



Information für Immobilienverbände zur Grundsteuerreform

Mit diesem Schreiben wollen wir Sie als Immobilienverband über die Grundsteuerreform informieren.

Aufgrund der Grundsteuerreform sind Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärungen) elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Hierbei sind Grundstücks- und Hausverwaltungen nach § 4 Nr. 4 StBerG befugt, für die verwalteten Objekte Hilfe in Steuersachen zu leisten. Darunter fallen unter anderem:

- die Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung),
- die Entgegennahme der Feststellungsbescheide und
- die Einlegung von Rechtsbehelfen.

Dies kann zur Folge haben, dass Grundstücks- und Hausverwaltungen vermehrt Anfragen zur Erstellung der Feststellungserklärung oder zur Auskunftserteilung bezüglich relevanter Grundstücksinformationen erhalten. Wir wollen Ihnen daher bereits jetzt Hinweise zur Reform, zum aktuellen Sachstand und zum Handlungsbedarf geben.

Für die relevanten Grundstücksinformationen und häufig auftretende Fragen wird auf die Anlage verwiesen.

Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Das Grundsteuerrecht musste aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts grundlegend überarbeitet werden. Dabei wurde sehr darauf geachtet, den administrativen Aufwand für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer so niedrig wie möglich zu halten. Die Anwendung des neuen Grundsteuerrechts macht es jedoch erforderlich, dass jedes Grundstück zum Stichtag 1. Januar 2022 für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet wird. Hierzu ist grundsätzlich die Abgabe einer Steuererklärung erforderlich. So wird sichergestellt, dass nur die aktuellen und korrekten Grundstücksdaten für die Neuberechnung verwendet werden. Die neuen Werte werden dann ab dem 1. Januar 2025 von den Gemeinden als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Wie erfolgt die Erklärungsabgabe?

Die Erklärung war **im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Januar 2023** elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Eine entsprechende Aufforderung zur Erklärungsabgabe wird durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen erfolgen.

Über „Mein ELSTER“ (www.elster.de) steht seit dem 1. Juli 2022 ein kostenfreier Zugang zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärungen zur Verfügung. Sollten Sie zum Beispiel als Grundstücks- oder Hausverwaltung bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie zum Beispiel für andere Steuererklärungen benutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden. Ansonsten können sich die zur Abgabe berechtigten Organisationen und Personen registrieren. Detaillierte Informationen zum Registrierungsprozess finden Sie im „Info-Flyer zur Registrierung in Mein ELSTER“ auf der Internetseite ELSTER - Flyer und Merkblätter (www.elster.de/e-portal/infoseite/flyer).

Wie berechnet sich die Grundsteuer zukünftig?

Die Grundsteuer berechnet sich auch zukünftig in drei Schritten:



1. Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes

Mit den im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundbesitzes auf den 1. Januar 2022. Das Ergebnis wird in einem Grundsteuerwertbescheid festgestellt und bekanntgegeben.

2. Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Parallel zum Grundsteuerwertbescheid wird ein Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erlassen und bekanntgegeben. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Die Inhalte dieses Bescheids werden auch der heheberechtigten Gemeinde mitgeteilt.

3. Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Im letzten Schritt wird der zuvor festgesetzte Grundsteuermessbetrag mit dem *Hebesatz der Gemeinde* multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln. Diese wird den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in einem Grundsteuerbescheid der Gemeinde bekanntgegeben. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025.

Bestehen weitere Fragen zur Grundsteuerreform und zur Erklärungsabgabe?

Unter www.grundsteuer.nrw.de werden Ihre Fragen rund um die Grundsteuer beantwortet. Sie finden dort Informationen sowie Links, die bei der Erklärungsabgabe unterstützen können. Ebenso finden Sie Hintergründe zur Berechnung der Grundsteuer und Informationen darüber, welche Daten für die Erklärung benötigt werden. Die Inhalte auf der Webseite werden fortlaufend aktualisiert.

