

Grundsteuerreform 2022 - Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwertes auf den 01. Januar 2022

Zum **01. Januar 2025** wird die neue Grundsteuerreform in Kraft treten. Dadurch verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Die Mehrzahl der Bundesländer, darunter auch NRW, folgt bei der Reform dem sogenannten Bundesmodell.

Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für die Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln. Dies gilt unabhängig davon, ob diese selbstgenutzt sind oder vermietet werden.

Beim sogenannten Bundesmodell handelt es sich um ein wertabhängiges Modell, so dass sich die Bewertung am Wert der Grundstücke und Gebäude orientiert. Der Grundsteuerwert für Wohngrundstücke soll dabei im Ertragswertverfahren und für Nichtwohngrundstücke im Sachwertverfahren ermittelt werden.

Das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer bleibt hingegen erhalten ($\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$).

In einer Hauptfeststellung bereits auf den **01. Januar 2022** sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden.

Die Finanzverwaltung wird die Grundstückseigentümer voraussichtlich Ende März 2022 **durch öffentliche Bekanntmachung** zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern.

Die Feststellungserklärung ist elektronisch abzugeben. Die elektronische Einreichung über in Onlineplattform ELSTER wird voraussichtlich ab 01. Juli 2022 möglich sein.

Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum **31. Oktober 2022**.

Um die ermittelten Grundsteuerwerte in Zukunft an die jeweils aktuellen Verhältnisse anzupassen, sollen diese im Anschluss an die erste Hauptfeststellung auf den 01. Januar 2022 **alle sieben Jahre** neu festgestellt werden.

Handlungsbedarf

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Erstellung der Feststellungserklärung für Ihren Grundbesitz bzw. den Grundbesitz Ihres Unternehmens. Um eine fristgereichte Einreichung der Erklärungen gewährleisten zu können, bitten wir Sie, uns kurzfristig mitzuteilen, ob wir für Sie tätig werden sollen. Weiterhin bitten wir um die Angabe der Anzahl der zu bewertenden Grundstücke.

Als Ausgangsbasis für die Ermittlung der Grundsteuerwerte werden folgende Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse bzw. Miteigentumsanteil (Zähler / Nenner)
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Grundstücksfläche
- Nutzungsart
- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Wohnfläche bzw. Bruttogrundfläche, Anzahl der Garagenplätze
- Baujahr des Gebäudes
- Baudenkmal (ja / nein)

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid oder in der Teilungserklärung.

Sie werden die Möglichkeit haben, uns diese Unterlagen digital über eine Plattform oder in Papierform zur Verfügung zu stellen.