



Informationen zur Grundsteuerreform – Steuerbefreite Grundstücke

Mit diesem Schreiben wollen wir Sie über die Grundsteuerreform sowie zum aktuellen Sachstand und Handlungsbedarf informieren.

Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Das Grundsteuerrecht musste aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts grundlegend überarbeitet werden. Dabei wurde sehr darauf geachtet, den administrativen Aufwand für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer so niedrig wie möglich zu halten. Die Anwendung des neuen Grundsteuerrechts macht es erforderlich, dass jedes Grundstück zum Stichtag 1. Januar 2022 für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet wird. Hierzu ist – auch für *teilweise* steuerbefreiten Grundbesitz – grundsätzlich die Abgabe einer Steuererklärung erforderlich.

So wird sichergestellt, dass nur die aktuellen und korrekten Grundstücksdaten für die Neuberechnung verwendet werden. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 von den Gemeinden als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Besonderheit bei *vollständig* steuerbefreitem Grundbesitz:

Grundsätzlich haben alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz, Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte abzugeben (§ 228 Absatz 1 Bewertungsgesetz).

Für bestimmten Grundbesitz muss in Nordrhein-Westfalen zunächst jedoch keine Steuererklärung eingereicht werden, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

1. Die wirtschaftliche Einheit liegt vollständig in Nordrhein-Westfalen
und
2. sie ist in vollem Umfang nach §§ 3 bis 7 des Grundsteuergesetzes steuerbefreit.

Sofern Sie davon ausgehen, dass wirtschaftliche Einheiten die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, reicht es aus, wenn Sie dem Belegenheitsfinanzamt bis zum 31.10.2022 eine Auflistung dieser Einheiten nachfolgendem Muster einreichen, aus der der Grund für die vollständige Steuerbefreiung hervorgeht:

Lfd. Nr. oder Einheitswert-Aktenzeichen (falls vorhanden)	Belegenheit/Anschrift (PLZ, Ort, Straße, Haus-Nr.)	Gemeinde, Gemarkung	Flur, Flurstücks-Nr.	Nutzung bzw. Art des Gebäudes (z.B. Kirche, Dienstwohnung, Kindergarten)	Angabe der Befreiungsvorschrift des Grundsteuergesetzes

Ein entsprechendes Muster können Sie auf der Internetseite www.grundsteuer.nrw.de finden.

Wie erfolgt die Erklärungsabgabe?

Die Erklärung war **im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Januar 2023** elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Eine entsprechende Aufforderung zur Erklärungsabgabe wird durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesministeriums der Finanzen erfolgen.

Über „Mein ELSTER“ (www.elster.de) steht seit dem 1. Juli 2022 ein kostenfreier Zugang zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie zum Beispiel für andere Steuererklärungen benutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden. Ansonsten können sich die zur Abgabe berechtigten Organisationen und Personen registrieren. Detaillierte Informationen zum Registrierungsprozess finden Sie im „Info-Flyer zur Registrierung in Mein ELSTER“ auf der Internetseite ELSTER - Flyer und Merkblätter (www.elster.de/eportal/infoseite/flyer).

Wie berechnet sich die Grundsteuer zukünftig?

Die Grundsteuer berechnet sich auch zukünftig in drei Schritten:



1. Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes

Mit den im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundbesitzes auf den 1. Januar 2022. Das Ergebnis wird in einem Grundsteuerwertbescheid festgestellt.

2. Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Parallel zum Grundsteuerwertbescheid wird ein Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erlassen. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Die Inhalte dieses Bescheids werden auch der hebeberechtigten Gemeinde mitgeteilt.

3. Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Im letzten Schritt wird der zuvor festgesetzte Grundsteuermessbetrag mit dem *Hebesatz der Gemeinde* multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln. Diese wird den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in einem Grundsteuerbescheid der Gemeinde bekanntgegeben. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025.

Bestehen weitere Fragen zur Grundsteuerreform und zur Erklärungsabgabe?

Unter **www.grundsteuer.nrw.de** werden Ihre Fragen rund um die Grundsteuer beantwortet. Sie finden dort Informationen sowie Links, die bei der Erklärungsabgabe unterstützen können. Ebenso finden Sie Hintergründe zur Berechnung der Grundsteuer und Informationen darüber, welche Daten für die Erklärung benötigt werden. Die Inhalte auf der Webseite werden fortlaufend aktualisiert.

Falls Sie steuerlich beraten sind, sollten Sie frühzeitig mit diesem Schreiben auf Ihre steuerliche Beratung zugehen.

Anlage:

- Häufige Fragen zur Grundsteuerreform
- Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten

Häufige Fragen zur Grundsteuerreform

Für welche Grundstücke müssen Sie eine Erklärung abgeben?

Erklärungen müssen Sie für alle nicht vollständig steuerbefreiten Grundstücke abgeben, die sich am 1. Januar 2022 in Ihrem Eigentum befinden.

Wo finden Sie das Aktenzeichen des Grundstücks?

Bei steuerpflichtigen bzw. nur teilweise steuerbefreiten Grundstücken finden Sie das Aktenzeichen im aktuell gültigen Bescheid Ihres Finanzamts über den Einheitswert und regelmäßig auch im letzten Grundsteuerbescheid Ihrer Gemeinde. Dieses Aktenzeichen benötigen Sie zur Abgabe Ihrer Feststellungserklärung.

Welche Angaben sind zum Grund und Boden erforderlich?