Anlage:

- Häufige Fragen zur Grundsteuerreform
- Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten

Häufige Fragen zur Grundsteuerreform

Für welche Grundstücke müssen Sie eine Erklärung abgeben?

Erklärungen müssen Sie für alle Grundstücke abgeben, die sich am 1. Januar 2022 in Ihrem Eigentum befinden.

Wo finden Sie das Aktenzeichen des Grundstücks?

Bei steuerpflichtigen bzw. nur teilweise steuerbefreiten Grundstücken finden Sie das Aktenzeichen im aktuell gültigen Bescheid Ihres Finanzamts über den Einheitswert und regelmäßig auch im letzten Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Dieses Aktenzeichen benötigen Sie zur Abgabe Ihrer Feststellungserklärung.

Welche Angaben sind zum Grund und Boden erforderlich?

Zum Grund und Boden sind folgende Angaben erforderlich:

- Lage des Grundstücks (Anschrift)
- Grundbuchblatt-Nummer
- Flurstücksangaben
 - o Gemarkung, Flur, Flurstück; für die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke sind die Grundstücksflächen in Quadratmeter zu erklären. Diese Daten finden Sie bereits heute auf der Webseite www.tim-online.nrw.de.
- Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022 in Euro pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Nach Abschluss der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse finden Sie die Daten auf den Webseiten www.boris.nrw.de oder www.grundsteuer.nrw.de.

Welche Grundstücksarten sind als Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren zu bewerten?

Zu den Wohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Welche Angaben sind bei Wohngrundstücken in der Erklärung erforderlich?

Bei Wohngrundstücken sind folgende Angaben erforderlich:

- Grundstücksart
- Baujahr
 - o gegebenenfalls Zeitpunkt des Abschlusses einer Kernsanierung
 - o gegebenenfalls Jahr einer Abbruchverpflichtung
- Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- gegebenenfalls Sondernutzungen (wie Erbbaurechte / Gebäude auf fremdem Grund und Boden)

Welche Grundstücksarten sind als Nichtwohngrundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten?

Zu den Nichtwohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- gemischt genutztes Grundstück
- Geschäftsgrundstück
- Teileigentum
- sonstiges bebautes Grundstück

Welche Angaben sind bei Nichtwohngrundstücken in der Erklärung erforderlich?

Bei Nichtwohngrundstücken sind folgende Angaben erforderlich:

- Grundstücksart
- Baujahr
 - o gegebenenfalls Zeitpunkt des Abschlusses einer Kernsanierung
 - o gegebenenfalls Jahr einer Abbruchverpflichtung
- Brutto-Grundfläche und Gebäudeart gemäß beigefügter Anlage 42 des Bewertungsgesetzes. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus den Berechnungen der Architektinnen und Architekten. Bei einfach konstruierten Gebäuden kann ein Anhaltspunkt für eine überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche das Produkt aus der bebauten Fläche (Außenmaße des Gebäudes) und der Anzahl der Geschosse (einschließlich Keller- und Dachgeschosse) sein.
- gegebenenfalls Sondernutzungen (wie Erbbaurechte / Gebäude auf fremdem Grund und Boden)

Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet?

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung in Erbbaurechtsfällen ist nur die oder der Erbbauberechtigte verpflichtet.

Liegt ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden vor?

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

Kann für die Abgabe von Erklärungen eine verlängerte Abgabefrist gewährt werden?

Die Frist zur Abgabe der Erklärung endete am 31. Januar 2023.

Gelten die Vertretungs- und Bekanntgabevollmachten für die Einheitswertfeststellung auch für die Grundsteuerwertfeststellung?

Vollmachten, die den Finanzämtern bisher für die Einheitswertfeststellung und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags angezeigt wurden, gelten nicht für die Feststellung von Grundsteuerwerten. Für die Feststellung von Grundsteuerwerten ist eine neue Vollmachterteilung erforderlich. Diese kann im Erklärungsvordruck eingetragen werden.

Kann die Steuererklärung auch über Softwarelösungen von Drittanbietern übermittelt werden?

