

Sehr geehrte Kundinnen, sehr geehrte Kunden,

zum 1. Januar 2025 treten die neuen Regelungen der Grundsteuer in Kraft. Der Einheitswert wird dann von dem sogenannten Grundsteuerwert abgelöst. Auch wenn die neuen Werte erst ab dem Jahr 2025 Anwendung finden, sind bereits in diesem Jahr Erklärungspflichten zu beachten. Sofern Sie Immobilieneigentümer sind, sind auch Sie von der Grundsteuerreform betroffen. Im Folgenden möchten wir Ihnen daher einen kurzen Überblick über die wesentlichen Eckpunkte und Informationsquellen geben:

Fristen und Formulare

In dem Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 sind für jede wirtschaftliche Einheit – vereinfacht ausgedrückt für jedes Grundstück in Deutschland – Feststellungserklärungen elektronisch bei der Finanzverwaltung einzureichen. Das Formular wird voraussichtlich zum 1. Juli 2022 durch die Finanzverwaltung im [Elster-Portal](#) bereitgestellt.

Erforderliche Angaben

Neben den allgemeinen Angaben wie dem Aktenzeichen (kann dem aktuellen Grundsteuerbescheid entnommen werden) sowie den Grundbuchinformationen (Flurstück, Grundbuchblatt, Gemarkung) sind insbesondere die folgenden Informationen erforderlich:

- Bodenrichtwert
- Grundstücksfläche
- Baujahr / Jahr der letzten Kernsanierung
- Wohnfläche (Ertragswertverfahren)
- Brutto-Grundfläche (Sachwertverfahren)

Anhand dieser Daten setzt das zuständige Finanzamt den Grundsteuerwert fest. Der Grundsteuerwert stellt die Grundlage für die Grundsteuerfestsetzung durch die jeweils heheberechtigte Gemeinde dar. Durch den Grundstückseigentümer müssen in der Regel keine weiteren Ermittlungen oder Berechnungen erfolgen.

Informationsquellen

Ein Großteil der für die Erklärung relevanten Daten kann über amtliche Portale eingesehen werden. Die Bodenrichtwerte für NRW können Sie unter boris.nrw.de und die relevante Grundstücksfläche unter tim-online.nrw.de abrufen.

Die Finanzverwaltung NRW beabsichtigt, Eigentümern von Wohngrundstücken ab Mai 2022 die bei ihr gespeicherten Daten in individuellen Schreiben zur Verfügung zu stellen. Ein Großteil der erforderlichen Informationen zur Anfertigung der Feststellungserklärung könnte in diesem Schreiben bereits enthalten sein. Über das amtliche Portal grundsteuer.nrw.de sollen künftig neben Informationen zur Grundsteuerreform die für die Ermittlung der Grundsteuer erforderlichen Daten aus dem Geoportal NRW gebündelt einsehbar sein.

Eine allgemeine bundesweite Information zur Grundsteuerreform ist durch die Finanzverwaltungen der Länder und des Bundes unter grundsteuerreform.de veröffentlicht.

Weitere Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen (Stand April 2022) dienen der allgemeinen Information und stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Sie können keine individuelle Beratung durch fachkundige Personen ersetzen.

Ihre
NATIONAL-BANK
Aktiengesellschaft