

## Vortrag



# Grundsteuerreform - Was ist zu tun?

Köln, im Mai 2022

# Agenda

- A. Hintergrund und Ziele der Grundsteuerreform
- B. Ausprägung und Auswirkung der Grundsteuerreform
- C. Bewertungsverfahren bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken
- D. Was Grundstückseigentümer wissen und beachten müssen
- E. Angebot von GHM
- F. Ihre Fragen / unsere Antworten**

Anhang

Disclaimer

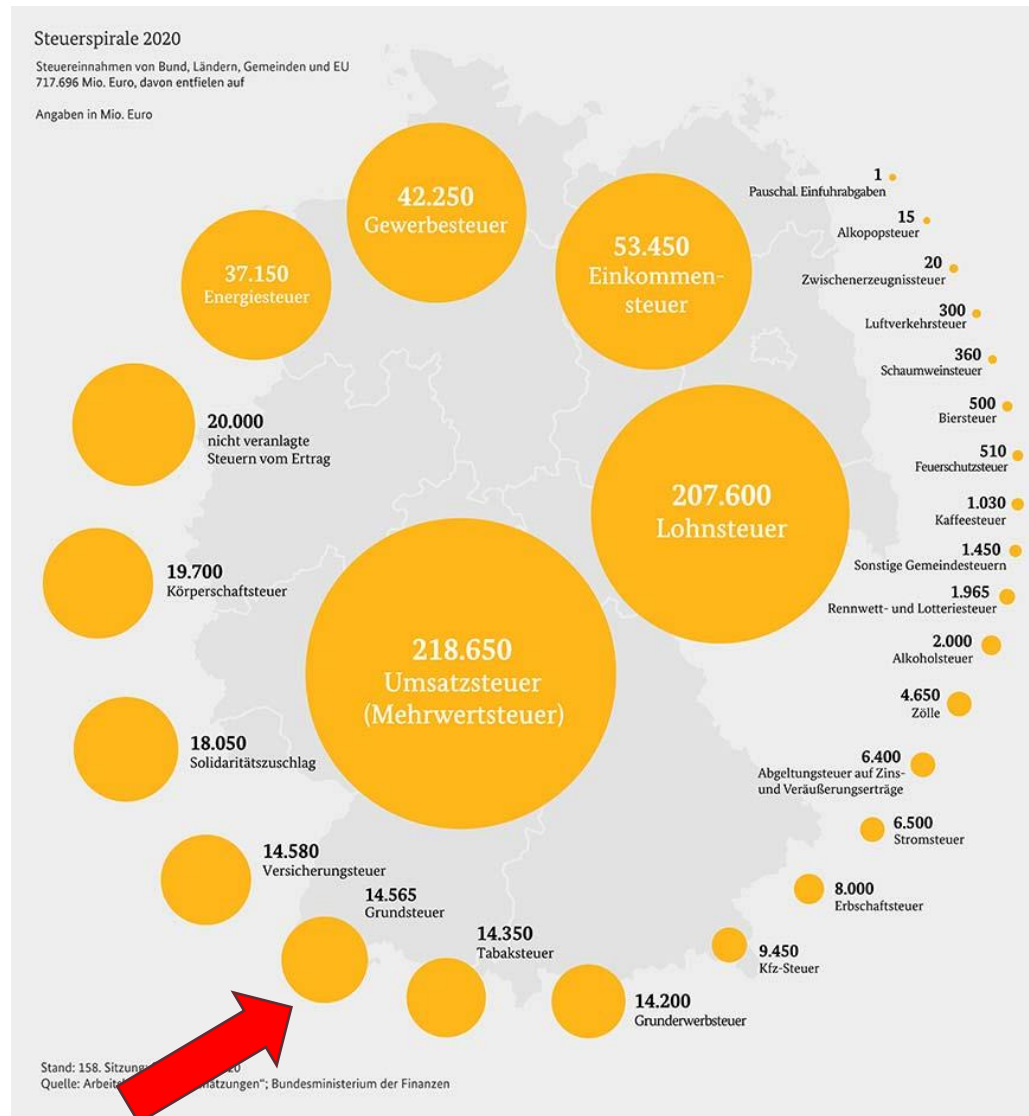
Referent

Auszeichnungen

Kontakt

## A. Hintergrund und Ziele der Grundsteuerreform

# A. Grundsteueraufkommen



- Dient der Gemeindefinanzierung (wie Gewerbesteuer)
- Aufkommen rund 14,5 Mrd. EUR
- Die Gemeinden haben die Autonomie, Grundsteuerhebesätze festzusetzen, s. u.
- Realsteuer auf Bruttowerte, d.h. Finanzierungen werden nicht berücksichtigt
- Steuerschuldner ist grundsätzlich der zivilrechtliche Eigentümer

- Bisheriges Recht:
  - Grundstücke auf Grundlage von **Einheitswerten 1964** (auf dem Gebiet der ehemaligen DDR **Einheitswerte von 1935**)
  - **Messzahlen** ~ 3,5‰ bei bebauten Grundstücken
  - Multipliziert mit **Hebesätzen der Gemeinden** ergibt dann die **Grundsteuer**
    - ∅ Hebesatz der Gemeinden bisher 472%
  
- Bundesverfassungsgericht, 1-BvL-11/14, 1-BvL-12/14, 1-BvL-1/15, 1-BvR-639/11, 1-BvR-889/12, Urteil vom 10.04.2018:

