

# Die Grundsteuerreform 2022

## Das Wichtigste auf einen Blick

In der Zeit vom 01.07.2022 bis spätestens 31.10.2022 müssen alle Eigentümer eine Grundsteuererklärung einreichen. Es handelt sich hierbei um eine separate Steuererklärung. Die Einreichung ist online über [www.elster.de](http://www.elster.de) möglich. **Zur Abgabe der Erklärung ist jeder Sondereigentümer selbst verpflichtet, der Verwalter kann dies nicht übernehmen.**

Wichtiger Hinweis: Bitte warten Sie nicht auf ein Schreiben, welches Sie zur Einreichung der Grundsteuererklärung auffordert, es gilt die öffentliche Bekanntmachung. Das heißt, dass jeder Eigentümer auch ohne persönliches Anschreiben verpflichtet ist die Daten abzugeben. Eine verspätete Abgabe ist mit Strafzahlungen verbunden.

Die neue Grundsteuer gilt ab dem 01.01.2025. Es kann zu einer Erhöhung oder Senkung der Grundsteuer ab diesem Datum kommen. Bis zum 01.01.2025 erfolgt die Berechnung der Grundsteuer auf Grundlage der Altdaten. Achtung: Dieses Informationsschreiben gilt nur für NRW. In anderen Bundesländern können die Daten abweichend sein. NRW hat sich für das Bundesmodell entschieden und keine Änderungen an dem Modell vorgenommen. Entscheidend dafür, welches Modell anzuwenden ist, ist die Lage der Immobilie, nicht der Wohnsitz des Eigentümers.

## Was wurde reformiert?

Bisher erfolgte die Berechnung der Grundsteuer über den Einheitswert. Da die Grundlagen hierfür aber veraltet sind und dazu führten das für gleiche Grundstücke unterschiedliche Steuern zu zahlen waren, wurde das System überarbeitet. Nun tritt anstelle des Einheitswertes der Grundsteuerwert. Dies soll dazu führen, dass Grundstücke gleicher Lage und Größe die gleichen Steuern zahlen.

## Wie erfolgt die neue Berechnung der Grundsteuer?

Die neue Grundsteuer wird über folgende Formel berechnet:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Grundsteuerwert

Der Grundsteuerwert bezeichnet den Wert der Immobilie.

Zunächst ist zwischen drei verschiedenen Berechnungsverfahren zu unterscheiden, welche je nach Bebauung angewendet werden:

1. Ertragswertverfahren -> Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohneigentum

2. Sachwertverfahren -> Für Geschäftsgebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, sonstige Gebäude und Teileigentum

3. Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche

Steuermesszahl

Die Steuermesszahl beträgt laut Bundesmodell 0,31‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser. Für alle anderen Bebauungen werden 0,34 ‰ fällig.

Hebesatz

Den Hebesatz gibt die jeweilige Gemeinde vor. Dieser lag bisher je nach Gemeinde zwischen 0 % und 1.000 %.

### Was müssen Sie als Eigentümer jetzt machen?

Jeder Eigentümer ist verpflichtet bis spätestens 31.10.2022 eine Grundsteuererklärung einzureichen.

Da einige der anzugebenden Daten nicht auf den ersten Blick ersichtlich sind, möchten wir Ihnen in diesem Zuge aufzeigen, wo die Daten i.d.R. aufzufinden sind:

Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche des Grundstücks	Diese Daten sind dem Grundbuch und/oder Kaufvertrag zu entnehmen
Bodenrichtwert	Diese Daten können folgender Website entnommen werden: <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Baujahr	Diese Daten sind dem Energieausweis zu entnehmen. Sollten Sie uns mit der Zusammentragung der Zensus-Daten beauftragt haben, können Sie das Baujahr auch dieser Aufstellung entnehmen.
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung	Diese Information ist i.d.R. dem Mietvertrag oder der Heizkostenabrechnung zu entnehmen.

**Wichtige Hinweise:** Alle anzugebenden Daten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022! Sollte also am 01.02.2022 ein Eigentümerwechsel erfolgt sein, sind dennoch die Daten des Eigentümers anzugeben, der zum 01.01.2022 Eigentümer war. Sollten Sie einen Steuerberater beauftragt haben Steuererklärungen in Ihrem Namen vorzunehmen/einzureichen gilt diese Vollmacht nicht für die Einreichung der Grundsteuererklärung. Lohnsteuerhilfvereine dürfen bei der Erklärung nicht helfen.