

Liebe Mandanten,

wir möchten heute noch einmal darauf aufmerksam machen, dass Grundstückseigentümer ja gesetzlich verpflichtet sind, zum Zweck der künftig neuen Grundsteuerberechnung je Grundstück eine sogenannte „Feststellungserklärung“ beim Finanzamt einzureichen. Dabei geht es um private Häuser, um vermietete Häuser, um gewerbliche Immobilien, Eigentumswohnungen. Für jedes Objekt, für das es bisher bereits beim Finanzamt ein Aktenzeichen und die Eigentümer von der Finanzverwaltung bereits angeschrieben wurden, muss eine Erklärung abgegeben werden, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Wir haben in unserem Mandantenrundsreiben darüber bereits berichtet und auch in gesondertem Schreiben nachgefragt, ob wir die Erstellung der Erklärung übernehmen sollen.

Jeder Grundstückseigentümer kann/darf das auch selbst übernehmen und mittels ELSTER.de an das Finanzamt übermitteln.

Wir haben eine spezielle Software im Einsatz, können damit auch bereits berechnen, wie sich der neue Grundsteuer-Messbetrag ergeben wird und damit auch künftig die anfallende Grundsteuer nachvollziehen/prüfen.

Der bei uns für diese Feststellungserklärungen anfallende Aufwand richtet sich stark danach, wie wir die benötigten Daten zugeliefert bekommen.

Wir können recht viele Daten aus unseren Steuerakten ersehen, auch beispielsweise Grundbucheinsicht nehmen; aber natürlich ist es am kostengünstigsten, wenn wir recht umfangreich die Daten bekommen.

Was eigentlich je Erklärung immer gebraucht wird:

1. Steuernummer und ID-Nummer des Eigentümers
2. Wer ist Eigentümer? Allein / Ehegatten / Erbengemeinschaft
3. Flurbezeichnung aus dem Grundbuch  
(Gemarkung / Grundbuchblatt / Flur / Flurstück, wie Pfungstadt Blatt 4xxx, Flur 1, Flurstück 864/3). Findet man in Grundbuchauszug, Kaufvertrag der Immobilie, Vertrag mit finanzierender Bank, ...)
4. Größe des Grundstücks (Grund und Boden), z. B. aus dem Grundbuchauszug
5. Wohnfläche und falls vorhanden Nutzfläche (gewerbliche Einheit)  
(aus der Baugenehmigung, aus früheren Finanzamtsaufstellungen, aus Mietverträgen)  
Bodenrichtwert – kann man im Internet unter BORIS-Hessen.de für die genaue Grundstückslage einsehen

Wir komplettieren und tragen für die Erklärungen zusammen, aber Geliefertes spart einfach Bearbeitungszeit. So können manche Erklärungen bereits für ca. ab 140 € bis unter 200 € erstellt

Wir komplettieren und tragen für die Erklärungen zusammen, aber Geliefertes spart einfach Bearbeitungszeit. So können manche Erklärungen bereits für ca. ab 140 € bis unter 200 € erstellt werden, teilweise und wenn es schwieriger wird, wie gewerbliche Einheiten, mehrere Grundstückseigentümer, viele Wohneinheiten, etc. mit entsprechend höherem Zeitaufwand.

**Sie haben uns bislang noch nicht gesagt, ob wir für Sie tätig werden sollen.**

Bislang gilt: Einreichung bis Ende Oktober 2022.

Wir haben einen erheblichen Vorlauf.

Bitte teilen Sie uns daher möglichst bald mit, wenn wir für Sie die Erklärungen erstellen sollen.

Sie können uns dafür gerne einfach die benötigten Unterlagen so vollständig als möglich geben; für den benötigten Rest melden wir uns dann.

Herzliche Grüße,

Ihre Steuerkanzlei Frank Hammann und Partner

**Grundangaben:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Aktenzeichen der Bewertung:</b> Sie finden das Aktenzeichen ( <b>16-stellig</b> ) _____ auf dem beiliegenden <b>Informationsschreiben Ihres Finanzamtes.</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Zuständiges Finanzamt</b> (nur anzugeben, sofern Sie die Erklärung in Papierform abgeben dürfen): Zuständig ist das Finanzamt, das Ihnen das beiliegende Informationsschreiben zusendete.
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Lage des Grundstücks:</b> (Die Adresse finden Sie auch im beiliegenden Informationsschreiben) <b>Straße und Hausnummer</b> _____ <b>Postleitzahl und Ort</b> _____
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Eigentümerinnen und Eigentümer:</b> Es sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Adressdaten zu erklären. Sie besitzen eine Eigentumswohnung? Dann bildet diese Wohnung ein Grundstück. Erklären Sie nur hierfür (nicht für die gesamte Wohnanlage) die Eigentumsverhältnisse.

**Angaben zum Grundbesitz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Angaben zum Grund und Boden:</b> Diese Informationen finden Sie z.B. im Flurstücksnachweis oder im Grundbuchauszug zu Ihrem Grundstück: <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Gemarkung</b> (finden Sie auch im beiliegenden Informationsschreiben) _____</li><li>- <b>Flur und Flurstück</b> _____</li><li>- <b>Größe</b> des Grundstücks (= amtliche Fläche) _____</li><li>- Grundbuch<b>blatt</b>nummer und <b>Miteigentumsanteil</b> _____</li></ul>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Wohnfläche von Gebäuden:</b> Für zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie nur die aktuelle Wohnfläche erklären. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.  <b>Sofern Sie die Wohnfläche erst berechnen müssen, beachten Sie bitte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Fläche eines (<b>häuslichen</b>) <b>Arbeitszimmers</b> gehört zur Wohnfläche.</li><li>- <b>Räume im Keller und Dachgeschoss</b>, die <u>nicht</u> als Wohnraum dienen, zählen <u>nicht</u> zur Wohnfläche. Ebenso: <b>Abstellräume außerhalb der Wohnung</b> und <b>Treppen</b>.</li><li>- <b>Garagen:</b> Dienen sie Wohngebäuden, bleiben sie außer Ansatz, wenn sie im räumlichen Zusammenhang zum Gebäude stehen (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage) oder ihre Grundfläche 100 qm nicht überschreitet.</li><li>- <b>Balkone und Terrassen</b> werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt.</li><li>- <b>Wohnflächen</b> werden erst ab einer lichten Höhe von 1 Meter mit dem halben Ansatz und ab einer Höhe von 2 Metern mit vollem Ansatz berechnet.</li><li>- <b>Nebengebäude</b> – Sie bleiben unberücksichtigt, wenn sie Wohngebäuden dienen und ihre Gebäudefläche weniger als 30 Quadratmeter beträgt. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.</li></ul>
<input type="checkbox"/>	<b>Nutzungsfläche von Gebäuden:</b> Für andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) müssen Sie die Nutzungsfläche erklären. Hierzu zählen insbesondere Flächen, die <b>gewerblichen, betrieblichen</b> (Werkstätte Büroräume, ...) oder <b>sonstigen</b> Zwecken (z. B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Die Information zur Nutzungsfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag. Falls die dortigen Angaben noch aktuell sind, können Sie sie in die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag übernehmen.