*„Das Aussetzen von periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmenden Umfang zu **Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen**, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.“*

# A. Hintergrund der Reform (2/3)

---

- Gesetzgeber musste bis zum 31. Dezember 2019 reagieren und hat mit einer zugelassenen Übergangsfrist zum 31.12.2024 für die Anwendung das neue Recht erlassen.
- Das Grundsteuerrecht bleibt im **Grundsteuergesetz – GrStG** und im **Bewertungsgesetz - BewG** geregelt, wobei beide Gesetze umfassend überarbeitet wurden.
- Künftig werden für Grundstücke in einer sog. **Hauptveranlagung** die neuen Grundstückswerte **alle sieben Jahre** ermittelt.
- **Erste Hauptveranlagung** findet zum **1. Januar 2025** statt.

# A. Hintergrund der Reform (3/3)

- **Länderöffnungsklausel**: Länder können ein vom einheitlichen sog. **Bundesmodell** abweichendes Grundsteuersystem wählen und so höhere oder niedrigere Steuern festsetzen:
    - Davon haben **Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen** Gebrauch gemacht.
    - **Sachsen** und das **Saarland** haben abweichende Messzahlen.
  - Umfangreiche **Freistellungen** für Grundstücke der öffentlichen Hand und kirchlichen und gemeinnützigen Trägern!
  - Dem Vernehmen nach sollen die Grundsteuern trotz Erhöhung der Wertgrundlagen **nicht erhöht werden...**(„**Aufkommensneutralität**“)
- ⇒ Erwartet wird, dass die Hebesätze durch die Gemeinden **reduziert** werden



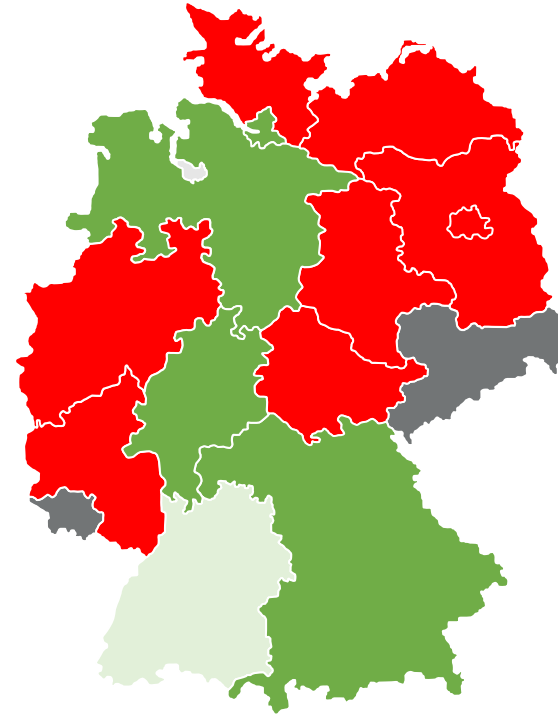
# A. Ländermodelle und abweichende Messzahlen

Bundesmodell

Flächen-Modell

Bodenwertsteuer-Modell

Bundesmodell mit  
abweichenden Messzahlen



## B. Ausprägung und Auswirkung der Grundsteuerreform

# B. Auswirkung der Reform für Eigentümer, Berater und Verwaltung

- Man geht davon aus, dass rund **36 Mio. Grundstückswerte** zu ermitteln sind.
  - Davon rund 28. Mio. Wohnimmobilien und
  - Davon 8 Mio. Gewerbegrundstücke
- Alle privaten und land- und forstwirtschaftlichen Grundstückseigentümer werden per Schreiben zur Abgabe einer Grundsteuerfeststellungserklärung aufgefordert.
- Von **Juli bis Oktober 2022** müssen nun Grundstückseigentümer alle Angaben zur Ermittlung des Grundstückswerts **digital** über **Elster** beim Finanzamt einreichen
  - **36 Mio. Grundsteuerfeststellungs-Erklärungen in vier Monaten**
- Nur in Härtefällen dürfen Papiererklärungen abgegeben werden.
- Die Finanzämter haben Zeit bis zum **1. Januar 2025 Grundsteuerbescheide** zu erlassen (> 2 Jahre)
  - Bis zum 31. Dezember 2024 wird noch das alte Recht angewandt.



# B. In welchen Schritten wird die Grundsteuer ermittelt und festgesetzt?

Ermittlungsschema		Wie?	Wer?	Wann
	Wertparameter zum 1.1.2022	Feststellungs <b>erklärung</b>	Steuerpflichtiger/ Eigentümer	Juli- Oktober 2022
=	Grundsteuerwert	Feststellungs <b>bescheid</b> an Eigentümer	Finanzamt	2025
*	Steuermesszahl (§ 15 GrStG)			
=	Steuermessbetrag (§ 13 GrStG)	Steuermessbescheid an Eigentümer	Finanzamt	2025
*	Hebesatz (§§ 25, 26 GrStG)	Hebesatz	Gemeinde	
=	Grundsteuer	Grundsteuerbescheid	Gemeinde	2025



