

税 务
快 报

■ Quality 品质
■ Fairness 公平
■ Skill 专业

QFS | 谦帆思 税务快报 2022 第三期

Die Grundsteuerreform

土地税改革

关注我们的公众订阅号，锁定 QFS 谦帆思税务为您带来的最新资讯。



微信公众平台订阅号: QFStax (QFS 德国谦帆思事务所)

Ab dem Jahr 2025 gelten neue Regeln für die Grundsteuer. In diesem Zusammenhang bewerten die Finanzämter zum Stichtag 1. Januar 2022 alle Grundstücke in Deutschland neu.

自 2025 年起，新的规定将适用于土地税。在这种情况下，税务局于 2022 年 1 月 1 日重新评估德国的所有不动产。

Was ändert sich?

有什么变化?

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen.

2018 年，联邦宪法法院宣布以前用标准价值评估不动产的法律情况是违反宪法的。2019 年的《土地税改革法》创造了一个新的法律规定。

Hierbei besteht für die einzelnen Bundesländer die Möglichkeit, von den bundesweit geltenden Regelungen durch eigene Gesetze abzuweichen.

在这种情况下，各个联邦州可以选择通过自己的法律来偏离全国性的法规。

Nach Bundesrecht berechnet sich die Grundsteuer zukünftig durch Multiplikation von Bemessungsgrundlage, einheitlicher Steuermesszahl und gemeindespezifischem Hebesatz. Hierbei finden als Bemessungsgrundlage nicht mehr die als verfassungswidrig erklärten Einheitswerte Verwendung, sondern neu zu ermittelnde Grundsteuerwerte.

根据联邦法律，土地税今后将通过评估基础、统一税收评估数字和市镇特定的征税率相乘来计算。在这种情况下，评估的依据将不再是已被宣布违宪的标准价值，而是以新的土地税价值来确定。

Einzelne Bundesländer (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) haben sich entschieden, eigene Regelungen einzurichten, die unterschiedlich stark von den Bundesregelungen abweichen.

个别联邦州（巴登-符腾堡州、巴伐利亚州、汉堡州、黑森州和下萨克森州）已经决定制定自己的法规，这些法规在不同程度上偏离了联邦法规。

Wen betrifft das?

这与谁有关？

Alle in Deutschland Steuerpflichtigen, die Grundbesitz (Grundstücke, Immobilien, Wohnhäuser, Eigentumswohnungen, ...) haben.

所有在德国拥有不动产（土地、房地产、住宅楼、公寓.....）的纳税人。

Was ist zu tun?

应该怎么办？

Damit die Grundsteuer zukünftig auf Basis der bereits genannten Regelungen festgesetzt werden kann, sind die Bemessungsgrundlagen (mit Ausnahme von Hessen) vorab festzustellen.

为了将来根据上述规定确定土地税，必须提前确定评估基础（黑森州除外）。

Hierzu sind von den betroffenen Steuerpflichtigen Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben. Die Pflicht zur Abgabe besteht erst nach Aufforderung durch die Finanzverwaltung. Diese Aufforderung kann auch durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

为此，有关纳税人必须提交声明以确定土地税价值。只有在税务机关要求提交后，纳税人才有义务提交声明。该要求也可以通过公告来宣布。

Nachdem die Bekanntmachung in den Bundesländern Ende März erfolgte, haben die Steuerpflichtigen bis zum 31. Oktober 2022 ihren Erklärungspflichten nachzukommen.

联邦州三月底的公告发出后，纳税人必须在 2022 年 10 月 31 日之前履行其申报义务。

Sie haben Fragen

您有疑问？

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Sie eine Feststellungserklärung abgeben müssen oder weitere Informationen / Unterstützung beim Ausfüllen der Erklärung benötigen, sprechen Sie uns gerne an.

若您不确定您是否需要提交评估声明或者在填写声明时需要进一步的信息/支持，请随时联系我们。

如您有具体协助需要，欢迎随时联系 QFS 德国谦帆思。

欢迎反馈并订阅我司税务快报！

我们的 [微信公众号](#) 会同时推送每一期的税务快报内容，也可查阅往期历史推送，敬请关注：

微信公众平台订阅号：[QFStax \(QFS 德国谦帆思事务所\)](#)

更多专业咨询，尽在谦帆思，请搜索公众号 [QFStax](#) 或者扫描以下二维码关注我们。



您也可以在 [Facebook](#), [Instagram](#) 和 [Twitter](#) 上找到我们。

文章和图片版权归德国 **QFS Steuerberater Rechtsanwalt Süß & Partner mbB** 德国谦帆思会计税务法律事务所拥有。如需转载或在其他公众场合分享，需经过 **QFS** 书面同意，谢谢配合。