



Informationsblatt: Grundsteuerreform in NRW

I. Allgemeines

Ab Juli 2022 müssen die Steuererklärungen für die neue Grundsteuer abgegeben werden. Die Feststellungen der Grundsteuerwerte sollen in Nordrhein-Westfalen bis Mitte des Jahres 2024 weitgehend abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass die Finanzämter des Landes einige Millionen wirtschaftliche Einheiten, z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Geschäftsgrundstücke, Mietwohngrundstücke, aber auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, neu bewerten müssen. Anhand der daraus berechneten Messbeträge können die Städte und Gemeinden dann ihren jeweiligen Hebesatz festlegen und die neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025 erheben.

1. Wer muss die Feststellungserklärung abgeben?

Alle Eigentümer einer Immobilie müssen aktiv werden. Das betrifft Eigentümer von:

- unbebauten Grundstücken,
- Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der WEG-Verwalter),
- Teileigentum,
- Mietwohngrundstücken,
- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- sonstigen bebauten Grundstücken
- sowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Ob das Grundstück selbstgenutzt oder vermietet ist, ist dabei unerheblich.

Achtung:

Die Feststellungserklärung ist auch bei einem Eigentumswechsel von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzugeben, der bzw. dem das Grundstück am 1. Januar 2022 zuzurechnen ist.

2. Wann ist der Hauptfeststellzeitpunkt?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes erfolgt zum sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Das ist der 1. Januar 2022. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet das Finanzamt Ihr Grundstück. Dabei werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei Ihrem Grundstück vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt. Eine Verlängerung kann beantragt werden, bevor die Frist abgelaufen ist. Sie muss aber begründet werden. Einen Formulierungsvorschlag eines Antrages auf Fristverlängerung erhalten Sie als Mitglied bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

3. Welches Amt ist zuständig?

Die Erklärung ist bei dem Finanzamt abzugeben, in dessen Bezirk das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft liegt. Nähere Informationen zu dem zuständigen Finanzamt finden Sie im Internet unter www.finanzamt.de.

4. Welche Angaben sind für die Steuererklärung erforderlich?

Die in der Feststellungserklärung zu machenden Angaben sind je nach Objekt unterschiedlich. Daher ist für jede wirtschaftliche Einheit eine Erklärung erforderlich.

Der Gesetzgeber hat sich bei der Neufassung der Bewertungsregeln für den Grundsteuerwert für eine weitgehende Typisierung und Pauschalierung der Bewertungsmethoden entschieden.

In der Erklärung sind grundsätzlich nur die jeweilige Grundstücksbezeichnung (Adresse, Flurstück, Gemarkung), Angaben zur Grundstücksgröße, zum Bodenrichtwert, zum aufstehenden Gebäude



(Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche im Ertragswertverfahren bzw. Bruttogrundfläche im Sachwertverfahren) sowie eine ggf. einschlägige Steuerbefreiung oder -vergünstigung (Grundsteuermesszahlen) einzutragen.

Wenn sich am Wert der Immobilie oder der Art der Nutzung, z. B. durch bauliche Veränderungen, etwas ändert oder das Grundstück aufgeteilt wird, muss dies dem Finanzamt unaufgefordert mitgeteilt werden.

Die Mitteilung muss bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Jahres gemacht werden.

5. Was ist der Bodenrichtwert und wie kann man diesen herausfinden?

Der Bodenrichtwert wird von Gutachterausschüssen ermittelt.

Das Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW) stellt die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als Internet-Karten-Dienst unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Zuletzt arbeiteten die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse an der Fortschreibung für das Jahr 2022.

6. Wie wird die anzugebende Wohnfläche ermittelt?

Eigentümer können die Wohnfläche zum Beispiel dem Kaufvertrag, Bauplänen oder Versicherungspolice entnehmen. Allerdings müssen die Daten auf Aktualität und mit Blick auf nachträgliche Um-, An- oder Ausbauten überprüft werden.

Bei einer unbekanntem Wohnfläche bleibt oft nichts Anderes übrig, als neu zu vermessen. Grundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist in der Regel die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Grundfläche wird nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt. Einzubeziehen sind insbesondere Fußleisten, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebaute Gegenstände (Öfen, Klimageräte, Herd etc.), Einbaumöbel, versetzbare Raumteile und freiliegende Installationen. Die Grundfläche ist laut WoFIV durch Ausmessen im Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln.

7. Sind Besonderheiten bei der Wohnfläche oder bei Sanierungen zu beachten?

Bei unbeheizten Wintergärten wird nur die Hälfte berücksichtigt. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zur Wohnung gehören, werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angesetzt.

Bei Kellern, Speichern, Waschküchen, Abstellräumen oder Arbeitszimmern handelt es sich um sog. Zubehörräume. Deren Grundflächen sind bei der Bewertung für die Grundsteuer nicht relevant.

Bei älteren Gebäuden können sich Modernisierungen auf den Immobilienwert auswirken. Wichtig ist, ob eine so genannte Kernsanierung vorliegt. Dadurch wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

8. Welchen Service bietet die Finanzverwaltung in Nordrhein-Westfalen?

Ab Mai erhalten Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Wohngrundstücks ein individuelles Informationsschreiben von der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen mit Informationen und Daten, die der Finanzverwaltung vorliegen (z.B. das Aktenzeichen und die Grundstücksfläche) und die Sie bei der Erstellung der Feststellungserklärung unterstützen. Die Daten können Sie nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in die Feststellungserklärung übertragen.