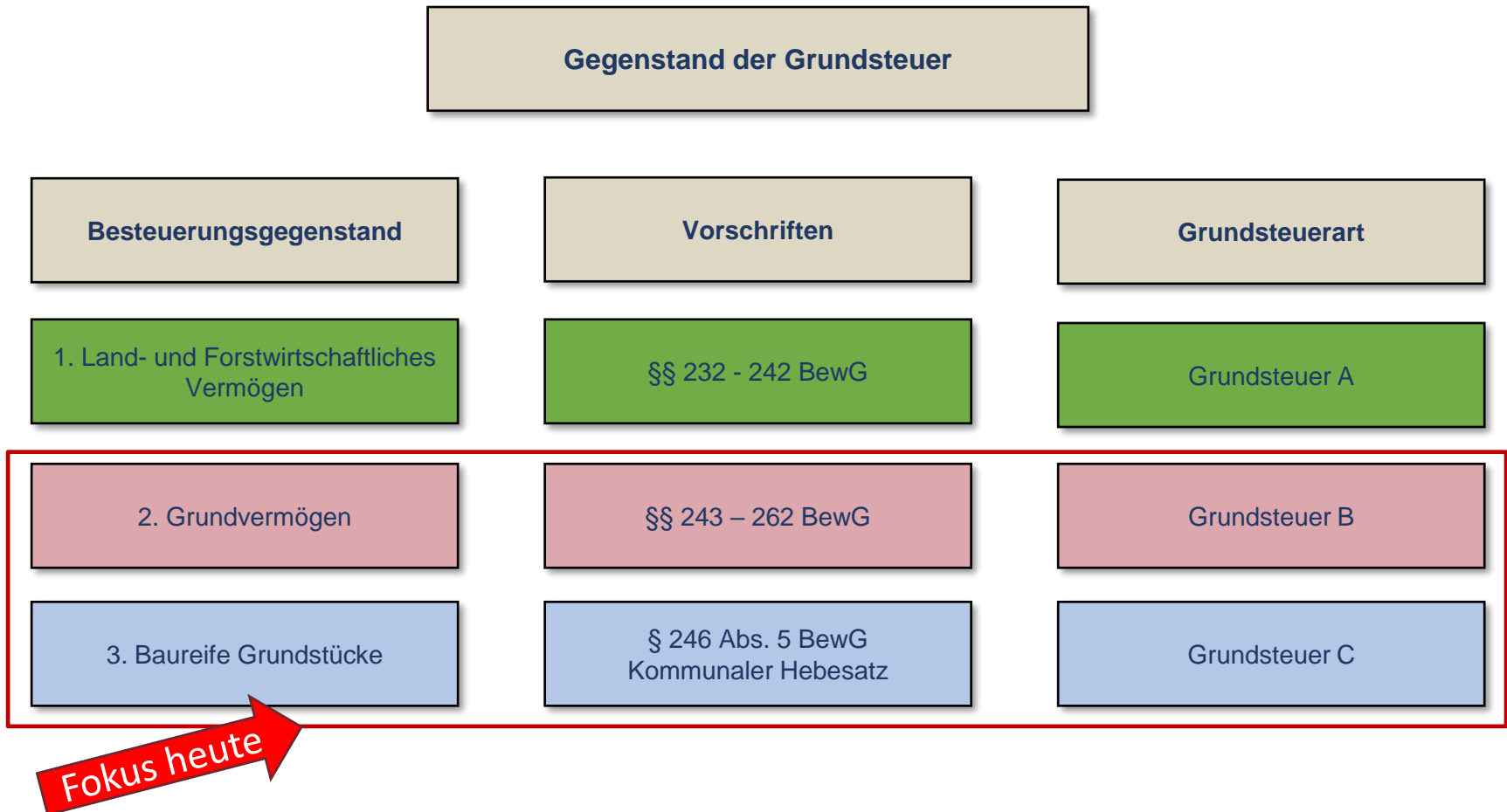
# Wie hoch sind die Steuermesszahlen künftig?



Grundstücksart, § 15 GrStG	Messzahl* (neu ab 2025)	Messzahl (alt bis 2024)
Unbebaute Grundstücke	0,34‰	3,5‰
EFH	0,31‰	Für die ersten EUR 38.346: 2,6‰, darüber hinaus: 3,5‰
ZFH	0,31‰	3,1‰
Mehrfamilienhäuser, WEG	0,31‰	3,5‰
Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke	0,34‰	3,5‰
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	0,55‰	6,0‰

\* Für Grundstücke nach öffentlich, geförderter Wohnraum, Wohnungsgesellschaften etc. 25% Abschlag, 10% Abschlag für Denkmäler.  
Abweichende Messzahlen in **Sachsen und Saarland!**





## C. Bewertungsverfahren bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken

# C. Wie werden die Grundsteuerwerte ermittelt?

Bebaute Grundstücke (§ 250 BewG)

Ertragswertverfahren  
(zu Wohnzwecken)

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

Sachwertverfahren  
(nicht für Wohnzwecke)

- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundst.
- Teileigentum
- sonstige bebaute Grundstücke





# C. Was ist das Ertragswertverfahren?

## Ertragswertverfahren



Jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG und Anlage 39 BewG)  
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40)  
= jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)  
\* Vervielfältiger/Barwertfaktor (§§ 253 Abs. 3, 256 BewG, Anlage 37, 38)  
= Barwert des Reinertrags (§§ 252, 253 BewG)  
+ Abgezinster Bodenwert (§ 257 Abs. 1 BewG)

