



Empfehlung zur Abgabe der „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“

Liebe Mitglieder der Gemeinschaft Sondern,
liebe sonstige Grundeigentümer der Siedlung Sondern,

Wir, die Siedlergemeinschaften im Kreisverband Wuppertal, Verband-Wohneigentum NRW e.V., sind der Meinung, dass keinesfalls die gesamte Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert gemäß BORIS zum Ansatz gebracht werden darf.

Bei Erstellung der Siedlungen wurde nur ein Teil der Grundstücke zu Bauzwecken genutzt, der größere Anteil diente als Garten- und Nutzland zur Selbstversorgung.

Eine weitere Bebauung ist in der Regel durch herrschendes Baurecht (Hinterlandbebauung) nicht genehmigungsfähig und somit ausgeschlossen.

Nach intensiver Rücksprache mit unserem Rechtsbeistand, Herrn RA Hannert, empfehlen wir folgende Vorgehensweise:

Die geforderte Erklärung der Finanzbehörden lässt eine Aufteilung der Grundstücke je nach Nutzungsart zu.

Deshalb sollten wir nur 300 m² des Grundstücks als Bauland zu dem Bodenrichtwert, wie vom Finanzamt zur Verfügung gestellt, zum Ansatz bringen, die Restfläche jedoch als Gartenland mit einem Wert von 15 €/m².

Wie kann man dies umsetzen? Es gibt drei Möglichkeiten die Erklärung abzugeben:

1. Online über das Internet-Portal www.elster.de, entweder über ein bestehendes Konto oder ein neu zu beantragendes Konto oder ein Konto eines Verwandten.
Tipp: Die »Anlage Grundstück (GW2)« sofort mit ankreuzen.
2. Online via der Webseite www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de: Hier muss kein besonderes Konto angelegt werden, aber es kann **KEINE** Aufteilung nach Nutzungsarten vorgenommen werden.
3. Durch die formlose schriftliche Anforderung der Formulare in Papierform beim zuständigen Finanzamt mit einer Begründung, z.B. „Kein PC“.

Im folgenden Beispiel unser Vorschlag zur Aufteilung eines 910 m² großen Flurstücks in zwei Nutzungsarten in der »Anlage Grundstück (GW2)«,

Angabe zu Grund und Boden

1. Angabe zur Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche in m ²	300
Bodenrichtwert je m ² in € (z.B.)	340
2. Angabe zur Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche in m ² (hier 910 – 300 m ²)	610
Bodenrichtwert je m ² in €	15

hinterlegen.



Den Bodenrichtwert für den bebauten Teil entnehmen wir dem zugegangenen Informationsbrief des Finanzamts.

Den Bodenrichtwert von 15 €/m² für das Garten-Nutzland haben wir der Bodenrichtwertkarte der Stadt Remscheid entnommen.

Zusätzlich ist ein sogenannter Aufmerksamvermerk bei den ergänzenden Angaben zur Feststellungserklärung vorzunehmen.

Hierzu ein Beispiel:

Kleinsiedlungsgebiet,

ggf. zu erwartende Erschließungskosten,

große Grundstücke ohne Möglichkeit der Teilung zur Erlangung von Baurecht (Hinterlandbebauung nicht genehmigungsfähig), jedoch zum großen Teil zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse vorgesehen.

Deshalb 300 m² Bauland mit Bodenrichtwert nach BORIS und restliche Fläche als Gartenland mit Bodenrichtwert von 15 €/m² nach Richtwertkarte Remscheid.

Ein ausdrücklicher Hinweis:

Aus rechtlichen Gründen ist alles hier Beschriebene nur als Empfehlung zu werten, da Beratungen, die diese Themen betreffen, nur von Verwandten, Rechtsanwälten oder Steuerberatern vorgenommen werden dürfen.

Zur Klärung weiterer Fragen verweisen wir auf Online-Seminare unseres Verbandes, auf die „Checkliste Grundsteuererklärung 2022“ und hin und wieder kann Jochen Wolf, 611384 auch etwas beitragen.

Und nun viel Erfolg beim Ausfüllen der Erklärung und viele Grüße

Jochen Wolf

Vorsitzender

Gemeinschaft Sondern