

Finanzamt Syke
- Einheitliche Grundbesitzstelle -

Aktenzeichen 46 223 5135 016 001 9
(Bitte bei Rückfragen angeben)

28857 Syke, den 03.06.2022
Bürgerm.-Mävers-Str. 15
Telefon: (04242) 162-330
Telefax: (04242) 162-423

IdNr. Eigentümer 49 902 715 683

Finanzamt, Postfach 1164, 28845 Syke

*835*03.06*005111*

Herrn

Mustermann

**Informationen
zur Grundsteuerreform**

und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

ab 2025 wird die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet. Diese neue Berechnungsgrundlage wird von den Finanzämtern zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Gemeinden setzen die Grundsteuer anschließend unter Einbeziehung des selbst festgelegten Hebesatzes fest und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025.

Warum bekommen Sie dieses Schreiben?

Sie waren am relevanten Stichtag 1. Januar 2022 (Mit-)Eigentümerin bzw. (Mit-)Eigentümer des unten genannten Grundstücks

Aktenzeichen 46 223 5135 016 001 9
Lage: Stuhr

Um die neue Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer feststellen zu können, sind Sie gesetzlich verpflichtet (Allgemeinverfügung des Landesamts für Steuern Niedersachsen vom 21. März 2022), die Grundsteuererklärung elektronisch bei Ihrem zuständigen Finanzamt abzugeben.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie dabei unterstützen. Bitte bewahren Sie deshalb dieses Schreiben auf. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Schreiben nur für Eigentum in Niedersachsen, nicht in anderen Bundesländern, zutreffen. Zur Wahrung des Steuergeheimnisses ist es erforderlich, für jedes Grundstück ein gesondertes Schreiben zu übersenden.

Bis wann und wie müssen Sie die Grundsteuererklärung abgeben?

Die Grundsteuererklärung können Sie ab dem 1. Juli 2022 einreichen. Wir bitten Sie, die Grundsteuererklärung spätestens bis zum 31. Oktober 2022 abzugeben. Ihre Grundsteuererklärung können Sie bequem online über das Portal ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de abgeben. Sofern Sie noch kein Benutzerkonto haben, können Sie sich bereits jetzt registrieren. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu zwei Wochen dauern kann. Darüber hinaus darf auch ein Angehöriger oder eine Angehörige (u. a. Ehegatte, Kinder, Enkelkinder) über sein oder ihr Benutzerkonto Ihre Erklärung übermitteln. Grundsätzlich brauchen Sie keine Belege mit Ihrer Grundsteuererklärung einzureichen. Belege sind nur im Einzelfall auf Anforderung des Finanzamts vorzulegen.

Wo finden Sie die Daten für die Grundsteuererklärung?

Für die Grundsteuererklärung sind sowohl Daten über das Grundstück (Aktenzeichen, Flurstück(e), amtliche Fläche(n), Gebäudefläche(n)) als auch Angaben zu den (Mit-)Eigentümerinnen und den (Mit-)Eigentümern wichtig.

Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben mit.

Als Ausfüllhilfe für Ihre Grundsteuererklärung dient der kostenlose Grundsteuer-Viewer unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de.

Angaben zu Wohn- oder Nutzflächen finden Sie üblicherweise in Mietverträgen, Kaufverträgen, Bauplänen u.ä..

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Fr 08-13 Uhr; Do
08-18 Uhr; Mi geschl.

Ihnen gehört das Grundstück nicht allein?

Falls Ihnen das Grundstück nicht allein gehört, informieren Sie bitte die anderen Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus Gründen des Umweltschutzes schicken wir dieses Schreiben nur Ihnen.

Sie sind steuerlich beraten?

Selbstverständlich kann die Grundsteuererklärung auch durch Ihre steuerliche Vertretung eingereicht werden. Dieses Schreiben wird nicht zusätzlich an Ihre steuerliche Vertretung oder etwaige Empfangsbevollmächtigte versandt. Bitte informieren Sie diese gegebenenfalls über dieses Schreiben.

Benötigen Sie weitere Informationen?

Weitere Informationen, Checklisten, Erklärvideos sowie Antworten auf die wichtigsten Fragen finden Sie online unter www.grundsteuerreform.de. Fragen zur Grundsteuerreform und deren Umsetzung beantwortet Ihnen insbesondere dort der virtuelle Steuerchatbot.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt unter der oben angegebenen Telefonnummer bereit.