**= Grundstückswert**



# C. Berechnungsbeispiel für das Ertragswertverfahren (1/2)

## ■ Beispiel zur Berechnung eines Wohngrundstücks im Ertragswertverfahren

Für die Bewertung eines mit einem Einfamilienhaus bewerteten Grundstücks werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:

■ Grundstückslage:	Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...
■ Grundstücksgröße:	850 qm
■ Bodenrichtwert:	450 EUR/qm
■ Grundstücksart:	Wohngrundstück
■ Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Koblenz, Traumstraße 1
■ Baujahr:	1996
■ Wohnfläche:	120 qm

Aus den der Finanzverwaltung zur Verfügung stehenden Daten ergibt sich, dass für die Stadt Koblenz die Mietniveau-  
 stufe 3 gilt. Der aktuelle GrSt-Hebesatz wird mit 420 % unterstellt. Eine Verringerung der Steuermesszahl im Zusammen-  
 hang mit dem „sozialen Wohnungsbau“ ist ausgeschlossen.

Demgemäß ermittelt sich die Grundsteuer auf der Basis der (wenigen) Angaben des Steuerpflichtigen sowie den der  
 Finanzverwaltung durch den Gesetzgeber zur Verfügung gestellten Daten im Bundesmodell wie folgt:

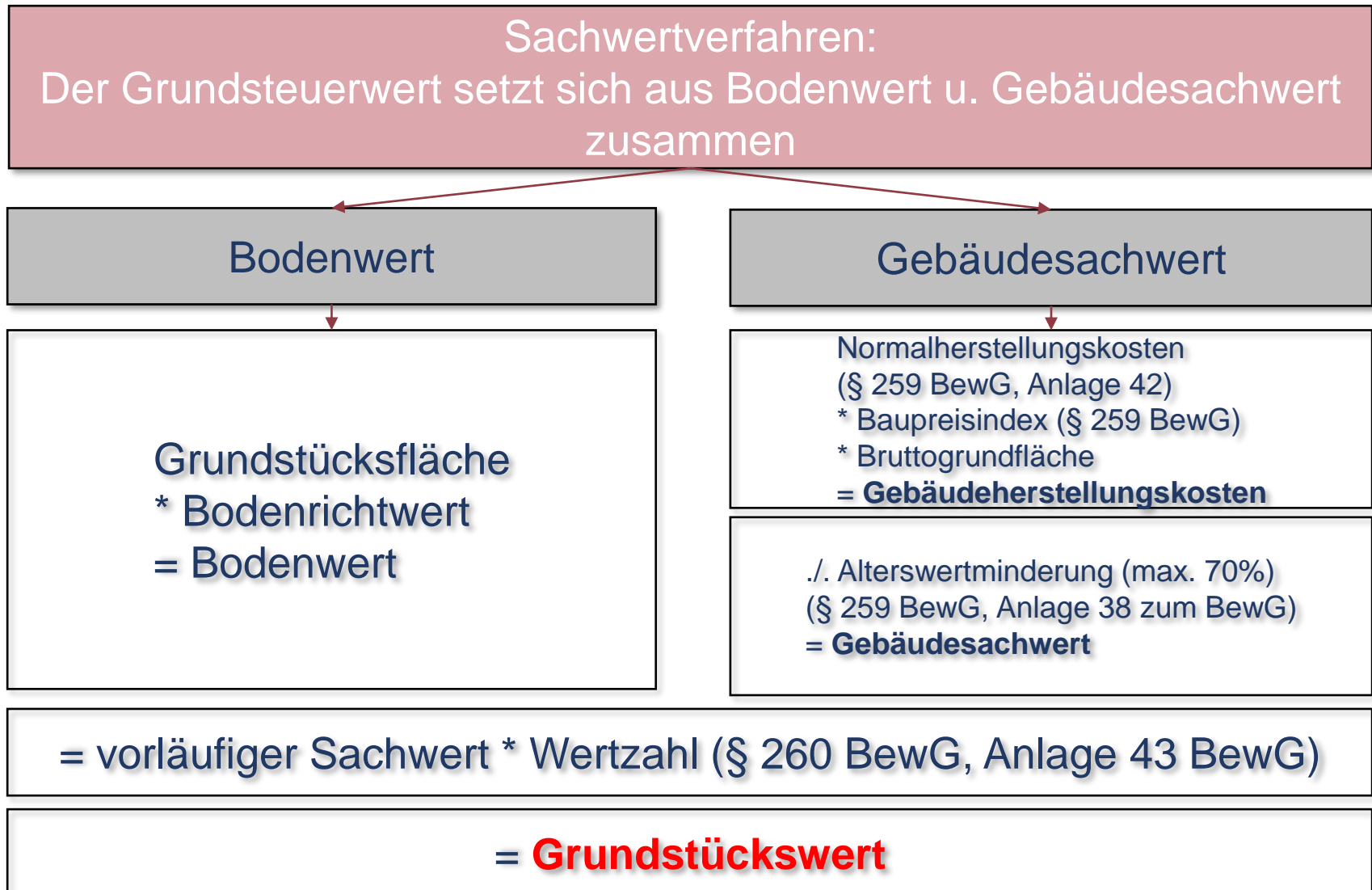
### Barwert des Reinertrags

Nettokalnmiete	Anlage 39 zum BewG	6,15 EUR/qm	
× Wohnfläche		120 qm	
× Monate		12	
= jährlicher Rohertrag			8.856,00 EUR
- nicht umlagefähige Bewirt- schaftungskosten	Anlage 40 zum BewG Wirtschaftliche GND [Anlage 38] Alter des Gebäudes zum HFZ (2022-1996) RND unter Berücksichtigung der Mindest- RND von 30 % (= 24 Jahre) 80 Jahre - 26 Jahre =	80 Jahre 26 Jahre 54 Jahre	

