



---

## Information für Unternehmen zur Grundsteuerreform

Mit diesem Schreiben wollen wir Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer von betrieblichen Grundstücken (sog. Nichtwohngrundstücken) über die Grundsteuerreform sowie zum aktuellen Sachstand und Handlungsbedarf informieren.

### 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 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](http://www.elster.de)) steht seit dem 1. Juli 2022 ein kostenfreier Zugang zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung. Sollten Sie 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/eportal/infoseite/flyer](http://www.elster.de/eportal/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](http://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.

Falls Sie steuerlich beraten sind, sollten Sie frühzeitig mit diesem Schreiben auf Ihre steuerliche Beratung zugehen.

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?

Das Aktenzeichen finden Sie 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](http://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 Gutachteraus-schüsse finden Sie die Daten auf den Webseiten [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de).

### 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)

### **Sie sind Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter?**

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

### **Sie sind Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Grundstücks mit einem Gebäude, das nicht in Ihrem Eigentum steht (Gebäude auf fremdem Grund und Boden)?**

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](http://www.tim-online.nrw.de).

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

| <b>Lageplan-Nummer</b> | <b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Gebäudeart<br/>lt. Anlage 42 des Bewertungsgesetzes</b> | <b>Baujahr</b> |
|------------------------|--|--|----------------|
| <b>1</b>               | 500  | Bürogebäude  | 1975           |
| <b>2</b>               | 1.000                                      | Lagerhalle   | 1955           |
| ...                    |  |  |                |

### **Sie sind Miteigentümerin bzw. Miteigentümer eines Grundstücks?**

Wenn sich Ihr Grundstück im Eigentum mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer befindet (Eigentum in Bruchteilen), informieren Sie bitte auch die weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümer über dieses Schreiben. Benennen Sie in diesem Fall bitte in der Feststellungserklärung eine empfangsbevollmächtigte Person.

### **Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK)**

#### **I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)**

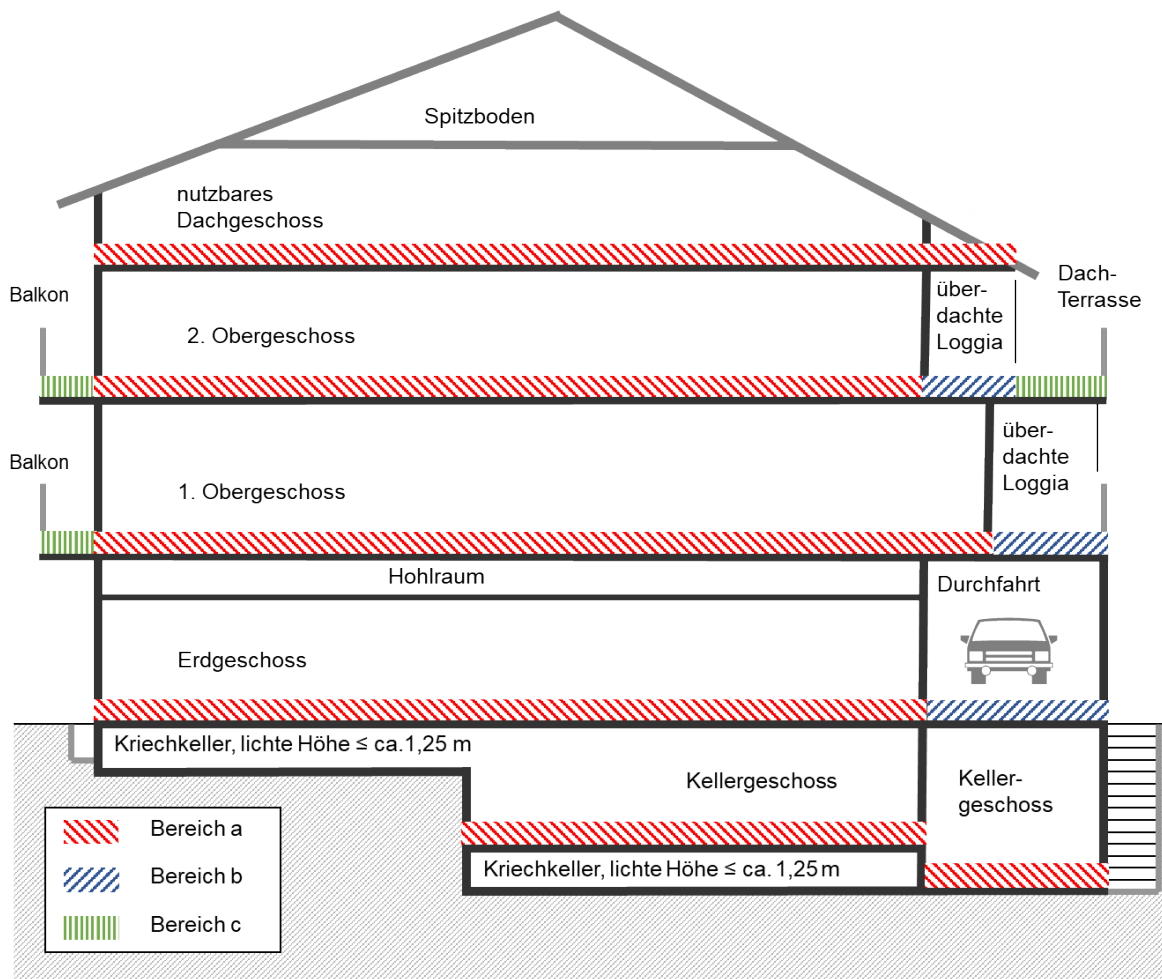
Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen 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:

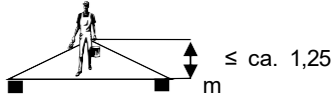
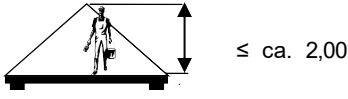
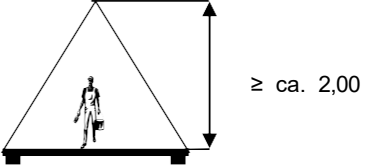


Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. BGF des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion 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 Ausbaustand).

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

| Dachgeschoss   |   |   |
|--|---|---|
|   |  |  |
| nicht nutzbar  | eingeschränkt nutzbar   | nutzbar   |
| <b>Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF</b> |   |   |
| keine Anrechnung   | volle Anrechnung  | volle Anrechnung  |

## II. Normalherstellungskosten (NHK)

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



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