Über die ERIC-Schnittstelle (Elster Rich Client) besteht die Möglichkeit, dass auch Drittsoftwareanbieter in eigener Initiative einen entsprechenden Übertragungsweg an ELSTER programmieren können. Ob der von Ihnen favorisierte Drittsoftwareanbieter eine Übermittlung der Grundsteuerwerkerklärung unterstützt, obliegt dem Drittanbieter.

Welche Vorbereitungen können Sie bereits jetzt treffen?

Sie können die oben genannten Erklärungsangaben bereits jetzt zusammenstellen. Das erleichtert Ihnen die fristgerechte Abgabe der Erklärung

Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit umfangreichem Gebäudebestand empfiehlt es sich zur Vorbereitung der Erklärungsabgabe einen Lageplan mit einer Übersicht zu erstellen. Eine katastermäßige Darstellung des Grundbesitzes finden Sie bereits jetzt unter www.tim-online.nrw.de.

Beispiele für selbst zu erstellende Übersichten:

Wohngrundstücke:

Belegenheit	Hausnummer	Nr. laut Aufteilungsplan	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Baujahr
Musterstraße	1	1	60	10	1975
Musterstraße	1	2	60	10	
Musterstraße	1	3	120	20	
Musterstraße	1 A	-	1000	150	1955
...					

Beispiel für eine selbst zu erstellende Übersicht über den Gebäudebestand des Grundstücks:

Lageplan-Nummer	Brutto-Grundfläche in m ²	Gebäudeart lt. Anlage 42 des Bewertungsgesetzes	Baujahr
1	500	Bürogebäude	1975
2	1.000	Lagerhalle	1955
...			

Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK)

I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

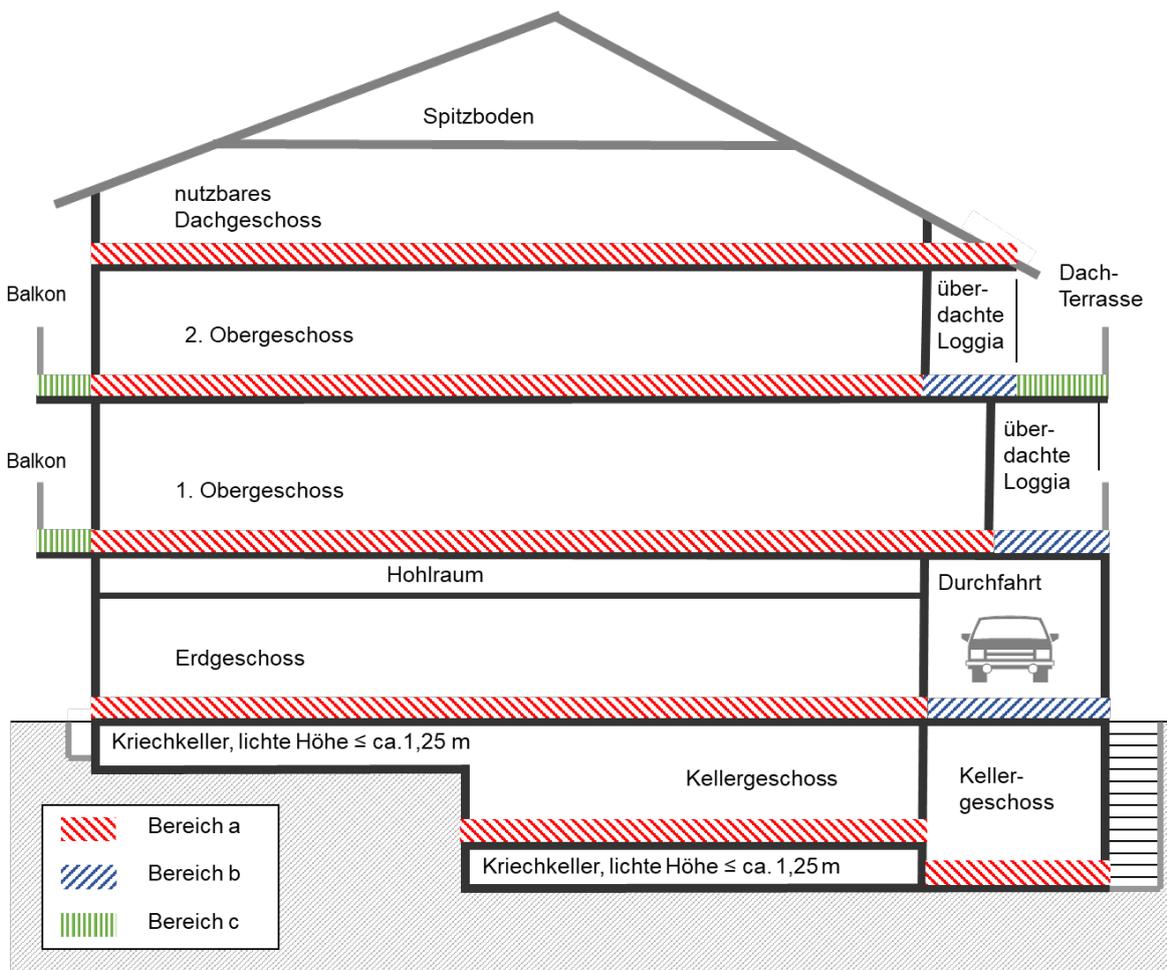
Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. Die BGF ist in Quadratmeter anzugeben.

