



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Einfach gut leben!

Grundsteuer- Erklärung

Was müssen Wohneigentümer
in NRW jetzt wissen?

Alle
wichtigen
Tipps und
Infos

www.wohneigentum.nrw



Checkliste Grundsteuererklärung 2022

In diesem Jahr müssen Hauseigentümer für ihr Grundstück und ihre Immobilie zum ersten Mal eine eigene „Steuererklärung“ abgeben. Das sorgt für große Verunsicherung. Was steckt hinter der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts? Welche Informationen werden abgefragt, wann und wie muss ich tätig werden, was gilt es zu beachten?

Wir beantworten die wichtigsten Fragen.

Ein ausführliches sowie stetig aktualisiertes Merkblatt finden Sie zudem unter:
www.wohneigentum.nrw/beitrag/checkliste-grundsteuererklaerung-2022



Auf einen Blick

Wann muss ich die Erklärung abgeben?

Ab dem **01.07.2022** können Sie die Erklärung einreichen. Die Frist zur Einreichung endet am **31.10.2022**. Danach muss die Erklärung alle sieben Jahre sowie bei grundlegenden Änderungen am Grundbesitz abgegeben werden.

Wie und wo muss ich die Erklärung einreichen?

Die Feststellungserklärung können Sie nur online über das Portal **www.elster.de** einreichen. Dort müssen Sie sich zunächst anmelden. Sollten Sie weder Computer noch Internetzugang besitzen, können Sie bei Ihrem Finanzamt einen **Härtefallantrag** stellen. Wird dieser bewilligt, können Sie die Erklärung in Papierform einreichen.

Meist keine eigene Recherche notwendig!

Das Finanzamt teilt Ihnen in einem individuellen Schreiben ab Mai die wichtigsten Daten (i.d.R. das Aktenzeichen, die Grundbuchinformationen, den Bodenrichtwert) für Ihre Grundsteuererklärung mit. Diese können Sie nach einer Überprüfung übernehmen. **In den meisten Fällen müssen Sie also keine Daten oder Unterlagen besorgen.** Lediglich die Angaben zur Grundstücks- und Wohnfläche sowie das Baujahr müssen Sie selbstständig beisteuern.

Welche Informationen werden abgefragt?

- ✓ Ihr Aktenzeichen*
- ✓ Grundbuchinformationen (Flurstück, Grundbuchblatt und Gemarkung)*
- ✓ Bei mehreren Eigentümern: Besitzverhältnisse
- ✓ Grundstücksart
- ✓ **Grundstücksfläche**
- ✓ Bodenrichtwert*
- ✓ **Baujahr** und ggf. Jahr einer Kernsanierung
- ✓ **Wohnfläche**

Welche Unterlagen sollte ich bereitlegen?

- ✓ Grundbuchauszug und/oder Kaufunterlagen
- ✓ ggf. aktuellen Grundsteuerbescheid
- ✓ Informationen zur Wohnfläche
- ✓ Informationen zu Sanierungsmaßnahmen

Wo bekomme ich fehlende Informationen?

Bodenrichtwert: **www.boris.nrw.de**
Grundbuchinformationen: **Grundbuchamt**

Ihnen fehlen Informationen zur Wohnfläche?

Dann sollten Sie frühzeitig tätig werden und Ihre Wohnfläche ausmessen oder ausmessen lassen!

Welche Fehler sollte ich vermeiden?

Bodenrichtwert

Achten Sie darauf, den aktuellen **Wert aus 2022** anzugeben. Sie bekommen die Informationen auf www.boris.nrw.de oder bei Ihrem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss. **Übrigens:** Es kann sein, dass für Teile Ihres Grundstücks unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten, wenn dieses beispielsweise aus verschiedenen Flurstücken besteht.

Kernsanierung

In der Feststellungserklärung wird gefragt, ob und wenn ja in welchem Jahr eine Kernsanierung an Ihrem Haus durchgeführt wurde. Weil eine Kernsanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – quasi die Haltbarkeit – und damit auch den Wert eines Hauses erhöht, wird bei kernsanierten Häusern in den meisten Fällen auch mehr Grundsteuer fällig. Aber anders als im alltäglichen Sprachgebrauch liegt für den Gesetzgeber eine Kernsanierung nur dann vor, wenn eine sehr tiefgreifende Sanierung durchgeführt wurde.

Selbst wenn umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, müssen Sie nicht automatisch eine Kernsanierung angeben. Lassen Sie sich im Zweifel durch einen Experten beraten!

