

Grundsteuererklärungen

Auf den Punkt.

Unser Angebot an Sie

Wann müssen die Steuererklärungen eingereicht werden?

Aktuell gilt weiterhin die **Einreichungsfrist 31. Oktober 2022**. Die Stimmen werden jedoch lauter, welche eine allgemeine Fristverlängerung fordern, da auch die Finanzverwaltung selbst ihren Zeitplan nicht einhalten konnte und offenbar mit eigenen Softwareproblemen kämpft. Wir erwarten deshalb eine allgemeine Fristverlängerung zumindest bis Dezember 2022 oder Februar 2023, empfehlen jedoch weiterhin, die Erstellung der Grundsteuererklärung zeitnah anzugehen.

Wie unterstützt Pape & Co. bei der neuen Grundsteuer?

Pape & Co. wird Sie im Sinne einer verlängerten Werkbank unterstützen. Das bedeutet, dass Sie als unsere Mandanten selbst entscheiden, ob und wie intensiv Sie unsere Hilfe in Anspruch nehmen wollen.

Wie wir bereits mitgeteilt haben, haben wir uns hierzu für eine softwaregestützte und cloudbasierte Deklarationsmöglichkeit über die Softwareplattform „GrundsteuerDigital“ entschieden. Die Software steht uns nun vollumfänglich für die Erfassung der Grundstücke, für die Datenvalidierung, die Berechnung des Steuermessbetrages sowie für die Übermittlung an das Finanzamt zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Berechnung des endgültigen Grundsteuerbetrages aktuell nicht möglich ist, da die Gemeinden die Hebesätze noch anpassen werden.

Je nachdem, welchen Zeiteinsatz Sie selbst aufwenden wollen, können Sie sich entscheiden, wie viel der anfallenden Arbeit Sie selbst und wie viel die Pape & Co. mit Hilfe Ihrer Zuarbeit erledigen soll.

Modelle bei Pape & Co.

- **Modell 1: Digitale Zusammenarbeit im Mandantenportal**
 - Im Mandantenportal können Sie selbst aktiv an der Erstellung Ihrer Grundsteuererklärung mitwirken: Sie werden im Mandantenportal selbst Grundstücksdaten eingeben können.
 - Der Zugang wird Ihnen per E-Mail durch unser Team bereitgestellt. Sie erhalten nur Zugriff auf Ihren eigenen Datenbestand.
 - Bitte sehen Sie **unser Merkblatt „Mandantenportal“**, welches wir auf unserer Internetseite für Sie bereitgestellt haben. Hier zeigen wir Ihnen, wie der Zugang zum Mandantenportal funktioniert und wie das Mandantenportal aussieht.
 - Die Datenerhebung und die Eingabe der Daten im Mandantenportal erfolgt durch Sie selbst. Sie können auch eingescannte Dokumente hochladen, um sie ggf. mit unserem Team zu teilen.
 - Unser Team führt anschließend eine IT-gestützte Validierung Ihrer eingegebenen Daten durch und übermittelt die Feststellungserklärungen nach Ihrer finalen Freigabe an das Finanzamt.
 - **Zusätzlich: Datenbeschaffung im Mandantenportal**
Relevante **Liegenschaftsinformationen** können sehr einfach im Mandantenportal abgerufen werden. Darüber hinaus können die Daten automatisch übernommen werden. Sie können sich so wertvolle Zeit für das Zusammenstellen und das händische Befüllen des Formulars ersparen. Die Gebühren für den Abruf dieser Liegenschaftsinformationen werden direkt an Pape & Co. berechnet und sind für einen Abruf pro Flurnummer in unserer Auslagenpauschale enthalten.

Im Mandantenportal können darüber hinaus auch Grundbuchauszüge kostenpflichtig abgerufen werden. Die Gebühren hierfür müssen Sie selbst direkt an „GrundsteuerDigital“ zahlen.

