

Checkliste Grundsteuererklärung 2022

Beantwortung der häufigsten Fragen

Hauseigentümer müssen in diesem Jahr eine neue „Steuererklärung“ abgeben. Denn für die Berechnung der Grundsteuer müssen künftig aktuelle Grundstückswerte ermittelt werden. Wir klären die wichtigsten Fragen zu dieser Grundsteuererklärung.

Bei vielen Bürgerinnen und Bürgern flatterte zu Beginn des Jahres der alljährliche Grundsteuerbescheid in den Briefkasten. Neu dabei war ein Merkblatt des NRW-Finanzministeriums, das ankündigt: In diesem Jahr müssen Wohneigentümer in Sachen Grundsteuer zum ersten Mal selbst tätig werden und eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Denn für die Reform der Grundsteuer werden alle Immobilien und Grundstücke in Deutschland zum ersten Mal seit 1964 wieder neu bewertet. Angewendet wird der aktualisierte Wert aber erst im Jahr 2025.

Übrigens: Der Verband Wohneigentum NRW setzt sich dafür ein, dass auch Ihre Stadt die Grundsteuer-Hebesätze anpasst, damit es nach der Reform im Jahr 2025 nicht noch teurer wird.

Wird's für Wohneigentümer jetzt teurer?

Diese Frage lässt sich leider nicht pauschal beantworten. Viele Besitzer von älteren Siedlungshäusern mit großen Grundstücken haben die Sorge, dass ihnen die Grundsteuerreform teuer zu stehen kommt. Grundsätzlich lässt sich aber sagen: Das Modell, mit dem NRW die neuen Werte berechnet – das sogenannte Bundesmodell – versucht, anhand vieler Bewertungskriterien den aktuellen Marktwert einer Immobilie abzubilden. Das macht es kompliziert, muss aber nicht immer nachteilig sein. Ein höheres Alter der Immobilie führt z. B. tendenziell zu niedrigeren Grundsteuerwerten. Eine gute Lage, ein hohes Mietpreinsniveau in Ihrer Stadt oder große Wohn- bzw. Grundstücksflächen führen tendenziell zu höheren Werten. Allerdings ist das Modell so ausgelegt, dass bei Grundstücken mit älteren Gebäuden die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert ein größeres Gewicht bekommen, während bei jüngeren Immobilien die fiktiven Mieteinnahmen eine richtigere Rolle spielen.

Klar ist aber: Ihr Grundstückswert wird mit der neuen Hauptfeststellung in den allermeisten Fällen steigen. Schließlich wurden die bisherigen Werte auf der Grundlage des Jahres 1964 berechnet. Ein steigender Grundsteuerwert zieht aber nicht automatisch eine sprunghaft steigende Grundsteuer mit sich. Zum einen werden die Wertsteigerungen im Vergleich zu den alten Werten aus 1964 durch einen niedrigen Steuermessbetrag in der neuen Berechnung ausgeglichen. Und zum anderen hängt die Höhe der Grundsteuer zusätzlich 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 auch von den Städten, ihre Hebesätze 2025 anzupassen und bis dahin auch keine weitere Erhöhung der Grundsteuer vorzunehmen!

Übrigens: Wie hoch ihr Grundstückswert nach der neuen Berechnungsmethode sein wird und wie viel Grundsteuer Sie ab 2025 theoretisch bezahlen müssten, lässt sich annähernd auf der folgenden Seite berechnen: <https://grundsteuer.de/rechner/>

Allerdings gilt hier zu beachten: Der Rechner geht von den jetzigen Grundsteuerhebesätzen Ihrer Kommune aus. Der Wert im Grundsteuerrechner simuliert also, was Sie ab 2025 zahlen müssten, wenn die Kommune nichts tut und die Hebesätze nicht senkt.

Wann muss ich tätig werden?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts können Sie erst ab dem 01.07.2022 abgeben. Dann haben Sie vier Monate Zeit. Spätestens am 31.10.2022 müssen Sie alle Angaben beim Finanzamt eingereicht haben.

Es ist aber durchaus sinnvoll, bereits jetzt einige notwendige Daten zur Abgabe der Steuererklärung zusammenzusuchen. Dazu gehören z. B. Ihre Kaufunterlagen oder einen Grundbuchauszug und Ihr diesjähriger Grundsteuerbescheid. Sollten Ihnen keine Informationen zur Wohnfläche Ihrer Immobilie vorliegen, sollten Sie diese ausmessen oder rechtzeitig berechnen lassen.

