

## Grundsteuerreform

Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuer in Kraft treten. Um die Neuregelung weitgehend aufkommensneutral zu gestalten und den Gemeinden genügend Zeit für die Anpassung der Grundsteuerhebesätze einzuräumen, sind die Feststellungserklärungen bereits in 2022 abzugeben.

Die Einheitswerte werden als bisherige Berechnungsgrundlage der Grundsteuer ihre Gültigkeit verlieren.

Der Gesetzgeber hat zur Bewertung der Grundstücke ein sogenanntes Bundesmodell erlassen, nach dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist. Dieser Vorgabe haben sich aber nur die Länder Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angeschlossen. Die übrigen Bundesländer haben eigene abweichende Gesetze erlassen.

Unabhängig von der jeweiligen gesetzlichen Grundlage in den einzelnen Bundesländern ist für jedes Grundstück eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ per ELSTER elektronisch bis spätestens zum 31. Oktober 2022 einzureichen.

### Wie läuft die Erklärung?

Sie können die Erklärung selbständig ohne die Hilfe eines Steuerberaters / einer Steuerberaterin abgeben. Dazu müssen Sie sich bei ELSTER registrieren, da die Übermittlung der Erklärung nur digital möglich ist.

Wenn Sie die Registrierung nicht vornehmen und das Risiko einer irrtümlichen oder fehlerhaften Erklärung vermeiden möchten, helfen wir Ihnen gerne, die einzureichende Erklärung digital anzufertigen und ordnungsgemäß an das Finanzamt zu übermitteln.

### Welche Informationen werden u.a. für die Feststellungserklärung im Rahmen des Bundesmodells benötigt?

- \* Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- \* Anschrift des / der Eigentümer
- \* Besitzverhältnisse bei mehreren Eigentümern (Miteigentumsanteile)
- \* Grundstücksfläche

- \* Grundbuchinformationen wie Flurstück, Grundbuchblatt, Gemarkung
- \* Grundstücksart
- \* Baujahr und ggf. Jahr einer Kernsanierung
- \* Bodenrichtwert

Für das **Ertragswertverfahren**, das für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) angewendet wird, benötigen Sie darüber hinaus die Wohnfläche des Gebäudes und die Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen.

Für das **Sachwertverfahren** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke) ist die Brutto-Grundfläche der Gebäude erforderlich. Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die gesuchten Informationen zum Grund und Boden (Gemarkung, Flurstück, Fläche, Bodenrichtwert) finden Sie für NRW unter [www.grundsteuer-geodaten.nrw.de](http://www.grundsteuer-geodaten.nrw.de) oder vergleichbaren Websites anderer Bundesländer.

Die Daten der Gebäude finden Sie u.a.

- \* in Ihren Kaufunterlagen / Kaufverträgen
- \* in Ihrer Baubeschreibung
- \* in den Bauplänen
- \* ersatzweise beim Bauamt der Gemeinde

Wenn Sie uns den Auftrag zur Erstellung der Feststellungserklärung erteilen möchten, sprechen Sie uns bitte an. Wir (Anja Nohr & Mahdi Hamzei) stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Weitergehende Informationen finden Sie auch in Kürze auf unserer Website: [nhsgroup.de](http://nhsgroup.de)



06/2022



● Wirtschaftsprüfung ● Steuerberatung ● Unternehmensberatung

---

Ihre Ansprechpartner:

Anja Nohr

Steuerberaterin

+49 211 99 33 99 16

[a.nohr@nhsgroup.de](mailto:a.nohr@nhsgroup.de)

Mahdi Hamzei

Prüfungsassistent

+49 211 99 33 99 06

[m.hamzei@nhsgroup.de](mailto:m.hamzei@nhsgroup.de)

NHS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Am Wehrhahn 100 · 40211 Düsseldorf

[nhsgroup.de](http://nhsgroup.de)

Die Informationen in dieser Broschüre stellen eine Orientierungshilfe zu Themen von allgemeinem Interesse dar und sind nur für die persönliche Nutzung durch den Leser bestimmt. Die NHS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übernimmt keinerlei Verantwortung für jegliche Handlung, die hierauf hin unternommen wird. Die Informationen werden durch die Autoren und Herausgeber unter dem Verständnis bereitgestellt, dass es sich hierbei nicht um eine rechtliche, buchhalterische, steuerliche oder sonstige professionelle Beratungs- oder Dienstleistung handelt. Die Broschüre als solche darf daher nicht als Ersatz für eine individuelle Beratung verwendet werden. Ausschließlicher Gerichtsstand für jegliches Handeln und jedes Verfahren, welche gegen NHS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund oder in Verbindung mit den Informationen in dieser Broschüre und auf der Website angestrengt werden, ist Deutschland.