Zensus 2022

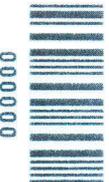
Bitte beachten Sie, dass Sie im Falle von Wohneigentum auch im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 zwecks weiterer Auskünfte angeschrieben werden: www.statistik.niedersachsen.de/zensus2022. Diese Zählung erfolgt unabhängig von der Neuberechnung der Grundsteuer.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.



Grundsteuererklärung

zum 1. Januar 2022

Aktenzeichen 4622351350160019

Angaben zur Feststellung

4 Grund der Feststellung Hauptfeststellung
4 Art der wirtschaftlichen unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des
Einheit Grundvermögens)

Lage des Grundstücks / Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

5 Straße Musterstrasse
6 Hausnummer 16
7 Postleitzahl 28816
7 Ort Musterstadt

Eigentumsverhältnis

Bei Eigentumsverhältnis 0 bis 4 oder 7 bis 9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 19.

Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7 bis 9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 12 bis 18 und zusätzlich die Zeilen 19 folgende ausfüllen.

11 Eigentumsverhältnis 0 Alleineigentum einer natürlichen Person

(Mit-)Eigentümer/innen, Erbbauberechtigte, Beteiligte

19 Laufende Nummer	1
20 Anredeschlüssel	Herrn
21 Vorname / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr	Muster
22 Name / Firma / geschäftsüblicher Name im Rechtsverkehr Fortsetzung	Mustermann
23 Geburtsdatum	11.11.1911
23 Identifikationsnummer	49902715683
24 Straße	Musterstrasse
25 Hausnummer	12
26 Postleitzahl	12345
26 Ort	Musterstadt
28 Wohnsitz-/ Betriebsstätten-Finanzamt	Mustersyke

Anteil an der wirtschaftlichen Einheit (Grundstück / Betrieb der Land- und Forstwirtschaft)

30 Zähler 1

Anlage Grundstück

zur Grundsteuererklärung

Angaben zum Grund und Boden

Gemeindebezogene Aufstellung der Gemarkungen und Flurstück(e) des Grundvermögens

Angaben Gemeinde

4 Gemeinde Stuhr

Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) des Grundvermögens

Gemarkung / Flurstück des Grundvermögens

4 laufende Nummer des Flurstücks	1
4 Fläche in m ²	1.234
5 Gemarkung	Heiligenrode
5 Flur	1
5 Flurstück: Zähler	123
5 Flurstück: Nenner	123
6 Grundbuchblatt	716
6 Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler	1
6 Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner	1

Summe der Grund und Bodenfläche

Summe der Flurstücksfläche(n) in m² (Dies ist die Summe der gesamten Fläche(n) aller
6a angegebenen Flurstücke. Der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" ist hierbei 1.234
nicht berücksichtigt.)

Gesamtsumme der Grund und Bodenfläche

Gesamtsumme der Flurstücksfläche(n) in m² (Dies ist die Summe der gesamten Fläche(n)
7 aller angegebenen Flurstücke. Der "Zur wirtschaftlichen Einheit gehörende Anteil" ist
hierbei nicht berücksichtigt.) 1.234