Die Feststellungserklärung müssen Sie künftig in Abständen von sieben Jahren angeben. Ergeben sich in der Zwischenzeit Änderungen an Ihrem Grundstück oder Ihrer Immobilie, die den Grundsteuerwert beeinflussen, haben Sie die Pflicht, diese Änderungen dem Finanzamt mitzuteilen.

Welche Informationen muss ich in der Feststellungserklärung angeben?

In den meisten Fällen müssen Sie folgende Daten in Ihrer Feststellungserklärung angeben:

- Ihr Aktenzeichen (siehe Grundsteuerbescheid sowie Informationsschreiben des Finanzamts im Juni 2022)
- Grundbuchinformationen (u.a. Flurstück, Grundbuchblatt und Gemarkung)
- Bei mehreren Eigentümern: Informationen zu den Besitzverhältnissen
- Wohnadresse
- Grundstückart
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Baujahr und ggf. Jahr einer Kernsanierung
- Wohnfläche

Das Aktenzeichen finden Sie auf ihrem jährlichen Grundsteuerbescheid. Es wird Ihnen in einem individuellen Informationsschreiben, das alle nordrhein-westfälischen Steuerpflichtigen im Juni erhalten sollen, auch noch einmal individuell mitgeteilt.

Die Grundbuchinformationen entnehmen Sie entweder Ihrem Kaufvertrag, einem Grundbuchauszug oder aber Ihrem Grundsteuerbescheid. Sollten Ihnen Informationen fehlen, können Sie diese beim Grundbuchamt Ihrer Stadt erhalten.

Auch Ihre Grundstücksfläche finden Sie in Ihren Kaufunterlagen oder im Grundbuchauszug.

Die Bodenrichtwerte können Sie über das Portal www.boris.nrw.de recherchieren. Aber Achtung: Die aktuellen Bodenrichtwerte werden in einigen Gemeinden erst Ende März veröffentlicht. Das Land NRW hat zudem angekündigt, diese Daten auch auf einem extra für die Grundsteuerreform erstellten Online-Portal bereitzustellen.

Welche Fehler sollte ich bei der Feststellungserklärung vermeiden?

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 – also quasi die Haltbarkeit – und damit auch den Wert eines Hauses erhöht, wird bei kernsanierten Häusern auch mehr Grundsteuer fällig. Aber anders als im alltäglichen Sprachgebrauch liegt für den Gesetzgeber eine Kernsanierung nur dann vor, wenn alle folgenden Maßnahmen durchgeführt wurden: Vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innenwände, der Bäder, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie der Heizungs- und Sanitäranlagen inklusive Leitungen und Abwassersysteme. Bei Gebäuden, bei denen die genannten Veränderungen aufgrund von baurechtlichen Vorgaben (z.B. Denkmalschutz) eingeschränkt sind, liegt auch dann eine Kernsanierung vor, wenn nicht alle oben genannten Kriterien erfüllt sind. Es macht also in jedem Fall Sinn, sich bei dieser Frage beraten zu lassen. Denn selbst wenn umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, müssen Sie nicht automatisch eine Kernsanierung angeben. Weil der Gesetzgeber an dieser Stelle keine klaren Vorgaben macht, könnte es in dieser Frage vermehrt zu Rechtsstreitigkeiten mit dem Finanzamt kommen.

Für Mitglieder: Immobilien-Rechtsschutz

Wohnfläche: Bei der Wohnfläche müssen Sie die Flächen von Zubehörräumen wie z. B. Keller oder Heizungs- und Hauswirtschaftsräumen nicht angeben. Auch wenn in der Steuererklärung für Ein- und Zweifamilienhäuser 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, Werkstätten oder Ähnliches. Sollten Sie hier unsicher sein, ist eine Beratung durch einen Experten sinnvoll.

Für Mitglieder: Kostenlose Bauberatung

Bodenrichtwert:

Achten Sie darauf, den aktuellen Wert aus 2022 anzugeben. Dieser wird teilweise erst Ende März veröffentlicht. 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.

1.1 Welche Eckdaten sollte ich schon jetzt einholen?

- Grundsätzlich ist es ratsam, den diesjährigen Grundsteuerbescheid aufzubewahren. Diesem lassen sich schon einige wichtige Informationen entnehmen.