- **Modell 2: Bereitstellung Ihrer Grundstücksdaten in einem Vorerfassungsbogen**
 - Sie erheben Ihre Grundstücksdaten selbst und stellen uns Ihre Informationen in Form eines ausgefüllten Vorerfassungsbogens bzw. anhand einer durch Sie bereits angelegten Datei zur Verfügung. Bitte sehen Sie auf unserer Internetseite entsprechende Vorerfassungsbögen zum Download.
 - Unser Team gibt Ihre Daten manuell in die Grundsteuer Software ein und führt die IT-gestützte Validierung durch.
 - Nach Ihrer finalen Freigabe übermittelt unser Team die Grundsteuererklärung an das Finanzamt.
 - Abrufe aus dem Liegenschaftskataster können auf Ihren Wunsch durch unser Team erfolgen.

- **Modell 3: Datenerhebung und Dateneingabe durch Pape & Co.: Full Service**
 - Unser Team wird – entweder aus bereits bei uns vorhandenen Unterlagen oder aus Unterlagen, welche Sie uns per E-Mail zur Verfügung stellen (Kaufvertrag, Grundbuchauszug, etc.) - die notwendigen Daten in Zusammenarbeit mit Ihnen erheben und Informationen aus dem Liegenschaftskataster abrufen.
 - Unser Team gibt die erhobenen Daten in die Grundsteuer-Software ein und führt die IT-gestützte Validierung durch.
 - Nach Ihrer finalen Freigabe übermittelt unser Team die Grundsteuererklärung an das Finanzamt.

Für welche Grundstücksarten bzw. für welche Eigentumsverhältnisse empfehlen wir welches Modell?

Aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen zur Komplexität der Datenerhebung und der Eingabe in die Grundsteuer-Software empfehlen wir die Auswahl der oben genannten Modelle folgendermaßen:

Mandantenportal	Vorerfassungsbogen	Full Service
Bundesland: Bayern, Baden-Württemberg	Bundesland: alle	Bundesland: alle
Grundstücksarten: Unbebautes Grundstück Eigentumswohnung Einfamilienhaus Zweifamilienhaus	Grundstücksarten: Unbebautes Grundstück Eigentumswohnung Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Mietwohngrundstück	Grundstücksarten: Mietwohngrundstücke gemischt genutzte Grundstücke Geschäftsgrundstücke
Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum natürliche Person Ehegatten Juristische Personen des Privatrechts (einfache Fälle)	Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum natürliche Person Ehegatten Juristische Personen des Privatrechts (einfache Fälle)	Eigentumsverhältnisse: Kommanditgesellschaften Erbengemeinschaft Bruchteilsgemeinschaften juristische Personen des Privatrechts sonstige komplexe Eigentumsverhältnisse

Was wird die Unterstützung durch Pape & Co. kosten?

Die Erstellung der Grundsteuererklärungen berechnen wir nach der **gesetzlichen Wertgebühr der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV)**.

Diese Gebühr richtet sich nach

- dem sog. Gegenstandswert (= Grundsteuerwert)
- der Anwendung eines „Zwanzigstel-Satzes“ für die Tätigkeit sowie
- der entsprechenden Gebührentabelle der StBVV.

Im Falle der Grundsteuererklärung sind 1/20 bis 9/20 des vollen Satzes aus der Gebührentabelle die zulässigen Gebühren. Da wir eine Vielzahl von Erklärungen erstellen werden, können wir Ihnen eine **Gebühr im unteren Drittel bis zum Mittelwert dieses Gebührenrahmens** anbieten. Dies ist abhängig von dem von Ihnen **gewählten Modell, der Komplexität der Erklärung und dem Bundesland**, in welchem Ihr Grundstück liegt.

Tätigkeiten der Datenerhebung im Modell Full Service bzw. sonstige Mehr- und Sonderleistungen in den anderen Modellen berechnen wir nach der Zeitgebühr basierend auf den mit Ihnen vereinbarten Stundensätzen.

Hinzu kommt eine **Auslagenpauschale** für den Abruf von Informationen aus dem Liegenschaftskataster und die Übermittlung der Grundsteuererklärung über Grundsteuer digital in Höhe von **30 Euro je wirtschaftlicher Einheit**.

