



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 und Erbbauberechtigte 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 für Eigentümerinnen und Eigentümer.

Ein ausführliches und stetig aktualisiertes Merkblatt finden Sie unter:

www.wohneigentum.nrw/beitrag/checkliste-grundsteuererklaerung-2022



Hinweis: Die Informationen in dieser Checkliste gelten nur für Grundstücke in NRW.

Wichtig: Bei dieser Checkliste handelt es sich um eine allgemeine Information. Sie kann eine individuelle Steuerberatung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt keine rechtliche Gewähr übernehmen.

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 **Antrag auf Vermeidung unbilliger Härten** 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 meisten Daten für Ihre Grundsteuererklärung mit. Diese können Sie nach einer Überprüfung übernehmen. Bereits jetzt können Sie unter **www.grundsteuer-geodaten.nrw.de** einen Großteil der benötigten Informationen einsehen. **In den meisten Fällen müssen Sie also keine Daten oder Unterlagen besorgen.** Lediglich die Angaben zur Wohnfläche, zum Baujahr und zur Grundstücksart 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**
oder **www.grundsteuer-geodaten.nrw.de**

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 unter www.grundsteuer-geodaten.nrw.de.

Übrigens: In Ausnahmefällen können für Teile eines Grundstücks auch unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten!

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 der Regel 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 in jedem Fall 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?

Keller- und Heizungsräume, Waschküche, Garagen, unausgebaute Dachböden, Treppen mit mehr als drei Stufen, Flächen unter Dachschrägen mit einer Höhe von weniger als einem Meter

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 Höhe von weniger als zwei Metern zur Hälfte

Wird's jetzt teuer?

Die neu ermittelten Grundsteuerwerte werden erst ab dem **01.01.2025** angewandt. Wie viel Grundsteuer Sie nach der Reform zahlen müssen, können Sie aber schon heute auf www.grundsteuer.de/rechner ausrechnen. Aber Achtung: Dieser Rechner stellt lediglich eine Prognose dar und geht davon aus, dass Ihre Gemeinde den örtlichen Steuersatz für die Grundsteuer – den sogenannten Hebesatz – nicht anpasst.

Wie viel Grundsteuer Sie zahlen müssen, hängt nämlich in letzter Instanz von Ihrer Kommune ab! 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!



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? Mitglieder im Verband Wohneigentum bleiben immer auf dem Laufenden und erhalten viele **nützliche Tipps** rund ums Eigenheim. Profitieren Sie von unserer **unabhängigen Beratung** zu den Themen Haus und Garten, von günstigen Services sowie unserem Engagement für bezahlbares Wohneigentum. Übrigens: Unsere Mitglieder sind durch **Gruppen-Versicherungen** bereits vor vielen Risiken als Eigenheim-Besitzer geschützt!

- ✓ kostenlose Rechtsberatung
- ✓ kostenlose Steuerberatung
- ✓ kostenlose Bau- und Energieberatung
- ✓ kostenlose Gartenberatung
- ✓ starke Stimme in der Politik

- ✓ inkl. Rechtsschutzversicherung für Wohneigentümer
- ✓ inkl. Grundstücks- und Gebäude-Haftpflichtversicherung
- ✓ inkl. Bauherren-Haftpflichtversicherung

Noch kein Mitglied?



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

www.wohneigentum.nrw/jetzt-mitglied-werden

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