscheidend für alle Angaben ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022.

**Hinweis:** Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich **Ende März 2022** durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Es sind zudem Informationsschreiben



durch die Bundesländer geplant, aus denen Gebasisdaten und Informationen, die für die Feststellungserklärung benötigt werden, hervorgehen sollen.

Neben den der Finanzverwaltung bereits vorliegenden Informationen sind jedoch weitere Grundstücksangaben erforderlich, die durch die Eigentümer selbst ermittelt werden müssen.

Es werden Online-Datenbanken und Ausfüllhilfen zur Verfügung gestellt, aus denen sich für die Erklärung benötigte Informationen abrufen lassen. In Niedersachsen ist dies der *Grundsteuer-Viewer* und in Bremen das [Liegenschaftskataster](#) sowie eine [Bodenrichtwertdatenbank](#). Die Bodenrichtwertkarte BORIS liefert keine Informationen für die Verwendung gemäß Grundsteuerreform.

Hilfreich sind zudem der bisherige Einheitswertbescheid, aus dem sich die Steuernummer des Grundstücks und die Nummerierung der Gebäude ergeben. Aus einem Grundbuchauszug können die Grundbuchblattnummer, die Flurstücksnummer und die Fläche des Grund und Bodens entnommen werden.

Die für das Bundesmodell erforderliche Wohnfläche kann regelmäßig den Bauunterlagen entnommen werden. Maßgeblich sind die marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dachgeschossflächen gelten ab einer Höhe von 2,00 m als eingeschränkt nutzbar und sind dann voll einzubeziehen.

Für Betriebsgrundstücke, die nach dem Sachwertverfahren bewertet werden, ist eine Aufstellung über die auf dem Betriebsgelände befindlichen Gebäude erforderlich, aus der sich das Baujahr, die Bruttogrundfläche und die Gebäudeart ergeben.

Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können dann ab dem 1.7.2022

über die Steuer-Onlineplattform ELSTER eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.

### **Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid**

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

### **Grundsteuerbescheid von Stadt oder Gemeinde**

Abschließend ermittelt dann die Stadt bzw. Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid in der Regel an den beziehungsweise die Eigentümer gesendet wird.

**Hinweise:** Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern.

Die neu berechnete Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen, bis dahin gelten die bestehenden Regelungen fort.

**Linksammlung:**

- Informationen zu der Grundsteuerreform sind auf der Homepage der Finanzverwaltung <https://grundsteuerreform.de/> zusammengestellt; dort befinden sich auch weiterführende Links zu den Infoseiten der einzelnen Bundesländer
- Pressemitteilung des Senators für Finanzen Bremen: <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/grundsteuerreform-kommt-in-heisse-phase-378381?asl=bremen02.c.732.de>
- Überblick über den Stand der Reform des Landesamts für Steuern Niedersachsen: <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuerreform-in-niedersachsen-202526.html>
- Bodenrichtwerte für das Land Bremen <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
- Das Finanzministerium Rheinland-Pfalz (Bundesmodell) hat eine Klickanleitung zum Ausfüllen der Feststellungserklärung veröffentlicht: [https://www.lfst-rlp.de/fileadmin/user\\_upload/Gemeinsame\\_Dateien/Flyer/Elster/Klickanleitungen\\_ELSTER-Grundsteuer-Formulare.pdf](https://www.lfst-rlp.de/fileadmin/user_upload/Gemeinsame_Dateien/Flyer/Elster/Klickanleitungen_ELSTER-Grundsteuer-Formulare.pdf)

Rechtsstand: 28.02.2022

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.