Die Honorarwerte verstehen sich stets zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Folgenden finden Sie eine Gebührenübersicht für die von uns angebotenen Modelle:

Daten- erhebung	Mandantenportal			Vorerfassungsbogen			Full Service		
	n/a			n/a			Zeitgebühr		
Erstellung/ Übermittlung		von	bis		von	bis	von bis		
	Bayern/BW	250 Euro	StBVV	Bayern/BW	350 Euro	StBVV	Bayern/BW	350 Euro	StBVV
	weitere BL	auf An- frage	auf An- frage	weitere BL	450 Euro	StBVV	weitere BL	450 Euro	StBVV
Auslagen- pauschale	30 Euro			30 Euro			30 Euro		
Sonder- leistungen	Zeitgebühr			Zeitgebühr			Zeitgebühr		

Im Folgenden haben wir Ihnen zwei Beispiele zur Gebührenberechnung zusammengestellt:

Einfamilienhaus in Oberbayern –

Wohnfläche rd. 120 qm,

Grundstück rd. 300 qm | Gegenstandswert = rd. 175.000 Euro

Volle Gebühr StBVV = 2.045 Euro

Modell Mandantenportal = Gebühr von 3/20 = 307 Euro

Modell Vorerfassungsbogen = bei standardmäßiger Mittelgebühr von 5/20 = 511 Euro *)

*) kann je nach Komplexität der Erklärung nach oben und unten variieren

Eigentumswohnung in München –

Wohnfläche rd. 80 qm

Grundstücksanteil rd. 80 qm | Gegenstandswert = rd. 100.000 Euro

Volle Gebühr StBVV = 1.593 Euro

Modell Mandantenportal = Mindestgebühr von 250 Euro

Modell Vorerfassungsbogen = bei standardmäßiger Mittelgebühr von 5/20 = 398 Euro *)

*) kann je nach Komplexität der Erklärung nach oben und unten variieren

Kann die Erklärung auch selbst erstellt und übermittelt werden?

Sie können die Erklärung natürlich auch komplett selbst erstellen und per ELSTER an das Finanzamt übermitteln. Bitte beachten Sie, dass hierfür eine ELSTER-Registrierung notwendig ist. Diese Registrierung kann erfahrungsgemäß einige Zeit in Anspruch nehmen.

Wie beauftrage ich die Pape & Co. mit der Erstellung der Grundsteuererklärungen?

Bitte sprechen Sie Ihren Ansprechpartner bei der Pape & Co. direkt an, wenn Sie noch Hilfestellung bei der Auswahl des geeigneten Modells benötigen bzw. uns mit der Erstellung der Grundsteuererklärung in einem der genannten Modelle beauftragen wollen. Oder Sie schreiben einfach eine E-Mail an die zentrale Adresse: PCo-Grundsteuer@pape-co.de.

Unser Grundsteuer-Team wird sich im Anschluss mit Ihnen in Verbindung setzen und alles weitere mit Ihnen in die Wege leiten (Beauftragung, Freischaltung Mandantenportal, Versand Vorerfassungsbogen, Besprechung Zusammenarbeit im Full Service Modell).

Wo erhält man weitere Informationen zu diesem Thema?

Bitte sehen Sie unsere separate **Internet Seite** (www.pape-co.de/service/arbeitshilfen/) zum Thema Grundsteuer. Hier werden wir sukzessive notwendige Hilfestellungen – zum Beispiel ein Merkblatt mit der Erläuterung des Zugangs zum Mandantenportal – zum Download zur Verfügung stellen. Die Seite wird laufend mit notwendigen Informationen aktualisiert werden. Es lohnt sich, immer mal wieder einen Blick hineinzuworfen.

Weiterhin können wir für Bayern die Website der bayerischen Finanzverwaltung empfehlen: <https://www.grundsteuer.bayern.de> Hier sind insbesondere die FAQ's mit Fragen und Antworten rund um das fachliche Ausfüllen der Formulare zu empfehlen. Diese werden ständig erweitert.

Aktuell kann der **BayernAtlas unentgeltlich** für die Abfrage von Liegenschaftsinformationen genutzt werden. Unter <https://www.geodaten.bayern.de/grundsteuer-info/grundsteuer-nutzungsbedingungen/> findet sich die Zugangsseite.

Auch die **Finanzverwaltungen der restlichen Bundesländer** haben jeweils eine **eigene Homepage**, auf welcher Informationen zum Grundsteuermodell und FAQ's gesammelt werden.

Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie weitere Informationen - auch zu Grundstücken in anderen Bundesländern - benötigen.

Ihr Grundsteuer-Team

Pape & Co. GmbH
Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft