

Ausführliche Anleitung für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken -ohne Eigentumswohnungen-



Ausfüllen der Grundsteuer-Formulare
Schritt für Schritt

Stand: Oktober 2022

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Ausfüllen der Erklärungs-Formulare	4
2.1	Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts richtig ausfüllen.....	4
2.2	Eintragen der Daten in die Formulare	4
2.3	Anlage zum Informationsschreiben.....	5
2.4	Auswahl der Formulare	5
2.5	Ausfüllen des Hauptvordrucks (GW-1).....	6
2.6	Ausfüllen der Anlage Grundstück (GW-2).....	15

1. Allgemeines

Als Grundstückseigentümerin bzw. Grundstückseigentümer sind Sie aufgefordert, **ab sofort bis zum 31. Januar 2023** eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) bei Ihrem Finanzamt abzugeben.

Dafür haben Sie ein **individuelles Informationsschreiben** mit allgemeinen Informationen zur Grundsteuerreform von Ihrem Finanzamt erhalten. In diesem Schreiben finden Sie eine Übersicht mit Informationen und Daten, die Sie beim Erstellen der Feststellungserklärung unterstützen. Die Daten können Sie nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in Ihrer Feststellungserklärung (ab 1. Juli 2022) eintragen.

Zur Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit nutzen Sie zum Beispiel das Grundsteuerportal (Geodatenportal), das Ihnen unter www.grundsteuer.nrw.de zur Verfügung steht.

Sollten Sie das Informationsschreiben nicht erhalten oder verlegt haben, so können Sie die Daten ebenfalls im Grundsteuerportal (Geodatenportal) abrufen. Sie finden es unter www.grundsteuer.nrw.de.

Hilfen:

Unsere [Check-Liste für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken](#) unterstützt Sie bei der Zusammenstellung aller für die Feststellungserklärung benötigten Daten.

Für Ihre persönlichen Fragen zur Grundsteuerreform haben alle Finanzämter in Nordrhein-Westfalen eine **Grundsteuer-Hotline** eingerichtet.

Die oben genannte Check-Liste zur Vorbereitung der Erklärungsabgabe und die Telefonnummer der für Ihr Grundstück zuständigen Grundsteuer-Hotline finden Sie unter www.grundsteuer.nrw.de.

2. Ausfüllen der Erklärungs-Formulare

2.1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts richtig ausfüllen

Ihre Steuererklärung auf Papier wird vor der Bearbeitung gescannt. Damit alle Eintragungen elektronisch erkannt und verarbeitet werden können, beachten Sie bitte beim Ausfüllen Ihrer Erklärung nachfolgende Hinweise:



- Bei den Formularen handelt es sich um ausfüllbare PDF-Dateien. Füllen Sie die Formulare bitte **elektronisch** – also nicht handschriftlich – aus.
- Vergessen Sie bitte nicht, die **Erklärung zu unterschreiben**. Eine Erklärung ohne Unterschrift gilt nicht als eingegangen.
- Drucken Sie die ausgefüllte Erklärung bitte aus und unterschreiben Sie diese **handschriftlich**. Die Unterlagen können Sie postalisch an das für Ihr Grundstück zuständige Finanzamt per Post versenden oder 24 Stunden täglich in den Hausbriefkasten Ihres Finanzamtes einwerfen.
- Die elektronische Übermittlung der PDF-Dateien an das Finanzamt ist nicht möglich. Für eine elektronische Übermittlung nutzen Sie bitte **ELSTER**.
- Ihre Steuererklärung auf Papier wird vor der Bearbeitung gescannt. Bitte heften und klammern Sie Ihre Steuererklärung deshalb nicht.
- Verzichten Sie darauf, nichtzutreffende Felder zu streichen bzw. mit "0" aufzufüllen.
- Verzichten Sie bitte auf die Angabe von Centbeträgen, wenn hierfür keine Eintragungsmöglichkeit vorgesehen ist.
- Bitte füllen Sie Ihre Erklärung sorgfältig und mit allen notwendigen Angaben aus

2.2 Eintragen der Daten in die Formulare

Die nachfolgende Anleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Formulare erleichtern. Zeilenangaben beziehen sich dabei auf die Ziffern am linken Rand des jeweiligen Formulars.