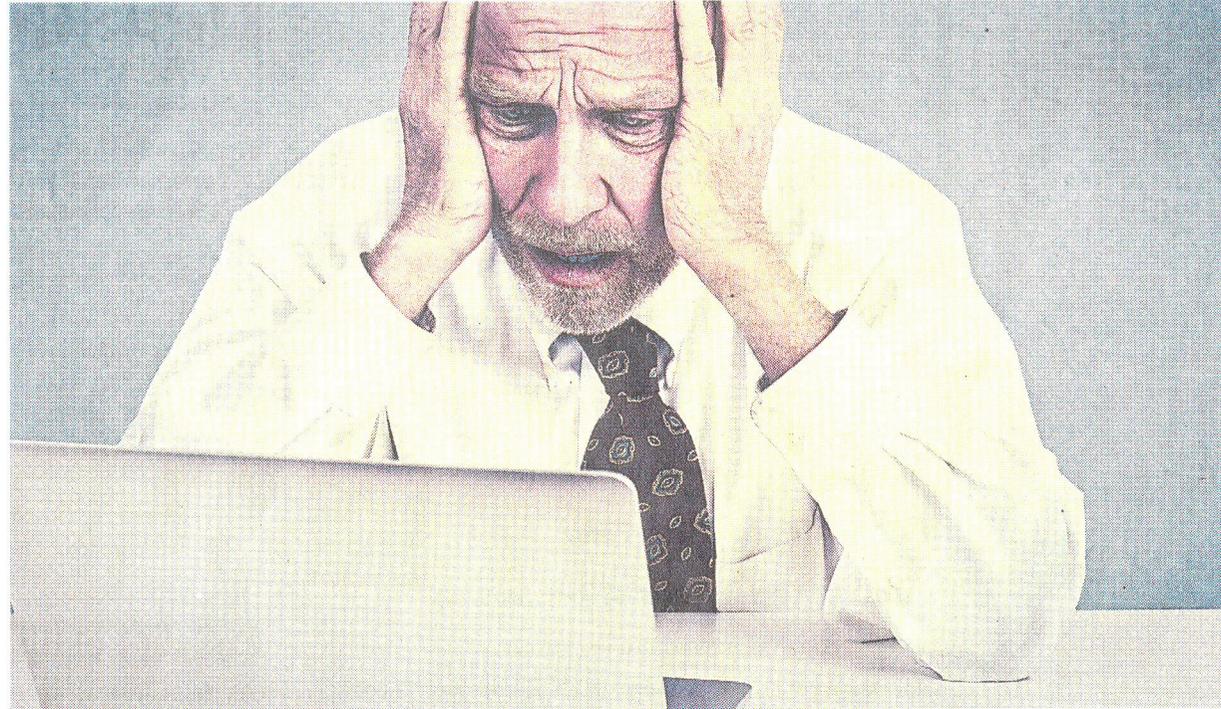
„Desaster mit Ansage“

Bald fällige Grundsteuererklärung steht massiv in der Kritik

Wegen einer umfassenden Reform des Grundsteuerrechts müssen 36 Millionen Grundstücke neu deklariert werden. Bei dem Mammutprojekt knirscht es aktuell gewaltig in der Umsetzung. Denn für die meisten Eigentümer und Eigentümerinnen mutet laut zahlreicher Erfahrungsberichte die dafür nötige Grundsteuererklärung wie das berühmte Buch mit sieben Siegeln an. Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern beim Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland, spricht sogar von einem „Desaster mit Ansage“.

Fachchinesisch aus dem Grundbuchrecht

Bis Mitte September ging mit gerade einmal 18 Prozent nur ein Bruchteil der erforderlichen Grundsteuererklärungen bei den bundesweiten Finanzämtern ein. „Hauseigentümer sind immer noch überfordert und wissen nicht, wer ihnen helfen kann“, so Matthias Heißner, Geschäftsführer der Plattform Vermieterwelt. Eigentümerverbände kritisieren dabei vor allem den wenig verständlichen Sprachgebrauch innerhalb der für die Grundsteuererklärung nötigen Formulare. „Das Problem ist hier das Fachchinesisch mit unbekanntem Begriffen aus dem Grundbuchrecht“, kritisiert Barent. Begriffe, bei denen oft nur noch der Steuerberater durchblicke. Der nehme aber bis zu 400 Euro für die Bearbeitung der Grundsteuererklärung, warnt Professor Stephan Kippes vom Immobilienverein Deutschland (IVD) Süd. Ein



Bei der Grundsteuererklärung blicken die meisten Eigentümer und Eigentümerinnen nicht mehr durch.

FOTO: SLPHOTOGRAPHY/PANTHERMEDIA

weiterer Kritikpunkt liegt in der Bearbeitungsform. Zu Beginn des Bearbeitungszeitraums konnte man in vielen Bundesländern die Grundsteuererklärung nur online über das Steuerportal „ELSTER“ abgeben, was laut Barent gerade viele ältere Menschen abschreckte. Dazu kam, dass das System anfangs völlig überlastet war und laufend abstürzte. Mittlerweile ist dieses Problem weitgehend behoben und auch die Bearbeitung in Papierform möglich, wie die Steuerexpertin bestätigt: „Neben Bayern sind mittlerweile auch andere Bundesländer