Erst wenn **alle** folgenden Maßnahmen durchgeführt wurden, müssen Sie eine Kernsanierung angeben:

- ✔ Neues Dach inkl. Dämmung
- ✔ Neue Fassade inkl. Dämmung
- ✔ Neue Fenster und Türen
- ✔ Neuer Innenausbau
- ✔ Neue Fußböden
- ✔ Neue Bäder
- ✔ Neue Heizungsanlage
- ✔ Neue Sanitär- und Elektroinstallationen

Wenn baurechtliche Vorgaben (z. B. Denkmalschutz) die Sanierungen einschränken, müssen nicht alle Maßnahmen durchgeführt worden sein, um eine Kernsanierung angeben zu müssen.

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche müssen Sie die Flächen von Zubehörräumen wie z. B. Keller oder Heizungsräume nicht angeben. Auch wenn in der Steuererklärung gefordert wird, Wohn- und Nutzfläche zusammen anzugeben, müssen Sie diese Räume nicht berücksichtigen. Denn unter Nutzfläche versteht der Gesetzgeber nicht die oben genannten Zubehörräume, sondern Verkaufsräume oder Werkstätten. Sollten Sie hier unsicher sein, ist eine Beratung durch einen Experten sinnvoll.

Was gehört nicht zur Wohnfläche?

Kellerräume, Waschküche, Heizungsräume, Garagen, Dachboden, Treppe mit mehr als drei Stufen

Was gehört zur Wohnfläche?

Balkone, Terrassen und Loggien in der Regel zu einem Viertel, ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern zur Hälfte

Wird's jetzt teuer?

Fordern Sie Hebesatz-Anpassungen in Ihrer Stadt!

Wie viel Grundsteuer Sie zahlen müssen, hängt vor allem von Ihrer Kommune ab! Sie bestimmt den sogenannten Hebesatz. Wir gehen davon aus, dass die allermeisten Städte in NRW ihren Grundsteuerhebesatz senken müssen, damit die Reform keine Steuererhöhung durch die Hintertür wird.

Deshalb fordern wir von den Städten, die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu gestalten, ihre Hebesätze 2025 anzupassen und bis dahin auch keine weitere Erhöhung der Grundsteuer vorzunehmen!

Unterstützen Sie unsere Forderung auch in Ihrer Stadt!

Denn die Grundsteuer betrifft alle – egal, ob Mieter oder Wohneigentümer!



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Einfach gut leben!

Eine starke Stimme für Ihre Interessen

Ein Eigenheim darf nicht das Privileg weniger bleiben, es muss eine Chance für alle werden.

Für dieses Ziel setzen wir uns ein. Als größte gemeinnützige Verbraucherschutz-Organisation für selbstnutzende Wohneigentümer in Deutschland kämpfen wir für Ihre Interessen.

Zusammen mit unseren über 130.000 Mitgliedsfamilien sind wir eine starke Gemeinschaft!

Der Verband Wohneigentum hat viel zu bieten

Haben Ihnen die Informationen aus unserer Grundsteuer-Checkliste weitergeholfen? Als Mitglied im Verband Wohneigentum bleiben Sie immer auf dem Laufenden und erhalten viele **nützliche Tipps** rund ums Eigenheim. Profitieren Sie von unserer **unabhängigen Beratung** rund um Haus und Garten, von günstigen Services sowie unserem Engagement für bezahlbares Wohneigentum. Übrigens: Mit unseren **Inklusiv-Versicherungen** schützen wir Sie vor vielen Risiken als Eigenheim-Besitzer.

- ✓ kostenlose Rechtsberatung
- ✓ kostenlose Steuerberatung
- ✓ kostenlose Bau- und Energieberatung
- ✓ kostenlose Gartenberatung
- ✓ umfassendes Informationsangebot

- ✓ starke Stimme in der Politik
- ✓ Immobilien-Rechtsschutzversicherung
- ✓ Grundstücks- und Gebäude-Haftpflichtversicherung
- ✓ Bauherren-Haftpflichtversicherung

Bleiben wir in Kontakt!

Haben Sie Fragen? Gerne helfen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weiter.

Verband Wohneigentum Nordrhein-Westfalen e.V.

Himpendahlweg 2 | 44141 Dortmund

Telefon: +49 231 941138-0 | Fax: -99 | Email: info@wohneigentum.nrw



Schauen Sie auf unserer Website vorbei und melden sich für unseren Newsletter an. Hier bekommen Sie regelmäßig nützliche Tipps und stets aktuelle Infos.

www.wohneigentum.nrw

www.wohneigentum.nrw/newsletter

Noch kein Mitglied?



Werden Sie Mitglied im Verband Wohneigentum NRW e.V. und profitieren von unseren umfangreichen Leistungen.

www.wohneigentum.nrw/mitglied-werden