

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Kurzer Hintergrund der Grundsteuerreform und Umsetzung im Zeitablauf.....	10
2 Welche Faktoren sind von Relevanz für die Grundsteuer und welche Verpflichtungen ergeben sich daraus für den Steuerpflichtigen?.....	14
2.1 Der Grundsteuerwert.....	14
2.2 Die Steuermesszahl.....	17
2.3 Der Hebesatz.....	19
3 Neuregelung zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.....	21
4 Für welches Modell haben sich die einzelnen Bundesländer entschieden?.....	22
5 Bewertungsverfahren für das Grundvermögen im Bundesmodell.....	24
5.1 Der Begriff Grundvermögen.....	24
5.2 Der Begriff des Grundstücks.....	25
5.3 Der Begriff der unbebauten Grundstücke	26
5.4 Mit dem Grundbuchauszug auf dem Weg zum Ziel	27
5.5 Der Bodenrichtwert als Bewertungsgröße	30
5.6 Die Grundstücksarten.....	34
5.6.1 Einteilung der Grundstücke in die Grundstücksarten	34
5.6.2 Abgrenzung der Grundstücksarten anhand der Wohn- und Nutzfläche.....	36
5.6.3 Ausgewählte Beispiele zu den Grundstücksarten	39
5.6.4 Begriff der Wohnung.....	40
5.7 Mindestwert.....	41
5.8 Kein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts	41

5.9 Die Bewertung der bebauten Grundstücke	41
5.9.1 Das Ertragswertverfahren im Überblick	41
5.9.2 Das Sachwertverfahren im Überblick	47
5.10 Übersicht zu den notwendigen Informationen für das Bundesmodell	54
5.11 Bundesmodell mit landesspezifischen Steuermesszahlen in Sachsen und im Saarland	55
6 Landesmodell Bayern	57
6.1 Bewertungsverfahren Flächenmodell	57
6.2 Übersicht zu den Informationen für das Flächenmodell in Bayern	60
6.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Bayern	60
7 Landesmodell Hamburg	62
7.1 Bewertungsverfahren Wohnlagemodell	62
7.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für das Wohnlagemodell in Hamburg	65
7.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Hamburg	65
8 Landesmodelle Hessen und Niedersachsen	67
8.1 Bewertungsverfahren Flächen-Faktor-Verfahren und Flächenmodell	67
8.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für die Modelle in Hessen und Niedersachsen	72
8.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Hessen und Niedersachsen	72
9 Landesmodell Baden-Württemberg	74
9.1 Bewertungsverfahren modifiziertes Bodenwertmodell	74
9.2 Übersicht zu den notwendigen Informationen für Baden-Württemberg	76
9.3 Anzeige- und Erklärungspflichten in Baden-Württemberg	77

10 Wie geht es nach der Feststellungserklärung zum 1. Januar 2022 weiter?	78
10.1 Gesonderte Feststellung für Zwecke der Grundsteuer	78
10.2 Erhalt und Prüfung der Bescheide	79
10.3 Feststellungsarten mit Blick für die Grundsteuerwertveränderungen und deren gesetzliche Anzeigepflicht	80
10.3.1 Hauptfeststellung	80
10.3.2 Fortschreibungen	81
10.3.3 Nachfeststellung und Aufhebung	83
10.3.4 Erklärungs- und Anzeigepflichten	84
11 Umsetzung in der Praxis	86
11.1 Team in der Kanzlei definieren	87
11.1.1 Die Rollen	87
11.1.2 Wer macht was?	90
11.1.3 Schulung der Mitarbeiter	90
11.1.4 Die weitere Vorbereitung	91
11.2 Mandanten informieren	93
11.2.1 Das Anschreiben	93
11.2.2 Im Webinar	94
11.2.3 In der kontinuierlichen Betreuung	94
11.2.4 Im Telefonat	94
11.2.5 Terminorganisation	95
11.3 Den Auftrag einholen	96
11.3.1 Abrechnung gemäß Steuerberatergebührenverordnung	96
11.3.2 Abrechnung nach Aufwand	97
11.3.3 Abrechnung mit Pauschalen	97
11.3.4 Vollmachten	98
11.4 Mandanten moderieren und die Feststellungserklärung erstellen	99
11.5 Prüfung der Feststellungserklärungen und Versand	101
11.6 Nach dem Versand das große Warten auf	102