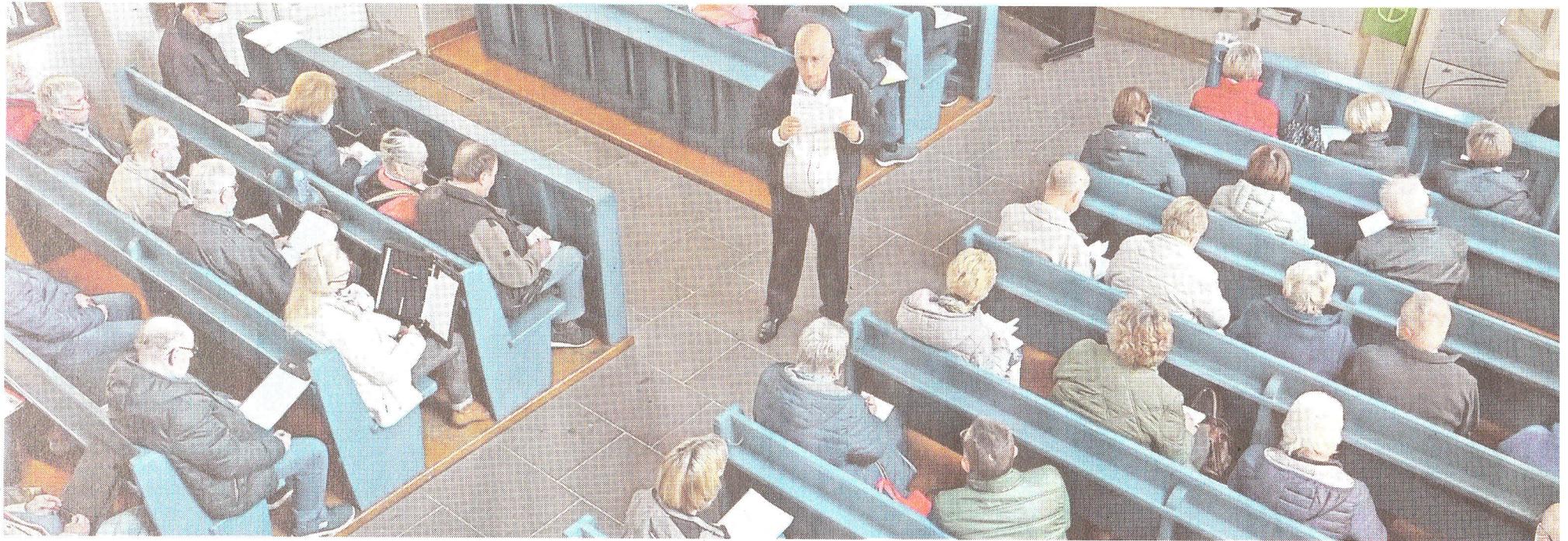
dazu übergegangen, die Formulare mindestens zum Download zur Verfügung zu stellen.“

Allein, die Komplexität des Problems bleibt. Neben unverständlichen bürokratischen Begriffshürden steht auch das mühsame Zusammensuchen vieler verschiedener Einzeldaten in der Kritik. „Einige Daten liegen in anderen Behörden vor, zum Beispiel die Grundbuch- und Katasterangaben. Da hätte man schon einige Daten für die Grundsteuererklärung vorab automatisiert zusammenstellen können, anstatt den Eigentümer

mühsam alles zusammenpuzzeln zu lassen“, so Barent.

Die Problematik rund um die Grundsteuererklärung ist längst bis nach Berlin durchgedrungen. Nachdem selbst Bundesfinanzminister Christian Lindner eine Verlängerung der Abgabefrist gefordert hatte, hat diese sich nun offensichtlich durchgesetzt. Lindner gab vergangenen Donnerstag bekannt, die Abgabefrist einmalig auf den 31. Januar 2023 zu verlängern. Man hätte aktuell andere Sorgen und Aufgaben.

CHRISTOPH KASTENBAUER



Knapp 100 Besucher wollten sich von Wolfgang Kitow (Bildmitte) erklären lassen, was es bei der Abgabe der neuen Grundsteuererklärung zu beachten gilt.

FOTOS: RAINER JYSCH

Grundsteuererklärung mit Gottes Hilfe

Wolfgang Kitow gibt rund 100 Eigentümern in der Klosterkirche in Heiligenrode Tipps

VON RAINER JYSCH

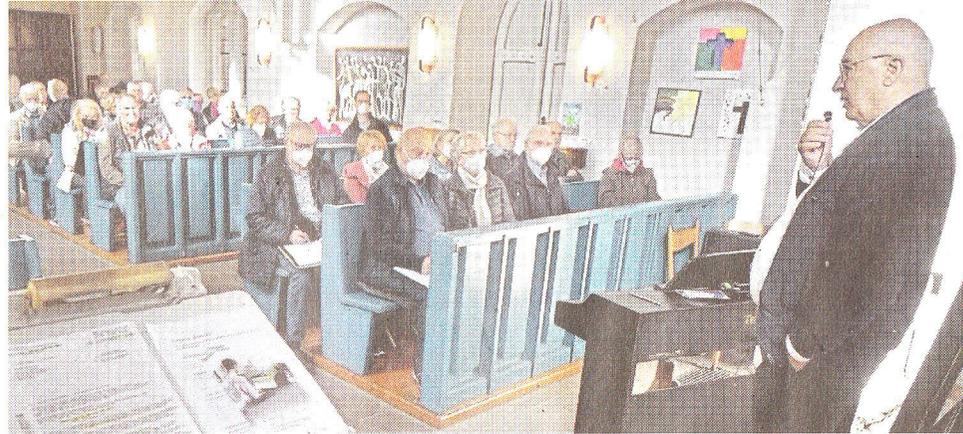
Heiligenrode – Mit einem informativen Vortrag zur Abgabe der neuen Grundsteuererklärung gab Wolfgang Kitow (73), geprüfter Finanz- und Anlageberater im Ruhestand aus Stuhr, am Mittwoch vor knapp 100 Besuchern zahlreiche Informationen und wertvolle Tipps.

Eine Rechts- oder Steuerberatung erfolgte dabei nicht. „Der Grundgedanke ist, wir wollen den Menschen helfen“, sagte Wolfgang Kitow mit Blick auf die recht komplexen Anforderungen, die die neue, elektronisch abzugebende Grundsteuererklärung ausgelöst hat. Nach Mitte September 2022 war dies für Kitow bereits die zweite Info-Veranstaltung dieser Art, die in Zusammenarbeit mit Pastorin Tabea Rösler auf die Beine gestellt wurden. Die enorme Nachfrage deutete auf den riesigen Informati-

onsbedarf hin. Die eigentlich im Heiligenroder Gemeindehaus geplante Veranstaltung wurde aufgrund der großen Besucherzahl kurzerhand in die benachbarte Klosterkirche verlegt.

Die Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist wohl allen Immobilieneigentümern im Sommer dieses Jahres ins Haus geflattert. „Das Bundesverfassungsgericht hatte den Gesetzgeber bereits 2018 dazu aufgefordert, die Gesetzeslage zu ändern und für die Umsetzung eine Frist von sieben Jahren eingeräumt“, erklärte Wolfgang Kitow. Ab 2025 soll die Grundsteuer auf der neuen Grundlage berechnet werden. Die Frist zur Abgabe der Erklärung wurde seitens der Finanzbehörden inzwischen von Ende Oktober 2022 auf den 31. Januar 2023 verlängert.

„Wir müssen uns auf eine Zeit einstellen, die mehr und



„Wir müssen uns auf eine Zeit einstellen, die mehr und mehr digitales Verhalten von uns abfordert“, sagt Wolfgang Kitow.

mehr digitales Verhalten von uns abfordert“, sagte der 73-jährige Finanzexperte. „Sie können die Grundsteuererklärung aber auch auf Formularen – wie früher – abgeben“, erklärte er, um den Computerunerfahrenen unter den Gästen Vorbehalte zu nehmen.

In einem ersten Schritt

ging Kitow auf die Notwendigkeit zur Registrierung auf www.elster.de ein. Während man eine Aktivierungs-ID sofort per E-Mail bekomme, dauere es mit dem Erhalt des Aktivierungs-Codes ein paar Tage: der kommt auf dem Postwege. Kitow erklärte dann die Vorbereitungen zur Abgabe der Online-Erklä-

rung, welche Unterlagen man sich beschaffen und bereitlegen sollte. „Das ist wie beim Kuchenbacken, wenn Sie Zutaten wie Eier, Butter und Milch an die Seite stellen, bevor es richtig losgeht“, so Kitow. Im Einzelnen handelt es um einen aktuellen, vollständigen Grundbuchauszug, aus dem die Grund-

stücksgröße, die Flurstück-Bezeichnungen und die Eigentumsverhältnisse hervorgehen. Bei Eigentumswohnungen seien dies der Wohnungsgrundbuchauszug und die Teilungserklärung. Ferner sollte man die Bauzeichnungen zur Hand nehmen, aus der Wohn- und Nutzflächen hervorgehen. Auch eine Liegenschaftskarte aus der die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ersichtlich ist, gehöre dazu.

Die Besucher richteten ihre Fragen an Wolfgang Kitow. Darin ging es vor allem um die Wohnflächenberechnung. Was gehört dazu und was nicht? Kitow verwies auf ein Merkblatt zur Wohnflächenverordnung, das er verteilen ließ und riet dazu, sich in allen Zweifelsfragen telefonisch an das zuständige Finanzamt in Syke zu wenden. „Die dortigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind sehr, sehr kooperativ.“