Bei der Ermittlung der BGF wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die NHK berücksichtigen nur die BGF der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht erfasst. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



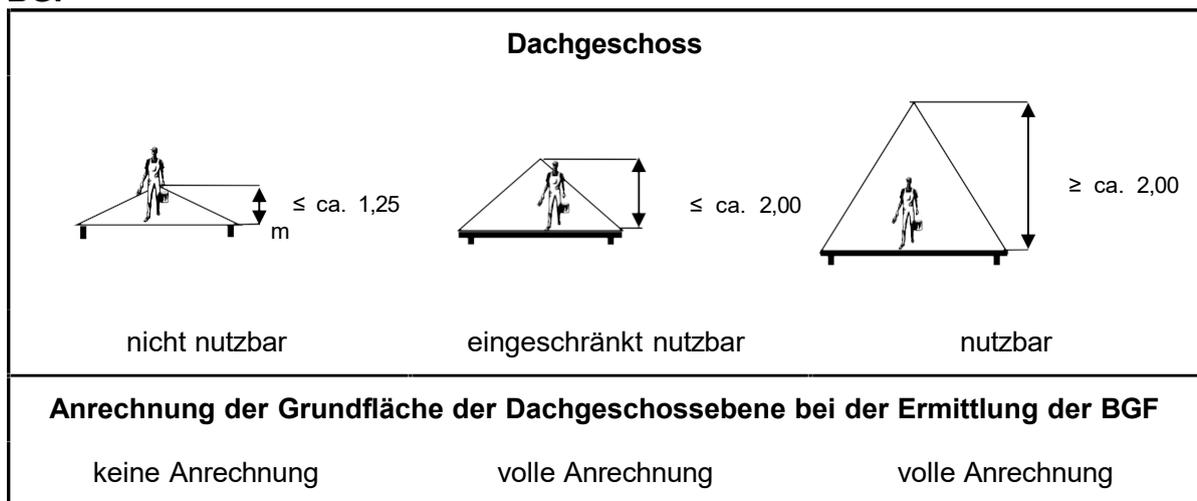
Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. BGF des Bereiches b sind an Stellen,

an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken). Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).

Auf die BGF anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF



II. Normalherstellungskosten (NHK)

Normalherstellungskosten in Euro/m² BGF auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) sowie eines pauschalen Zuschlages für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen (3 %).

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Arzt Häuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777
9.2	Tennishallen	814	1.040	1.226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1.978	2.524	3.075
10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1.066	1.360	1.633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1.277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1.200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1.128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1.514	1.875	2.395

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	
15	Stallbauten		422	
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	
19	Teileigentum Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.			
20	Auffangklausel Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.			