

Neue Grundsteuer: Was Eigentümer in NRW jetzt tun müssen

Wer ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung besitzt, der muss dieses Jahr eine zusätzliche Steuererklärung abgeben. Grund ist die komplizierte neue Erhebungsmethode für die Grundsteuer. Die Grundeigentümer müssen die Erklärung digital abgeben und dafür zahlreiche Daten recherchieren. Haus & Grund informiert, was auf die Eigentümer zukommt und wo es Hilfestellung gibt.

Düsseldorf. Im Mai wird die NRW-Finanzverwaltung die **Grundeigentümer** im Land darüber informieren, dass sie zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 eine zusätzliche **Steuererklärung** abgeben müssen. „In dieser sogenannten **Feststellungserklärung** werden die Daten abgefragt, die als Grundlage für die komplizierte Berechnung der neuen **Grundsteuer** dienen“, erklärt **Konrad Adenauer**, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen. Sein Rat: „**Eigentümer** sollten sich schon jetzt darauf vorbereiten, denn es geht um viele Daten, die man nicht einfach so im Kopf hat.“

Benötigt werden beispielsweise die **Gemarkung** und das **Flurstück** des Grundstücks, die aus dem **Grundbuch** hervorgehen. Neben persönlichen Daten zum Steuerzahler wie der **Steueridentifikationsnummer** wird auch die sogenannte **Einheitswertnummer** benötigt. Sie findet man im **Grundabgabenbescheid**. Zudem wird der **Bodenrichtwert** gebraucht. Er kann online recherchiert werden unter www.boris.nrw.de. Auch die Fläche des Grundstücks, die **Wohnfläche** bzw. die **Nutzfläche** in Quadratmetern sind gefragt. Hinzu kommt das Jahr der **Bezugsfertigkeit** und einer eventuell erfolgten **Kernsanierung**.

Digitale Steuererklärung gefordert: Was tun Menschen ohne Internet?

Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Erik Uwe Amaya, erläutert: „Für alle Angaben gilt der Zustand zum Stichtag 1. Januar 2022.“ Die **Steuererklärung** ist digital über das Online-Finanzamt **ELSTER** abzugeben. „Wer noch kein Benutzerkonto für ELSTER hat, sollte sich frühzeitig darum kümmern“, sagt Amaya. „Die Registrierung bei ELSTER ist umständlich und beinhaltet die Zusendung einer Aktivierungsid per Post. Damit sind Bearbeitungszeiten bei den Finanzämtern verbunden.“ Anleitung und Hilfestellung gibt es unter www.elster.de.

Für die Abgabe der Erklärung darf auch das Benutzerkonto naher Angehöriger genutzt werden, hilfreich etwa für Senioren ohne Internet. Wer die **Steuererklärung** nicht digital abgeben kann, muss beim Finanzamt einen **Härtefallantrag** stellen, um **Papierformulare** zu bekommen. Der örtliche Haus & Grund-Verein kann Mitgliedern dabei mit einem **Musterantrag** helfen. „Wer einen **Steuerberater** mit der Steuererklärung beauftragen möchte, sollte sich wegen des absehbaren Nachfrageansturms frühzeitig darum kümmern“, rät **Konrad Adenauer**. „Bei Wohnungseigentümern darf auch die **Hausverwaltung** den Papierkram übernehmen.“ Die Erhebung der **Grundsteuer** nach dem neuen Modell startet zum 1. Januar 2025.

Quelle: Haus- & Grund Rheinland Westfalen, 15.03.2022

Welche Daten für die Grundsteuererklärung benötigt werden

Nach der Grundsteuerreform sind sämtliche Grundstücke auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu zu bewerten (Hauptfeststellung). Die Bewertung erfolgt in einem vereinfachten Verfahren, das sich je nach Bundesland unterscheiden kann. Für diesen Zweck ist eine Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) abzugeben. Dieser Artikel gibt – je nach Bundesland - einen Überblick, welche Angaben für die Erstellung der Grundsteuererklärung benötigt werden und woher bzw. welchen Unterlagen diese Angaben entnommen werden können. Sind einzelne Angaben in den Haus- oder Bauunterlagen nicht griffbereit, kann die Zeit bis zur Erklärungsabgabe genutzt werden, die fehlenden Angaben herauszusuchen oder neu einzuholen.

Allgemeine Angaben

In allen Bundesländern sind in der Grundsteuererklärung allgemeine Angaben zu den Grundstückseigentümern, der Lage und genauen Bezeichnung des Grundstücks, dem bisherigen Einheitswert Aktenzeichen oder der Steuernummer zu machen. Aus der nachfolgenden Tabelle ergibt sich, woher diese Angaben entnommen werden können:

Angabe	Woher
Eigentumsverhältnisse	u.a. Grundbuchauszug
Lage des Grundstücks (Adresse)	
Einheitswert Aktenzeichen / Steuernummer	Das Aktenzeichen oder die Steuernummer ist regelmäßig auf dem letzten Grundsteuerbescheid der Gemeinde angegeben.
Grundstücksbezeichnung (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück, Anteil)	Die Grundstücksbezeichnung ergibt sich z.B. aus dem Grundbuchauszug oder dem Liegenschaftskataster des jeweiligen Bundeslandes.

Wichtig:

Im Frühjahr 2022 hat die Finanzverwaltung die Grundstückseigentümer per Allgemeinverfügung zur Abgabe der Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) aufgefordert. Ab dem 1. Juli 2022 kann die Grundsteuererklärung elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden. Die Frist zur Erklärungsabgabe endet nach derzeitigem Stand bereits am 31. Oktober 2022.

Weitere Angaben Bundesmodell

Die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen haben sich (teils mit Abweichungen) für das sog. Bundesmodell entschieden. Für Grundstücke, die in den vorgenannten Bundesländern liegen, werden neben den allgemeinen Angaben insbesondere folgende Angaben für die Abgabe der Grundsteuererklärung benötigt:

Angabe	Woher
Grundstücksart	Siehe § 181 BewG zur Bestimmung der Grundstücksart
Grundstücksfläche	Die Angaben zur Grundstücksfläche lassen sich z.B. dem Grundbuchauszug entnehmen.

Angabe

Woher

Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022

Die Angaben des Bodenrichtwerts erhält man beim zuständigen örtlichen Gutachterausschuss oder online über das "BORIS" (Bodenrichtwertinformationssystem) des jeweiligen Bundeslandes.

Zusätzliche Angaben für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mietwohngrundstücke

Jahr der Bezugsfertigkeit (Baujahr)

Die Angaben finden sich z.B. in den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

Wohn-/Nutzfläche

Die Angabe der Wohn- und Nutzfläche findet sich z.B. in den Bauunterlagen, der Teilungserklärung oder dem Kaufvertrag.

Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

Die Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze lässt sich typischerweise den Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag entnehmen.

Zusätzliche Angaben für gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke und sonstige bebaute Grundstücke

Baujahr

Bauunterlagen oder Kaufvertrag

Bruttogrundfläche

Bauunterlagen