Sollten Ihnen Grundbuchinformationen fehlen, z.B. weil Sie keine Kaufunterlagen vorliegen haben, ist es sinnvoll, diese bereits jetzt zu besorgen. Ansprechpartner wäre in diesem Fall das Grundbuchamt Ihrer Gemeinde.

Auch wenn Ihnen keine Informationen über Ihre Wohnfläche vorliegen, sollten Sie diese besser frühzeitig berechnen oder von einem Experten berechnen lassen.

1.2 Wo erhalte ich fehlende Informationen?

- Einige Informationen wie z. B. das Aktenzeichen erhalten Sie in einem individuellen Anschreiben durch die Finanzbehörden in NRW. Dieses Schreiben soll im Juni verschickt werden.

Grundbuchdaten, Informationen zu Besitzverhältnissen und Informationen über die Grundstücksfläche erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde.

Den Bodenrichtwert können Sie auf www.boris.nrw.de sowie auf einem im Laufe des Jahres veröffentlichten Portal des Landes recherchieren.

1.3 Wie und wo kann ich die Erklärung abgeben?

- Die „Grundsteuererklärung“ – der korrekte Name lautet "Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts" – können Sie ausschließlich online auf www.elster.de abgeben. Nur in Härtefällen kann eine Abgabe der Steuererklärung in Papierform erfolgen. Wir fordern, diese Härtefallregelung in NRW großzügig auszulegen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die nicht über die Möglichkeit und Kenntnisse

verfügen, eine Erklärung digital zu bearbeiten und erst recht zu versenden, darf man nicht aus dem Auge verlieren.

1.4 Ich brauche Unterstützung bei der Erklärung. Wer hilft weiter?

- Es ist streng geregelt, wer bei Steuererklärungen helfen darf. Grundsätzlich ist dies Steuerberatern oder Fachanwälten für Steuerrecht vorbehalten – Ausnahmen bilden hier Angehörige, die Ihnen unentgeltlich bei der Erstellung der Erklärung helfen.

Lohnsteuerhilfvereine dürfen bei der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts nicht helfen.

1.5 Wie wird die „neue Grundsteuer“ berechnet?

Die neue Grundsteuer wird wie auch bisher in drei Schritten berechnet. Sie ist das Produkt aus dem Wert Ihrer Immobilie (Grundsteuerwert), der sogenannten Steuermesszahl sowie einem kommunalen Steuersatz, dem sogenannten Hebesatz.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde nun eine neue Vorgabe für die Berechnung Ihres Grundsteuerwerts eingeführt. Der Gesetzgeber möchte, dass dieser Wert möglichst genau den tatsächlichen aktuellen Wert Ihrer Immobilie abbildet. Weil die bisherigen Grundsteuerwerte – der sogenannte Einheitswert – in NRW auf der Grundlage von 1964 basieren, werden die zur Berechnung der Grundsteuer herangezogenen Immobilienwerte deutlich steigen. Um das auszugleichen, wurde die Steuermesszahl gesenkt. Sie beträgt jetzt 0,031 Prozent. Sie ist damit nur noch ein Zehntel so hoch wie bisher.

Am Ende entscheidet aber Ihre Kommune darüber, wie viel Grundsteuer sie zahlen müssen. Denn sie bestimmt eigenständig und praktisch ohne Einschränkungen die Höhe des örtlichen Grundsteuerhebesatzes. Er ist am Ende der ausschlaggebende Multiplikator, über den wirklich bestimmt wird, wie hoch Wohnen in Ihrer Stadt besteuert wird.

1.6 Wie hoch wird meine neue Grundsteuer sein?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Wie hoch ihr Grundstückswert nach der neuen Berechnungsmethode sein wird, lässt sich annähernd mit dem folgenden Rechner ermitteln: www.grundsteuer.de/rechner/

Einige Faktoren – z. B. den wertsteigernden Effekt einer Kernsanierung – berücksichtigt dieser Rechner jedoch nicht. Dennoch lässt sich auf diesem Weg grob ermitteln, wie Ihre Steuerbelastung ab 2025 aussehen könnte.

Zu beachten ist aber: Über die Höhe Ihrer Steuerzahlung entscheidet am Ende Ihre Stadt. Der Rat Ihrer Gemeinde legt nämlich die Höhe des Grundsteuerhebesatzes fest. Wenn Sie im Grundsteuerrechner den aktuell gültigen Hebesatz Ihrer Kommune angeben, simuliert der Rechner also Ihre Grundsteuerbelastung ohne die notwendige Anpassung der Hebesätze in Ihrer Kommune.