2.3 Anlage zum Informationsschreiben

Mit Hilfe der **Anlage zu Ihrem Informationsschreiben** können Sie die Daten Ihres Grundbesitzes in Ihre Erklärung eintragen. Prüfen Sie die Daten vor Übernahme auf Vollständigkeit und Richtigkeit über das [Grundsteuerportal \(Geodatenportal\)](#). Um alle notwendigen Daten zusammenzustellen, nutzen Sie die [Check-Liste für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken](#). Beides finden Sie unter www.grundsteuer.nrw.de.

Muster der Anlage:

BITTE AUFBEWAHREN! WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR DIE ERSTELLUNG IHRER ERKLÄRUNG ZUR FESTSTELLUNG DES GRUNDSTEUERWERTES					
Übersicht zum Grundstück: Muster, Musterstr. 11 Herr Max Mustermann, Musterstr. 11 48144 Muster Aktenzeichen 333/333-3-33333.4					
Bitte beachten Sie, dass für die Erklärungsabgabe darüber hinaus weitere Angaben (insbesondere z.B. Baujahr und Gebäudefläche) erforderlich sind, die Ihrem Finanzamt nicht in elektronischer Form vorliegen und in dieser Aufstellung nicht enthalten sind.					
Gemarkung Musterhausen					
Grundbuchblatt	Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	Fläche in m²	Bodenrichtwert je m² in Euro (Bodenrichtwert-Nutzungsart)
12345	006	00789	000	500	210 (Ein/zweigeschossig) / 205 (Mehrgeschossig) / 240 (Außenbereich)

Bitte beachten Sie, dass ggf. eine Auswahl des zutreffenden Bodenrichtwertes (Nr. 9) von Ihnen getroffen werden muss. Das Informationsschreiben stellt Ihnen sämtliche für das betroffene Flurstück existierenden Bodenrichtwerte bereit.

2.4 Auswahl der Formulare

Für die Abgabe Ihrer Feststellungserklärung benötigen Sie neben dem **Hauptvordruck (GW-1)** und der **Anlage Grundstück (GW-2)** gegebenenfalls folgende Anlagen:

Anlage	Wann benötigen Sie die Anlage?
Feststellungsbeteiligte (GW-1A)	Wenn Sie Angaben zu weiteren Eigentümerinnen und Eigentümern machen müssen und der Platz auf dem Hauptvordruck (GW-1) nicht ausreicht (vgl. auch 2.5.8).
Einlageblatt zur Anlage Grundstück (GW-2A)	Für Angaben zu weiteren Gebäuden oder Gebäudeteilen auf dem Grundstück.

Sofern Sie eine Grundsteuerbefreiung oder eine Ermäßigung der Steuermesszahl beantragen möchten, füllen Sie bitte zusätzlich die **Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)** aus.

2.5 Ausfüllen des Hauptvordrucks (GW-1)

Der Hauptvordruck ist immer auszufüllen. Er umfasst insbesondere die allgemeinen Informationen zu dem Grundstück und den Eigentumsverhältnissen.

The image shows a thumbnail of the 'Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts' form. It features a green header with the title. Below the title, there is a section for the date 'auf den 1. Januar' followed by input fields for the year '20' and a red circle with the number '1' indicating the year field. To the right, there is a box labeled '— Eingangsstempel —'. At the bottom left, there is a small text 'Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen'.

2.5.1 Feststellungszeitpunkt, Aktenzeichen und Finanzamt (Zeilen 1-3)

The image shows a detailed view of the 'Grundsteuerwerts' form. It has a green header with the title. Below the title, there is a section for the date 'auf den 1. Januar' followed by input fields for the year '20' and a red circle with the number '1' indicating the year field. Below this, there is a section for the 'Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen' with a red circle with the number '2' indicating the input field. Below that, there is a section for the 'Finanzamt' with a red circle with the number '3' indicating the input field. At the bottom right, there is a green box with the text '2022BUAGW1011' and a small green box with the number '13'. The form is divided into sections by horizontal lines, and the bottom section is labeled 'Angaben zur Feststellung'.

1

Bei der Neubewertung Ihres Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform handelt es sich um eine sogenannte Hauptfeststellung auf den Stichtag 1. Januar 2022. In das Feld ist deshalb die **„22“** einzutragen.

2

Das Aktenzeichen ist 17-stellig (___ / ___ - ___ - _____. __). Es ist aber ohne Sonderzeichen (Schrägstrich, Bindestriche, Punkt) einzutragen und hat dann 13 Stellen.



Sie finden das Aktenzeichen in dem Informationsschreiben Ihres Finanzamts, das Sie erhalten haben. Es ist außerdem in den Abgabenbescheiden bzw. Grundsteuerbescheiden der Kommune (bisher auch „Einheitswert-Aktenzeichen“ oder „EW-Az.“ genannt) und im Einheitswertbescheid oder der Zurechnungsfortschreibung des Finanzamts zu finden.

3

In dieser Zeile ist das Finanzamt einzutragen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.



Nähere Informationen zu dem zuständigen Finanzamt finden Sie auch im Internet unter www.grundsteuer.nrw.de.

2.5.2 Angaben zur Feststellung und zur Lage des Grundstücks (Zeilen 4-8)

Angaben zur Feststellung										13	
Grund der Feststellung											
11		1 = Hauptfeststellung 2 = Nachfeststellung 3 = Artfortschreibung 4 = Wertfortschreibung 5 = Art- und Wertfortschreibung	Art der wirtschaftlichen Einheit								
1			1 = unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 2 = bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 3 = Betrieb der Land- und Forstwirtschaft								
Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft											
Straße/Lagebezeichnung											
24											
Hausnummer			Hausnummerzusatz			Zusatzangaben					
25		26		31							
Postleitzahl			Ort								
21		22									
Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere hebeberechtigte Gemeinden?										90	
										1 = Ja	

1

Bei der Neubewertung Ihres Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform handelt es sich um eine sogenannte Hauptfeststellung. Tragen Sie daher in dieses Feld die Ziffer ,1' für **Hauptfeststellung** ein.

2

Handelt es sich um ein **bebautes Grundstück**, zum Beispiel mit einem Einfamilienhaus, tragen Sie hier die Ziffer ,2' ein.

3

Tragen Sie die Straße, Hausnummer, Postleitzahl und den Ort Ihres Grundstücks ein, für das Sie die Grundsteuererklärung abgeben.

4

Tragen Sie hier eine ‚1‘ ein, wenn Ihr Grundstück in mehreren heheberechtigten Gemeinden liegt.

Regelmäßig müssen Sie hier aber keine Eintragungen vornehmen.

2.5.3 Angaben zu Gemarkung(en) und Flurstück(en) (Zeilen 9-11)

1

Tragen Sie hier die Daten ein, die Sie in der **Anlage zu Ihrem Informationsschreiben** – siehe Nummern 3 bis 8 in dem Muster der Anlage auf Seite 5 dieser Anleitung – finden. Sie können diese Daten auch im Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter www.grundsteuer.nrw.de abrufen.



Nicht in jeder Gemarkung sind Flure vorhanden. Bei den Begriffen „Flurstück: Zähler“ und „Flurstück: Nenner“ handelt es sich um die Flurstücksbezeichnung. Nicht jedes Flurstück hat auch einen Nenner. Bitte lassen Sie in diesen Fällen das entsprechende Feld frei und nehmen Sie keine Eintragung vor.

2

und

3

Hier ist der Anteil einzutragen, zu dem das Flurstück Ihrem Grundstück zuzuordnen ist. Gehört das gesamte Flurstück zu Ihrem Grundstück, ist als Zähler ‚1,0000‘ und als Nenner ‚1‘ anzugeben.

Beispiel

Den Ehegatten A + B gehört jeweils die Hälfte eines Einfamilienhauses.

Es ist die Eintragung 1,0000/1 erforderlich. Die Tatsache, dass das Flurstück den Ehegatten je zur Hälfte gehört, ist hier noch nicht relevant. Die Aufteilung zwischen den Ehegatten erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt (s. 2.5.9).

12		13		14		15
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler			Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Nenner			
17		1 0 0 0 0	18			1

Beachten Sie: Bei Wohnungseigentum (z.B. Eigentumswohnungen) ergibt sich eine andere Eintragung. Hierzu gibt es eine gesonderte Ausfüllhilfe.



Hier ist anzugeben, zu welcher Bodenrichtwertzone Ihr Grundstück gehört.

Liegt Ihr Grundstück in nur einer Bodenrichtwertzone, liegt also nur ein zutreffender Bodenrichtwert vor (wie auf Seite 5 dargestellt), so geben Sie bitte eine „1“ an.



Die Informationen zur Bodenrichtwertzone finden Sie in der **Anlage zu Ihrem Informationsschreiben** – siehe Nummer 9 in dem Muster der Anlage auf Seite 5 dieser Anleitung. Sie können diese Daten auch im Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter www.grundsteuer.nrw.de abrufen.

2.5.4 Angaben zu weiteren Gemarkungen und Flurstücken (Zeilen 12-21)

In diesem Bereich müssen Sie Angaben machen, wenn Ihr Wohngrundstück zum Beispiel aus mehr als einem Flurstück besteht.

Beispiel

Den Ehegatten A + B gehört jeweils die Hälfte eines Einfamilienhauses auf Flurstück „1“ (s. Beispiel bei 2.5.3). Daneben gehört den Ehegatten jeweils zur Hälfte 1/10 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche auf Flurstück „2“ (Gesamtfläche des Flurstücks „2“: 100 m², wovon 10 m² zu dem Einfamilienhaus zählen). Über die Eintragungen in der Zeile 9 bis 11 hinaus (siehe Beispiel bei 2.5.3) sind die Zeilen 12 bis 14 wie folgt auszufüllen:

Als Fläche zu Flurstück „2“ sind in Kennziffer 16 „100“m² einzutragen. Als Anteil zu Flurstück „2“ ist in den Kennziffern 17 „1“ und 18 „10“ einzutragen.

2.5.5 Empfangsvollmacht (Zeilen 22-29)

In diesem Bereich kann eine empfangsbevollmächtigte Person, zum Beispiel eine Steuerberatung, eingetragen werden.

1

Tragen Sie, je nach Sachverhalt, folgende Ziffern ein:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
12	Sozietät
16	Partnergesellschaft
18	Insolvenzverwalter
19	Zwangsverwalter

Füllen Sie anschließend bitte die Zeilen 23 bis 28 aus.

2

Wenn sich das Grundstück im **Eigentum mehrerer Personen** befindet, können Sie eine gemeinsame empfangsbevollmächtigte Person (auch eine beteiligte Person) festlegen. Tragen Sie diese in den Zeilen 22-28 ein. Tragen Sie zudem die Ziffer ,1' in Zeile 29 ein.

Hinweis: Die empfangsbevollmächtigte Person nimmt den Feststellungsbescheid und alle anderen mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang. Wird keine empfangsbevollmächtigte Person eingetragen, kann das Finanzamt eine Person auswählen.

2.5.6 Grundsteuerbefreiungen/-vergünstigungen (Zeile 31)

Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung	
31	Der Grundbesitz wird ganz oder teilweise von einem begünstigten Rechtsträger oder für steuerbegünstigte Zwecke verwendet oder es liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor. Die Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung ist zusätzlich zu der Anlage Grundstück oder der Anlage Land- und Forstwirtschaft beigefügt. ☐ 1 = Ja

Sofern Sie eine Grundsteuerbefreiung oder eine Ermäßigung der Steuermesszahl beantragen möchten, tragen Sie bitte eine ‚1‘ ein und füllen zusätzlich die **Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)** aus. Lassen Sie das Feld unausgefüllt, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

2.5.7 Eigentumsverhältnisse (Zeile 32)

Geben Sie hier bitte an, wem das Grundstück gehört. Tragen Sie die entsprechende Ziffer ein, zum Beispiel die ‚4‘, wenn das Grundstück im Eigentum von Ehegatten oder Lebenspartnern steht.

Eigentumsverhältnisse		13												
32	Eigentumsverhältnisse <table border="0"> <tr> <td>0 = Alleineigentum einer natürlichen Person</td> <td>4 = Ehegatten/Lebenspartner</td> </tr> <tr> <td>1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts</td> <td>5 = Erbengemeinschaft</td> </tr> <tr> <td>2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person</td> <td>6 = Bruchteilsgemeinschaft</td> </tr> <tr> <td>3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person</td> <td>7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9 = andere Grundstücksgemeinschaft</td> </tr> </table>	0 = Alleineigentum einer natürlichen Person	4 = Ehegatten/Lebenspartner	1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	5 = Erbengemeinschaft	2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person	6 = Bruchteilsgemeinschaft	3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person	7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen		8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen		9 = andere Grundstücksgemeinschaft	40
0 = Alleineigentum einer natürlichen Person	4 = Ehegatten/Lebenspartner													
1 = Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	5 = Erbengemeinschaft													
2 = Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person	6 = Bruchteilsgemeinschaft													
3 = Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person	7 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von natürlichen Personen													
	8 = Grundstücksgemeinschaft ausschl. von juristischen Personen													
	9 = andere Grundstücksgemeinschaft													

2.5.8 Angaben zu Gemeinschaften (Zeile 33-40)

Die Zeilen 33-40 müssen Sie nicht ausfüllen, wenn Sie in Zeile 32 (siehe Punkt 2.5.7) entweder

- die Eigentumsverhältnisse 0-4 ausgewählt haben,
oder
- die Nummern 7, 8 oder 9 ausgewählt haben und die Gemeinschaft einen geschäftsüblichen Namen besitzt.

Diese Zeilen müssen Sie ausfüllen, wenn Sie in Zeile 32 entweder

- die Eigentumsverhältnisse mit den Nummern 5 oder 6 ausgewählt haben,
oder
- die Eigentumsverhältnisse mit den Nummern 7, 8 oder 9 ausgewählt haben
und die Gemeinschaft keinen geschäftsüblichen Namen besitzt.

Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen 45

Bei Eigentumsverhältnis 0-4 oder 7-9 mit geschäftsüblichem Namen (zum Beispiel OHG oder KG) weiter mit Zeile 41.
Bei Eigentumsverhältnis 5 und 6 oder 7-9 ohne geschäftsüblichen Namen bitte Zeilen 33 bis 40 und zusätzlich die Zeilen 41 ff. ausfüllen.

33 Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) 10 1

34 Name der Gemeinschaft Zeile 1 91

38 40 27 22

Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

39 20 30

40 Für weitere, im Hauptvordruck nicht angegebene Eigentümer(innen)/Beteiligte ist die Anlage Feststellungsbeteiligte beigefügt. 1 = Ja 2

1

Tragen Sie, je nach Sachverhalt, folgende Ziffern ein:

01	ohne Anrede
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
15	Wohnungseigentümergeinschaft

Füllen Sie anschließend bitte die Zeilen 34 bis 39 aus.

2

Wenn das Grundstück

- im Miteigentum von mehr als drei Personen steht oder
- die Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft aus mehr als drei Personen besteht,

dann tragen Sie bitte in Zeile 40 eine **„1“** ein.

Füllen Sie für die weiteren Personen bitte die Anlage **Feststellungsbeteiligte (GW-1A)** aus.

2.5.9 Eigentümer(innen)/Beteiligte (Zeilen 41 ff.)

Hier sind die Daten zu jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer einzutragen.

Bitte beachten Sie: Für Wohnungseigentum (z.B. Eigentumswohnungen) gibt es eine gesonderte Ausfüllanleitung.

Eigentümer(innen)/Beteiligte 45 / 46

41 Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten **1**

42 Anredeschlüssel (siehe Ausfüllanleitung) **2** Titel/akademischer Grad 14 Geburtsdatum 18 T T M M J J J J

Vorname/Firma Zeile 1

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

51 Zähler 70 Nenner 71 **3**

gegebenenfalls gesetzlich vertreten durch:

1

Für die zuerst erfasste Person ist die laufende Nummer **„1“** zu vergeben. Für jede weitere Person ist die Nummerierung fortzuführen.



In diese Zeile tragen Sie bitte je nach Sachverhalt die folgenden Ziffern ein:

01	ohne Anrede
02	Herrn
03	Frau
07	Firma
08	Erbengemeinschaft
09	Arbeitsgemeinschaft
10	Grundstücksgemeinschaft
11	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
12	Sozietät
13	Praxisgemeinschaft
14	Betriebsgemeinschaft
15	Wohnungseigentümergeinschaft
16	Partnergesellschaft
17	Partnerreederei

Anschließend füllen Sie bitte die Zeilen 43 bis 50 aus.



Tragen Sie an dieser Stelle den einzelnen Anteil der beteiligten Person am Grundstück ein.

Bei Eheleuten, denen das Grundstück je zur Hälfte gehört, lautet die Eintragung bei beiden Eheleuten jeweils ,1` und ,2`.

2.5.10 Unterschrift (Zeilen 95-97)

Bitte unterschreiben Sie die Erklärung eigenhändig.

Für Personen, die

- geschäftsunfähig oder
- beschränkt geschäftsfähig sind sowie
- bei nicht natürlichen Personen

hat die gesetzliche Vertreterin oder der gesetzliche Vertreter zu unterschreiben.

Bitte beachten Sie: Vergessen Sie bitte nicht, die Erklärung zu unterschreiben. Eine Erklärung ohne Unterschrift gilt als nicht abgegeben.

94 20 30

Unterschrift

Datenschutzhinweis:
Die mit der Feststellungserklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150 und 181 Absatz 2 der Abgabenordnung sowie § 228 des Bewertungsgesetzes erhoben. Die Angabe der Telefonnummer ist freiwillig. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik „Datenschutz“) oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

Bei Bruchteilsgemeinschaften und Empfangsbevollmächtigung im Sinne von § 183 der Abgabenordnung:
Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Feststellungserklärung zu vertreten. Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Feststellungsbeteiligten bestellt. Ich habe alle Feststellungsbeteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit kein/e vertretungsberechtigte/r Geschäftsführer/in vorhanden ist – der/dem in den Zeilen 22 bis 28 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Datum, eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts verantwortlich ist: _____

Bei der Anfertigung dieser Feststellungserklärung hat mitgewirkt: _____

95
96
97

2.6 Ausfüllen der Anlage Grundstück (GW-2)

Die Anlage Grundstück ist bei Wohngrundstücken immer auszufüllen. Sie umfasst die spezifischen Informationen zu dem Grundstück und den darauf vorhandenen Gebäuden.

Aktenzeichen/Steuernummer ohne Sonderzeichen

1 _____ 2

Finanzamt

2 _____ 3

Anlage Grundstück 1

zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

auf den 1. Januar 20 2022

Die Eintragungen entsprechen denen, die Sie bereits auf dem Hauptvordruck (GW-1) vorgenommen haben:

- 1 Bei der Neubewertung Ihres Grundbesitzes im Rahmen der Grundsteuerreform handelt es sich um eine sogenannte Hauptfeststellung auf den Stichtag 1. Januar 2022. In das Feld ist deshalb die **„22“** einzutragen.
- 2 Das Aktenzeichen ist 17-stellig (____/____-____-_____.). Es ist aber ohne Sonderzeichen (Schrägstrich, Bindestriche, Punkt) einzutragen und hat dann 13 Stellen.
- 3 In dieser Zeile ist das Finanzamt einzutragen, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

2.6.1 Angaben zur Grundstücksart und zum Grund und Boden (Zeilen 3–6)

Angaben zur Grundstücksart		13
3	Art des Grundstücks 22 1	
	unbebautes Grundstück 1 = unbebautes Grundstück Wohngrundstück 2 = Einfamilienhaus 3 = Zweifamilienhaus 4 = Mietwohngrundstück 5 = Wohnungseigentum Nichtwohngrundstück 6 = Teileigentum 7 = Geschäftsgrundstück 8 = gemischt genutztes Grundstück 9 = sonstiges bebautes Grundstück	
Angaben zum Grund und Boden		30
4	Fläche des Grundstücks in m² 10 2 Bodenrichtwert je m² 11 3 EUR	
5	20 21 EUR	
6	Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand	51 1 = Bauerwartungsland 2 = Rohbauland

1

Handelt es sich um ein **Wohngrundstück**, wählen Sie aus den Ziffern ,2' bis ,5'. Handelt es sich bei Ihrem Grundstück zum Beispiel um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, tragen Sie hier die Ziffer ,2' ein.

2

Erstreckt sich Ihr Grundstück über lediglich eine Bodenrichtwertzone, tragen Sie die Fläche Ihres Grundstückes in Zeile 4 ein. Gehört ein Flurstück nur anteilig zu Ihrem Grundstück, ist hier die anteilige Fläche einzutragen, soweit sie zur Ihrem Grundstück gehört. Besteht Ihr Grundstück aus mehreren Flurstücken, ist hier die Summe der (ggf. anteilig zu berücksichtigenden) Flurstücksflächen einzutragen. Sind mehrere Bodenrichtwerte für verschiedene Teilflächen des Grundstücks zu erklären, ist in Zeile 5 die anteilige Fläche (mit dem jeweiligen Bodenrichtwert, siehe unten) zu erklären.

3

Die für Ihr Grundstück in Frage kommenden Bodenrichtwerte wurden Ihnen in der Anlage zu Ihrem Informationsschreiben mitgeteilt. Wählen Sie hier **den zutreffenden Bodenrichtwert bzw. die zutreffenden Bodenrichtwerte** aus und tragen diese in Zeile 4 (und, sofern mehrere Bodenrichtwerte zu erklären sind, gegebenenfalls zusätzlich in Zeile 5) ein.

Sind für das Grundstück mehrere Bodenrichtwerte für die gleiche Teilfläche ausgewiesen, ist lediglich einer der ausgewiesenen Bodenrichtwerte in der Feststellungserklärung anzugeben. Dabei ist der Bodenrichtwert auszuwählen, dessen Art der Nutzung am ehesten mit Ihrem Grundstück vergleichbar ist.

Beispiel

Für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) liegen zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte für „Wohnen“ vor, einmal für „ein-/zweigeschossig“, einmal für „mehrgeschossig“.

Für das zweigeschossige Einfamilienhaus ist der Bodenrichtwert für „Wohnen, ein-/zweigeschossig“ zugrunde zu legen.



Sie können die Bodenrichtwerte auch im Grundsteuerportal (Geodatenportal) unter www.grundsteuer.nrw.de abrufen.

2.6.2 Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert (Zeilen 7–19)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert				31
7	Laufende Nummer des Gebäudes			
8	Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.	13 1 = Ja	1 Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)	14
9	Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr	15	2 Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr	16
10	Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 71			

1

Tragen Sie das Baujahr des Gebäudes ein. Sofern das Gebäude **vor 1949** errichtet wurde, ist in Kennziffer 13 eine **„1“** einzutragen. Bei einem Baujahr **ab 1949**, tragen Sie bitte das **genaue Baujahr** in Kennziffer 14 ein.

2

Sollte an Ihrem Gebäude **eine Kernsanierung** durchgeführt worden sein, so tragen Sie bitte **das Jahr des Abschlusses der Kernsanierung** in Kennziffer 15 ein.

Eine Kernsanierung liegt nur dann vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wurde, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht.

Besteht die **Verpflichtung das Gebäude abzureißen**, so tragen Sie in Kennziffer 16 **das Jahr ein, in dem das Gebäude abgerissen werden muss**.

3

Tragen Sie bitte die **Gesamtzahl** der zu dem Grundstück gehörenden **Garagen- und Tiefgaragenstellplätze** ein. Stellplätze im Freien (auch Carports) brauchen Sie nicht einzutragen.



Zu Garagen:

Bei dieser Eintragung kommt es auf die Anzahl der Garagenstellplätze an.

2.6.3 Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen (Zeilen 11 – 14)

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen				
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungseigentum: Wohn- und Nutzfläche insgesamt angeben.				
Bei Mietwohngrundstücken: nur Wohnfläche angeben (Nutzflächen zusätzlich in Zeilen 15 bis 18 eintragen).				
11	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m ²	31	mit einer gesamten Wohnfläche in m ²	32
12	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m ² bis unter 100 m ²	41	mit einer gesamten Wohnfläche in m ²	42
13	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 m ² und mehr	51	mit einer gesamten Wohnfläche in m ²	52
14	Weitere Wohnräume, die nicht in Zeilen 11 bis 13 enthalten sind	21	mit einer gesamten Wohnfläche in m ²	22

1

Tragen Sie in den Zeilen 11 bis 14 auf der linken Seite die **Anzahl** der Wohnungen, die zu Ihrem Gebäude gehören ein.