Darüber hinaus steht Ihnen eine Hotline Ihres Finanzamts zur Verfügung. Die Grundsteuer-Hotline finden Sie auf: <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/finanzamtsfinder>

Mehr Infos gibt es unter: www.finanzverwaltung.nrw.de/fragen-antworten-zur-grundsteuerreform

9. Wie und in welchem Zeitraum muss die Steuererklärung abgegeben werden?

Ab Juli 2022 soll über „MeinELSTER“ (www.elster.de) die Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung stehen. Gleichzeitig sollen dann die Formulare für die Abgabe in Papierform zur



Verfügung gestellt werden.

Die Feststellungserklärung ist nach derzeitigem Planungsstand bis spätestens zum 31. Oktober 2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Sofern Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter www.elster.de beantragen.

Die Feststellungserklärung kann auch über den Zugang von nahen Angehörigen, über den Zugang eines Lohnsteuerhilfevereins oder über den Zugang eines teilnehmenden Haus & Grund-Vereins (gegen eine gesonderte Gebühr) abgegeben werden.

Tipp:

Ab Juli 2022 startet im Auftrag des Bundesfinanzministeriums der Online-Service „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ und gilt in allen Bundesländern (also auch in NRW), die sich für das Bundesmodell entschieden haben. Dieses Portal ist auf Standardfälle von Privatbesitzerinnen und -besitzern zugeschnitten und dadurch deutlich vereinfacht im Vergleich zu ELSTER.

Mit diesem Service sollen private Eigentümerinnen und Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken ihre Grundsteuererklärung einfach und kostenlos (ohne ELSTER) online abgeben. Spezielle Fälle wie Erbengemeinschaften oder Steuerbegünstigungen (z. B. Denkmalschutz) werden nicht abgedeckt.

Hier gelangen Sie zu diesem Online-Service: www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de

10. Was passiert, wenn man nicht mit dem Computer umgehen kann, um die Erklärung elektronisch über das Steuerportal „ELSTER“ zu erledigen?

Das Gesetz sieht eine so genannte Härtefallregelung vor, wonach unter bestimmten Voraussetzungen auf die elektronische Übermittlung verzichtet werden kann.

Diese Regelung greift, wenn die elektronische Übermittlung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Eine persönliche Unzumutbarkeit liegt vor, wenn der Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Steuerpflichtige über keinerlei Medienkompetenz verfügt und aufgrund seiner aktuellen körperlichen oder geistigen Fähigkeiten auch keinen Zugang zur Computertechnik finden kann.

Aufgrund der eindeutigen Rechtslage kann die Finanzverwaltung in diesen Fällen die Steuererklärung in Papier in aller Regel nicht zurückweisen. Ein Formulierungsvorschlag eines Härtefallantrags, der formlos an das zuständige Lagefinanzamt unter Angabe der Steuer-Identifikationsnummer gerichtet werden kann, erhalten Sie als Mitglied bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

11. Worauf muss man achten, wenn man gegen den Bescheid der Gemeinde vorgehen möchte?

Wer mit der Bewertung des Finanzamts nicht einverstanden ist, muss innerhalb eines Monats Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes einlegen.

Wer abwartet, bis der Steuermessbescheid oder später für 2025 der eigentliche Grundsteuerbescheid der Gemeinde kommt, kann gegen eine falsche Bewertung unter Umständen nichts mehr machen.

12. Wie wird die Grundsteuer zukünftig festgesetzt?

Die Grundsteuer wird wie bisher auch in drei Schritten festgesetzt:
Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

a) Ermittlung des Grundsteuerwerts: Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes

Mit den von Ihnen im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet Ihr Finanzamt den Grundsteuerwert Ihres Grundbesitzes. Als Ergebnis erhalten Sie einen Grundsteuerwertbescheid.

Aufgrund dieses Bescheides müssen Sie **keine Zahlungen** leisten. Er dient lediglich als Grundlage für die weiteren Berechnungsschritte.



b) Anwendung der Steuermesszahl: Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Parallel zum Grundsteuerwertbescheid erhalten Sie einen Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Diesen Bescheid erhält die Gemeinde auf elektronischem Weg.

Auch aufgrund dieses Bescheides müssen Sie **keine Zahlungen** leisten. Mit diesem Bescheid als Grundlage nimmt die Gemeinde, in welcher Ihr Grundbesitz liegt, die Festsetzung der Grundsteuer vor.

c) Anwendung des Hebesatzes: Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Im letzten Schritt wird der zuvor festgestellte Grundsteuermessbetrag mit dem sogenannten Hebesatz der Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln.

Bei der Reform wird vom Gesetzgeber eine Aufkommensneutralität angestrebt. Das bedeutet, das Grundsteueraufkommen der Kommune soll aufgrund der Reform nicht erhöht werden. Dennoch sind zur Beseitigung des verfassungswidrigen Zustands Belastungsverschiebungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus ist es möglich, dass Kommunen keine Anpassung des Hebesatzes vornehmen, die eine Aufkommensneutralität gewährleistet.

Die Entscheidung darüber liegt beim Stadtrat bzw. Gemeinderat.

Zum Abschluss des Verfahrens erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Aus diesem Bescheid ergibt sich die **Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025**.

Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.

Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.