# C. Berechnungsbeispiel für das Ertragswertverfahren (2/2)

	Einschlägiger Prozentsatz (Anlage 40) Abzugsbetrag	21 %	- 1.859,76 EUR
= jährlicher Reinertrag			6.996,24 EUR
× Vervielfältiger (W)	Liegenschaftszinssatz in % [§ 256 Abs. 1 Nr. 1 BewGVervielfältiger [Anlage 37]]	2.529,46	
= Barwert des Reinertrages			206.109,23 EUR
+ Abgezinster Bodenwert			
Grundstücksfläche		850 qm	
× Bodenrichtwert		450 EUR/qm	
× Umrechnungskoeffizient		0,87	
= Bodenwert		332.775 EUR	
× Abzinsungsfaktor		0,2636	
= Abgezinster Bodenwert			87.729,49 EUR
Mindestwertprüfung	§ 251 BewG		
Bodenwert		332.775 EUR	
Prozentsatz für Mindestwert		75 %	
Mindestwert		249.581 EUR	
= Grundsteuerwert abgerundet auf volle 100 EUR			293.800,00 EUR
× Steuermesszahl		0,31 ‰	
= Steuermessbetrag			91.078,00 EUR
× Hebesatz		420 %	
= Grundsteuer			382,52 EUR

# C. Was ist das Sachwertverfahren?



# C. Berechnungsbeispiel für das Sachwertverfahren (1/2)

## ■ Beispiel zur Berechnung eines Geschäftsgrundstücks im Sachwertverfahren

Für die Bewertung eines Geschäftsgrundstücks auf den 1.1.22 werden dem Finanzamt folgende Angaben mitgeteilt:		
■ Grundstückslage:	Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...	
■ Grundstücksgröße:	350 qm	
■ Bodenrichtwert:	500 EUR/qm	
■ Grundstücksart:	Geschäftsgrundstück	
■ Gebäudeart:	Bürogebäude	
■ Baujahr:	2001	
■ Bruttogrundfläche:	500 qm	
Es wird ein Baupreisindex von 125,8 % unterstellt (maßgeblich ist das Vierteljahr vor dem 1.1.22).		
<b>a) Berechnung des Bodenwerts</b>		
Bodenrichtwert × Grundstücksfläche	350 qm × 500 EUR/qm	175.000,00 EUR
<b>b) Berechnung des Gebäudewerts</b>		
Normalherstellungskosten (§ 259 Abs. 1, Anlage 42 BewG)	1.071,00 EUR	
× Baupreisindex (§ 259 Abs. 3 BewG) = 125,8/100	1.347,31 EUR	
× Brutto-Grundfläche (§ 259 Abs. 2 BewG)	500 qm	
Gebäudenormalherstellungswert	673.655,00 EUR	673.655,00 EUR
Berechnung der Alterswertminderung wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (Anlage 38)	60 Jahre	
Baujahr des Gebäudes	2001	
Alter des Gebäudes 2022 – 2001 =	21 Jahre	
Alterswertminderung 21/60 =	0,35	- 235.779,25 EUR
Gebäudesachwert		437.875,75 EUR
Bodenwert		175.000,00 EUR
Vorläufiger Sachwert		612.875,75 EUR

# C. Berechnungsbeispiel für das Sachwertverfahren (2/2)

Wertzahl gemäß Anlage 43	0,95	
Sachwert = Grundsteuerwert (§ 258 Abs. 3 BewG)		582.231,96 EUR
Mindestwert (§ 251 BewG), Bodenwert 175.000 EUR × 75 % Kein Ansatz, da niedriger als Grundsteuerwert	131.250 EUR	
Grundsteuerwert (Abrundung volle 100 EUR)		582.200,00 EUR
<b>c) Ermittlung des Grundsteuermessbetrags</b>		
Steuermessbetrag (Grundsteuerwert 582.200 EUR × Steuermesszahl 0,31 ‰ Steuermesszahl für GG gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2b GrStG) =		180,48 EUR
<b>d) Ermittlung Grundsteuer</b>		
Grundsteuer „neu“ Grundsteuermessbetrag 180,48 EUR × Hebesatz 665 ‰] =		1.200,19 EUR

# C. Wozu dient die Grundsteuer für „baureife Grundstücke“?

- Gemeinden können dazu optieren, durch steuerliche Anreize „baureife Grundstücke“ zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu mobilisieren
- Dazu kann die Gemeinde für mehrere Grundstücke in einem Gemeindeteil einen höheren einheitlichen Grundsteuerhebesatz in einer Allgemeinverfügung festlegen



# C. Welche Abweichungen gibt es einigen Bundesländern? (1/3)

- **Baden-Württemberg:** Bodenwert-Steuer-Modell

Beispiel:

**Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm. Hebesatz der Gemeinde 350%**

Grundsteuerwert	400 qm x 250 EUR/qm	100.000 EUR
Steuermesszahl	1,30‰	
./ 30% Ermäßigung Wohnnutzung	-0,39‰	
./ 10% Ermäßigung Denkmalschutz	-0,13‰	
Grundsteuerwert * Steuermesszahl	0,78‰	78,00 EUR
Hebesatz	350%	
Messbetrag * Hebesatz	350% * 78 EUR	=273 EUR



# C. Welche Abweichungen gibt es einigen Bundesländern? (2/3)

- **Bayern: Flächen-Modell:** Immobilien gleicher Größe und unterschiedlicher Lage, Beschaffenheit, Alter und Ausstattung werden gleich bewertet. Beispiel:

**Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm. Hebesatz der Gemeinde 350%**

Äquivalenzbetrag des Grund u. Bodens Fläche Grundstück * Äquivalenzzahl	400 qm x 0,04 EUR/qm	16 EUR
Äquivalenzbetrag des Gebäudes Fläche Grundstück * Äquivalenzzahl	200 qm x 0,50 EUR/qm	100 EUR
Äquivalenzbetrag des GruBo	16 EUR * 100%	16 EUR
+ Äquivalenzbetrag des Gebäudes	100 EUR * (70% * 75%)	+52,50 EUR
= Grundsteuermessbetrag		=68,50 EUR
Hebesatz	350%	
Messbetrag * Hebesatz	68,50 EUR * 3,50	=239,75 EUR

# C. Welche Abweichungen gibt es einigen Bundesländern? (3/3)

- **Hessen/Niedersachsen/HH: Flächen-Modell.** Beispiel:

**Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 200 EUR/qm. Hebesatz der Gemeinde 350%**

Bodenrichtwert des Grundstücks : Durchschnitt. Bodenwert der Gemeinde = Lage Faktor	250 EUR/qm : 200 EUR/qm	1,25
Fläche Grundstück * Äquivalenzzahl * Lage Faktor	400 qm * 0,04 EUR/qm * 1,25	20 EUR
Fläche Gebäude * Äquivalenzzahl * Lage Faktor	200 qm * 0,50 EUR/qm * 1,25	125 EUR
Äquivalenzbetrag des Grundstücks	20 EUR * 100%	+20,00 EUR
Äquivalenzbetrag des Gebäudes	125 EUR * 70%	+87,50 EUR
= Grundsteuermessbetrag		= 107,50 EUR
Hebesatz	350%	
Messbetrag * Hebesatz	107,5 EUR * 3,5	= 376,25 EUR

## D. Was Grundstückseigentümer wissen und beachten müssen

# D. Welche Dokumente und Angaben müssen bereit gehalten werden?

Angaben für die Feststellungserklärungen	Unbebaute Grundstücke	Wohngrundstücke (Ertragswert)	Nichtwohngrundstücke (Sachwert)
Aktenzeichen Einheitswert/Finanzamt	✓	✓	✓
Lage des Grundstücks	✓	✓	✓
Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche	✓	✓	✓
Angabe zu möglichen Steuerbefreiungen	✓	✓	✓
Eigentumsverhältnisse (Einzel, Ehegatten, Gesellschaft)	✓	✓	✓
Erbbaurecht/Nießbrauchsrecht	✓	✓	✓
Anschrift Eigentümer	✓	✓	✓
Grundstücksart	✓	✓	✓
Bodenrichtwert Grund und Boden	✓	✓	✓
Fläche Grund und Boden	✓	✓	✓
Gebäudeart		✓	✓
Baujahr des Gebäudes/Baudenkmal		✓	✓
Grundstücke nach Wohnraumförderungsgesetz		✓	
Modernisierungen/Kernsanierungen (Datum)		✓	✓
Wohn- und Nutzfläche Gebäude		✓	✓
Bruttogrundfläche Gebäude (Architekt!)			✓
Anzahl Garagen/Tiefgaragenplätze		✓	✓
Selbständig nutzbare Flächen		✓	✓



# D. Wann gibt es einen Grundsteuererlass?

- Bei den **Ländermodellen** kann es zu Abweichungen kommen!
- Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, hat der Steuerschuldner Anspruch auf Erlass der Grundsteuer (§ 32 GrStG).
  - Kulturgüter
  - Grünanlagen
  - Erlass für Gebäude, in denen Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung untergebracht sind,  
wenn die Einnahmen im wesentlichen unter den Kosten der Erhaltung liegen.
- Erlass für LuF (§ 33 GrStG) (hier nicht)
- Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken (§ 34 GrStG):
  - **25% Erlass**, wenn Rohertrag/Jahresmiete **um 50% gemindert** ist.
  - **50% Erlass**, wenn Rohertrag **um 100% gemindert** ist.
- Erlass nach § 227 AO wegen Unbilligkeit



# D. Welche Pflichten hat ein Grundstückseigentümer?

- Abgabe Feststellungserklärungen vom Juli bis Oktober 2022
- Anzeigepflichten durch den Steuerpflichtigen (§ 19 GrStG):
  - Änderung der Nutzung, Eigentumsverhältnisse
  - Innerhalb von drei Monaten nach Bekanntwerden
- § 229 BewG: Es sind **Begehungen** durch die Finanzverwaltung zulässig. Die Unverletzlichkeit der Wohnung ist insoweit eingeschränkt.
- Das Finanzamt kann **bei Nicht-Abgabe** die Besteuerungsgrundlagen **schätzen**
- Im Falle von Pflichtverletzungen:
  - **Ordnungswidrigkeit** oder sogar
  - **Steuerhinterziehung**



# D. Welche Risiken bestehen für Eigentümer (Auswahl)?

- **Grundsteuer zu hoch** festgesetzt und Anfechtung nicht mehr möglich
  - Änderungen Aufkommensneutral geplant, es findet eine „Umverteilung“ statt, die sich im Einzelfall negativ auswirken kann
  - Ob Grundsteuer zu hoch angesetzt wird lässt sich erst nach der Steuerfestsetzung in 2025 erkennen, geeignete Vergleichsmaßstäbe fehlen
  - Dadurch werden Rechtsmittel entweder nicht rechtzeitig eingelegt oder unzureichend begründet
  
- **Höhe des StB-Honorars** für Feststellungserklärung **unklar**:
  - Die massenhafte Bearbeitung der Feststellungserklärungen innerhalb von nur vier Monaten stellt für Steuerberater einen „Einmal-Effekt“ dar.
  - Steuerberater sind größtenteils ungenügend auf massenhafte Erstellung der Feststellungserklärungen vorbereitet.
  - Ohne Spezialisierung und entsprechende „Lernkurve“ wird die Zusatzbelastung im Arbeitspensum der Steuerberater wahrscheinlich dazu führen, dass die Honorare vergleichsweise hoch ausfallen

# D. Honorarrahmen gemäß StB-Kammern

StBVV - Gebührenrahmen laut Steuerberaterkammern für GrSt-Reform 2022

Gemäß § 24 Nr. 11(a) StVV soll ein 1/20 bis 18/20 einer vollen Gebühr nach Tabelle A verlangt werden, Gegenstandswert ist mind. 25.000€

Gegenstandswert bis	volle Gebühr	Untergrenze	Obergrenze	∅
		min. 5%	max 90%	Zwischen Ober- und Untergrenze
25.000 €	806 €	40 €	725 €	383 €
50.000 €	1.230 €	62 €	1.107 €	584 €
110.000 €	1.593 €	80 €	1.434 €	757 €
155.000 €	1.864 €	93 €	1.678 €	885 €
200.000 €	2.136 €	107 €	1.922 €	1.015 €
260.000 €	2.414 €	121 €	2.173 €	1.147 €
320.000 €	2.697 €	135 €	2.427 €	1.281 €
350.000 €	2.760 €	138 €	2.484 €	1.311 €
410.000 €	2.882 €	144 €	2.594 €	1.369 €
500.000 €	3.051 €	153 €	2.746 €	1.449 €
600.000 €	3.211 €	161 €	2.890 €	1.525 €
700.000 €	3.493 €	175 €	3.144 €	1.659 €
800.000 €	3.775 €	189 €	3.398 €	1.793 €
900.000 €	4.057 €	203 €	3.651 €	1.927 €
1.000.000 €	4.339 €	217 €	3.905 €	2.061 €
1.250.000 €	5.044 €	252 €	4.540 €	2.396 €
1.500.000 €	5.749 €	287 €	5.174 €	2.731 €

Im Durchschnitt ist bei EFH mit einer Gebührenbelastung von **ca. EUR 1.500** zu rechnen.



## E. Angebot von GHM

- GHM bietet als ausgezeichnete Steuerkanzlei (z.B. prämiert als „Top-Steuerberater im Focus-Money-Test 2019-2021“) **hochqualifizierte Beratungsleistungen** an.
- Mit der weiteren **Spezialisierung** im Bereich **Grundsteuer** reagiert GHM frühzeitig und umfassend auf die speziellen zeitlichen und inhaltlichen Herausforderungen, die sich aus der Grundsteuerreform ergeben
- Der zeitlichen Herausforderung begegnet GHM durch Schaffung entsprechend **spezialisierter „Produktionskapazitäten“**. Auf dieser Basis ist GHM in der Lage die **garantiert pünktliche und vollständige Feststellungserklärung** mit einem **vergleichsweise niedrigen Honorar** anzubieten.
- Der inhaltlichen Herausforderung begegnet GHM einerseits durch die **Bündelung unterschiedlicher Fachkompetenzen** [*Steuerberater, Rechtsanwälte und (Immobilien)-Kaufleute*] und andererseits durch die Möglichkeit eine **Vielzahl von Fällen** vergleichen und daraus Kriterien für eine Prüfung der in 2025 ergehenden Bescheide entwickeln zu können. Darüber hinaus arbeitet GHM schon jetzt an der Entwicklung einer Methodik um eine rechtsichere Anfechtung fehlerhafter Bescheide in 2025 überhaupt zu ermöglichen.



# Zeitlich befristetes Angebot für Feststellungserklärungen

- Das Angebot richtet sich **an alle Eigentümer von Wohngrundstücken** die einen sog. **Standardfall** darstellen (EFH, ZFH, Mehrfamilienhaus, Unbebautes Grundstück, **nicht** aber Erbbaurecht, LuF, Gewerbeimmobilien, Gebäuden auf fremden Boden etc.)
- Die Basis für die Bearbeitung bildet der vom Mandanten auszufüllende **Erhebungsbogen** (wird bereit gestellt)
- Voraussetzungen: Digitaler Eingang von Auftrag und vollständigen Unterlagen/Angaben bei GHM und Zahlungseingang der Anzahlung in Höhe von EUR 250 EUR netto (zuzüglich Umsatzsteuer 19%) bis spätestens **30. Juni 2022!**
- **Honorar für Standardfälle:**
  - **EUR 690 netto je Grundstück pauschal**  
(Ggf. zuzüglich Kosten für Grundbuchauszug, Bodenrichtwert Auslagenpauschale EUR 30, Umsatzsteuer 19%)
- Bei **Spezialfällen** und **Aufträgen, die nach dem 30. Juni 2022** eingehen, stellt GHM ein Honorar nach dem Mittelwert Gebührenstaffel laut Steuerberatergebührenverordnung (StBVV)  
**Bitten Sie um ein Angebot!**