2

Tragen Sie in den Zeilen 11 bis 14 auf der rechten Seite die **entsprechende Gesamtwohnfläche** zu der/den linksseitig angegebenen Wohnung/en ein.

Beispiel 1

Ein Zweifamilienhaus besteht aus einer Wohnung mit 85 qm und einer Wohnung mit 99 qm.

Es ist in Zeile 12 auf der linken Seite eine **,2'** einzutragen, da beide Wohnungen zwischen 60 und 99 qm liegen. In Zeile 12 ist auf der rechten Seite die Gesamtwohnfläche von (85 qm + 99 qm =) **,184'** qm einzutragen.

Beispiel 2

Ein Zweifamilienhaus besteht aus einer Wohnung mit 55 qm und einer Wohnung mit 101 qm.

Es ist in Zeile 11 auf der linken Seite eine **,1'** und auf der rechten Seite **,55'** für die 55 qm große Wohnung einzutragen. In Zeile 13 ist auf der linken Seite erneut eine **,1'**, sowie auf der rechten Seite eine **,101'** für die 101 qm große Wohnung einzutragen.

Die Zeilen 15 – 19 sind ausschließlich für **Nutzflächen** (z. B. Verkaufsläden, Büroräume) **von Mietwohngrundstücken** auszufüllen.

Bitte beachten Sie: Etwaige Nutzflächen eines Einfamilienhauses oder eines Zweifamilienhauses sind mit Ausnahme von Nutzflächen der zu einer Wohnung gehörenden Zubehörräumen (z.B. Kellerräumen) in den Zeilen 11 bis 14 mit zu erfassen.

2.6.4 Angaben bei Nichtwohngrundstücken zum Sachwert (Zeilen 20–34)

Bei Wohngrundstücken sind hier keine Angaben erforderlich.

2.6.5 Zusätzliche Angabe bei Wohnungs-/Teileigentum (Zeile 36)

In dieser Zeile ist keine Eintragung vorzunehmen. Für Eigentumswohnungen gibt es eine gesonderte Ausfüllhilfe.

2.6.6 Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden (Zeilen 37–44)

Erbbaurecht/Gebäude auf fremdem Grund und Boden	
37	Es wurde ein Erbbaurecht bestellt. 1 23 1 = Ja
38	Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden. 2 24 1 = Ja
In Fällen der Zeilen 37 und 38: Name und Anschrift des/der Erbbauverpflichteten oder des (wirtschaftlichen) Eigentümers/der (wirtschaftlichen) Eigentümerin des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden	
39	Vorname
40	Name/Firma
41	Straße
42	Hausnummer Hausnummerzusatz Adressergänzung
43	Postleitzahl Postfach Ort
44	Postleitzahl (bei Auslandsanschrift) Land (bei Auslandsanschrift)

1

Tragen Sie hier die ,1` ein, wenn ein Erbbaurecht bestellt wurde.



Das Erbbaurecht ist das Recht der/des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks einer anderen Eigentümerin bzw. eines anderen Eigentümers (einer bzw. eines Erbbauverpflichteten), ein Bauwerk zu haben.

2

Tragen Sie hier die ,1` ein, wenn die Voraussetzungen vorliegen.



Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt beispielsweise vor, wenn sämtliche Kosten zur Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück getragen wurden, ohne dass ein Erbbaurechtsvertrag vorliegt. Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden bilden das Gebäude und der dazugehörige Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit. Die Erklärung ist in diesem Fall von dem zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens einzureichen.

3

Tragen Sie die Angaben zu dem/der Erbbauverpflichteten ein, sofern Sie in **Zeile 37** eine ,1` eingetragen haben.

Tragen Sie die Angaben zum (wirtschaftlichen) Eigentümer/zur (wirtschaftlichen) Eigentümerin des Gebäudes ein, sofern Sie in **Zeile 38** eine ,1` eingetragen haben.