Die Städte haben versprochen, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein wird. Das heißt konkret: Die Einnahmen aus der Grundsteuer sollen nach der Anwendung der neuen Grundsteuerwerte im Jahr 2025 genauso hoch sein wie im Jahr zuvor. Das heißt nicht, dass für jeden Einzelnen die Grundsteuer gleichbleibt. Dass es bei einer Neubewertung nach über 50 Jahren Gewinner und Verlierer gibt, war leider nicht zu verhindern.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den meisten Kommunen die Hebesätze gesenkt werden müssen, damit die Grundsteuerreform keine Steuererhöhung durch die Hintertür wird. Bei den bisherigen Rückmeldungen von Mitgliedern des Verbandes Wohneigentum NRW hat es noch keinen Fall gegeben, in dem die Grundsteuer bei gleichbleibenden Hebesätzen mit den aktualisierten Grundsteuerwerten ab 2025 niedriger wäre.

Entsprechend wichtig wird es sein, Druck auf die Lokalpolitik aufzubauen. Sie müssen an das Versprechen erinnert werden, die Hebesätze für das Jahr 2025 anzupassen. Vor diesem Hintergrund sind auch aktuelle Hebesatzerhöhungen neu zu bewerten: Die Aufkommensneutralität ist ein hohles Versprechen, wenn in den Jahren bis 2024 die Grundsteuerhebesätze kräftig erhöht wurden.

Übrigens: Im Jahr 2024 wird das Land NRW eine Tabelle veröffentlichen, in der die aufkommensneutralen Hebesätze für jede Kommune offengelegt werden.

1.7 Warum muss ich eine neue Steuererklärung abgeben?

- Weil die bisherige Erhebungspraxis auf der Grundlage der veralteten und verzerrten Einheitswerte aus 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) verfassungswidrig ist. So hat das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 geurteilt. Die Begründung der obersten Richter: Es verstößt gegen das Gebot der Gleichbehandlung, wenn für gleichartige Grundstücke unterschiedliche Grundsteuerwerte zugrunde gelegt werden. Die Wertverzerrungen aufgrund der Anwendung veralteter Einheitswerte waren für das Bundesverfassungsgericht nicht mehr hinnehmbar.

Bis 2019 musste deshalb eine neue Regelung für die Berechnung und regelmäßige Aktualisierung der Grundstückswerte getroffen werden. In seinem Urteil hat das Bundesverfassungsgericht zeitgleich eingeräumt, dass die Grundsteuer „ausnahmsweise“ bis 2024 auf der alten, verfassungswidrigen Grundlage weiterhin erhoben werden darf. Diese Regelung haben die Richter in Ihrem Urteilsspruch selbst als „ungewöhnlich“ bezeichnet.

1.8 Meine Kommune hat den Hebesatz erhöht. Ist das überhaupt zulässig?

- Prinzipiell dürfen Kommunen ihre Grundsteuerhebesätze frei festlegen. Dabei sind Ihnen faktisch kaum Grenzen gesetzt. Sie dürfen sie lediglich nicht aus Willkür erhöhen oder mit der Erhöhung eine Erdrosselungswirkung herbeiführen.

Theoretisch sollte das Grundsteueraufkommen die durch die Steuerobjekte verursachten Lasten (in Etwa) decken. Erhöhungen des Hebesatzes müssten also in der Theorie dadurch begründet werden, dass von den Grundstücken in einem Gemeindegebiet auch höhere Kosten verursacht wurden. In der Praxis findet dieser Grundsatz jedoch keine Anwendung. Die meisten Gemeinden begründen die Festsetzung der Hebesätze mit vorhandenen Haushaltslöchern – wodurch diese entstanden sind, spielt dabei keine Rolle. Einwände gegen diese Praxis werden von der aktuellen Rechtsprechung in der Regel nicht berücksichtigt.

Aus unserer Sicht ist dieser Umstand für sich genommen bereits fragwürdig. Seitdem das Bundesverfassungsgericht die Bewertungspraxis bei der Grundsteuer jedoch für verfassungswidrig erklärt hat, kommt ein weiterer Punkt hinzu: Jede Erhöhung der Hebesätze verschärft die als verfassungswidrig erklärte Wertverzerrung und die damit einhergehende Ungleichbehandlung. Aus unserer Sicht sind steigende Hebesätze nach 2018 daher rechtsstaatlich höchst bedenklich.