# Disclaimer

- Der Präsentation liegt der Rechtsstand Mai 2022 zugrunde
- Diese Präsentation dient zunächst der Vorabinformation und der Feststellung des Sachverhalts und ist in der Entwurfsfassung rechtlich nicht bindend.
- In der Präsentation werden im Augenblick steuerlich optimierte Vorschläge unterbreitet. Ob die Voraussetzungen für eine Gestaltungsoption vorliegen oder ob die Voraussetzungen im Einzelnen noch geschaffen werden müssen, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen.
- Im Einzelfall können die steuerlichen Rechtsfolgen von den dargestellten Rechtsfolgen erheblich abweichen. Das ist insbesondere schon bei kleinen Abweichungen vom Sachverhalt der Fall. So ist die Präsentation bewusst generisch, d. h. allgemein, gehalten und dient einzig der Information über mögliche Gestaltungslösungen.
- Zwischen GHM GmbH Steuerberatungsgesellschaft und den Zuhörern kommt daher auf der Grundlage der vorliegenden Präsentation noch kein Beratungsvertrag zustande, weshalb auch mangels Sachverhaltsdokumentation und -bestätigung und ohne Prüfung der entsprechenden Verträge bei einer Umsetzung keine Haftung übernommen werden kann.
- Ein Weitergabe an Dritte auch in Auszügen ist aus haftungsrechtlichen Gründen nicht gestattet. Es wird jegliche Verantwortung für die Konsequenzen abgelehnt, die daraus entstehen, dass ein Dritter, der nicht Adressat dieser Präsentation ist, auf diese Präsentation vertraut und dementsprechend eine Handlung vorgenommen oder unterlassen hat.

Referent



StB Dr. rer. pol. **Peter Happe**, Diplom-Kaufmann, ist Partner und Gründer der GHM GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Köln. Dr. Happe ist Mitglied des Beirats des Frankfurter Fondsinitiators HABONA. Zuvor war er Vorstandsmitglied und CFO eines Immobilien Private Equity Fonds in Zürich, Partner im Frankfurter Büro der US-Kanzlei Dewey Ballantine sowie Steuerberater der internationalen Kanzlei Clifford Chance. Herr Dr. Happe war u. a. auch in New York als C.P.A. tätig. Von 1993 bis 1997 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Prof. Dr. Dr. h.c. Baetge an der Universität Münster. Dr. Happe ist regelmäßiger Referent beim IWW-Verlag und war Dozent an der Bundesfinanzakademie, Euroforum, Management Circle, IIR, sowie Lehrbeauftragter an der TU Dresden sowie an der Zeppelin University in Friedrichshafen. Beruflicher Werdegang:

- Examen 1993 in Münster
- Promotion 1997 in Münster
- Steuerberaterexamen 1998
- Certified Public Accountant (State of New York) 2000
- Fachberater für internationales Steuerrecht (Bundessteuerberaterkammer) 2010
- Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV) 2011
- Fachberater für das Gesundheitswesen (DStV) 2016

Zu seinen Tätigkeitsschwerpunkten zählen die Beratung von vermögenden Privatpersonen und von großen und mittelständischen Unternehmen und Konzernen in allen Fragen des Steuerrechts, insbesondere des internationalen Steuerrechts und des Steuerstrafrechts, Bilanzierungs- und Konzernrechnungslegungs-Fragen nach HGB, IFRS und US-GAAP, vor allem aber die Beratung bei nationalen und internationalen M&A-Transaktionen, Umstrukturierungen von Konzernen, strukturierten Finanzierungen, Immobilieninvestitionen, Verrechnungspreisdokumentationen und Nachfolgeplanungen.

Dr. Peter Happe spricht Deutsch als Muttersprache und Englisch fließend und verhandlungssicher.

## Auszeichnungen

- ❑ Handelsblatt Online: Eine der besten Steuerkanzleien Deutschlands 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 und 2022
- ❑ Wirtschaftswoche: Eine der renomiertesten Kanzleien für Unternehmens-, Konzernsteuerrecht und internationales Steuerrecht 2021
- ❑ FOCUS Online: TOP Steuerkanzlei 2014, 2016, 2019, 2020, 2021 und 2022
- ❑ FOCUS Money: TOP Kanzlei 2019, 2020 und 2021
- ❑ Brandeins: Eine der besten Steuerberaterkanzleien Deutschlands 2020 und 2021
- ❑ Finance Monthly Tax Awards 2020 | Winner in the category of International Tax Germany





## Kontakt

GHM GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Auf dem Brand 3

D-50996 Köln

| Montglasstr. 2

| D-81679 München

Tel.: +49 221 789 580 10 | Tel.: +49 89 6 60 62 82-30

Fax.: +49 221 789 580 20 | Fax.: +49 89 6 60 62 82-12

[www.GHM-Partners.de](http://www.GHM-Partners.de)