- Lage des Grundstücks (Anschrift)
- Grundbuchblatt-Nummer
- Flurstücksangaben
 - o Gemarkung, Flur, Flurstück; für die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke sind die Grundstücksflächen in Quadratmeter zu erklären. Diese Daten finden Sie bereits heute auf der Webseite www.tim-online.nrw.de.
- Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022 in Euro pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt. Nach Abschluss der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse finden Sie die Daten auf den Webseiten www.boris.nrw.de oder www.grundsteuer.nrw.de.

Gibt es weitere Informationen zu Wohngrundstücken?

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken erhalten nach der öffentlichen Aufforderung zur Erklärungsabgabe ein individuelles Informationsschreiben zu dem jeweiligen Wohngrundstück. Diese Informationsschreiben enthalten insbesondere:

- das jeweilige Aktenzeichen
- das Flurstückskennzeichen mit der amtlichen Fläche und
- die in Frage kommenden Bodenrichtwerte.

Welche Grundstücksarten sind als Wohngrundstücke im Ertragswertverfahren zu bewerten?

Zu den Wohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstück
- Wohnungseigentum

Welche Angaben sind bei Wohngrundstücken in der Erklärung erforderlich?

Bei Wohngrundstücken sind folgende Angaben erforderlich:

- Grundstücksart
- Baujahr
 - o gegebenenfalls Zeitpunkt des Abschlusses einer Kernsanierung
 - o gegebenenfalls Jahr einer Abbruchverpflichtung
- Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- gegebenenfalls Sondernutzungen (wie Erbbaurechte / Gebäude auf fremdem Grund und Boden)

Welche Grundstücksarten sind als Nichtwohngrundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten?

Zu den Nichtwohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- gemischt genutztes Grundstück
- Geschäftsgrundstück
- Teileigentum
- sonstiges bebautes Grundstück.

Welche Angaben sind bei Nichtwohngrundstücken in der Erklärung erforderlich?

Bei Nichtwohngrundstücken sind folgende Angaben erforderlich:

- Grundstücksart
- Baujahr
 - o gegebenenfalls Zeitpunkt des Abschlusses einer Kernsanierung
 - o gegebenenfalls Jahr einer Abbruchverpflichtung
- Brutto-Grundfläche und Gebäudeart gemäß beigefügter Anlage 42 des Bewertungsgesetzes. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus den Berechnungen der Architektinnen und Architekten. Bei einfach konstruierten Gebäuden kann ein Anhaltspunkt für eine überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche das Produkt aus der bebauten Fläche (Außenmaße des Gebäudes) und der Anzahl der Geschosse (einschließlich Keller- und Dachgeschosse) sein.
- gegebenenfalls Sondernutzungen (wie Erbbaurechte / Gebäude auf fremdem Grund und Boden)

Sie sind Erbbauberechtigte bzw. Erbbauberechtigter?

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung in Erbbaurechtsfällen ist nur die oder der Erbbauberechtigte verpflichtet.

Sie sind Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Grundstücks mit einem Gebäude, das nicht in Ihrem Eigentum steht (Gebäude auf fremdem Grund und Boden)?

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

Kann für die Abgabe von Erklärungen eine verlängerte Abgabefrist gewährt werden?

Die Frist zur Abgabe der Erklärung endete am 31. Januar 2023.

Gelten die Vertretungs- und Bekanntgabevollmachten für die Einheitswertfeststellung auch für die Grundsteuerwertfeststellung?

Vollmachten, die den Finanzämtern bisher für die Einheitswertfeststellung und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags angezeigt wurden, gelten nicht für die Feststellung von Grundsteuerwerten. Für die Feststellung von Grundsteuerwerten ist eine neue Vollmachtserteilung erforderlich. Diese kann im Erklärungsvordruck eingetragen werden.

Kann die Steuererklärung auch über Softwarelösungen von Drittanbietern übermittelt werden?

Über die ERIC-Schnittstelle (Elster Rich Client) besteht die Möglichkeit, dass auch Drittsoftwareanbieter in eigener Initiative einen entsprechenden Übertragungsweg an ELSTER programmieren können. Ob der von Ihnen favorisierte Drittsoftwareanbieter eine Übermittlung der Grundsteuerwerterklärung unterstützt, obliegt dem Drittanbieter.

Welche Vorbereitungen können Sie bereits jetzt treffen?

Sie können die oben genannten Erklärungsangaben bereits jetzt zusammenstellen. Das erleichtert Ihnen die fristgerechte Abgabe der Erklärung.

Bei einer wirtschaftlichen Einheit mit umfangreichem Gebäudebestand empfiehlt es sich zur Vorbereitung der Erklärungsabgabe einen Lageplan mit einer Übersicht zu erstellen. Eine katastermäßige Darstellung des Grundbesitzes finden Sie bereits jetzt unter www.tim-online.nrw.de.

Beispiel für eine selbst zu erstellende Übersicht über den Gebäudebestand des Grundstücks:

Gebäude-/ Flurstücknummer	1	2	3	4	...
Lage der Räume/ Bezeichnung	Sakralbauten	Kiosk im Gemeindezentrum	Wiese	Gemeindezentrum	
Gebäudenutzungsart lt. Anlage 42 des Bewertungsgesetzes (s. Anlage)	Ziffer 13	Ziffer 4			
Baujahr	1930	1955		1975	
Brutto-Grundfläche des Gebäudes (s. Anlage)	1.000	50		700	
amtliche Fläche des Flurstücks in m²			1.000		
Fläche in m², die für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird	1.000			700	
Verwendung eines räumlich nicht abgrenzbaren Teils des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke in m²			1.000		

Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK)

Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

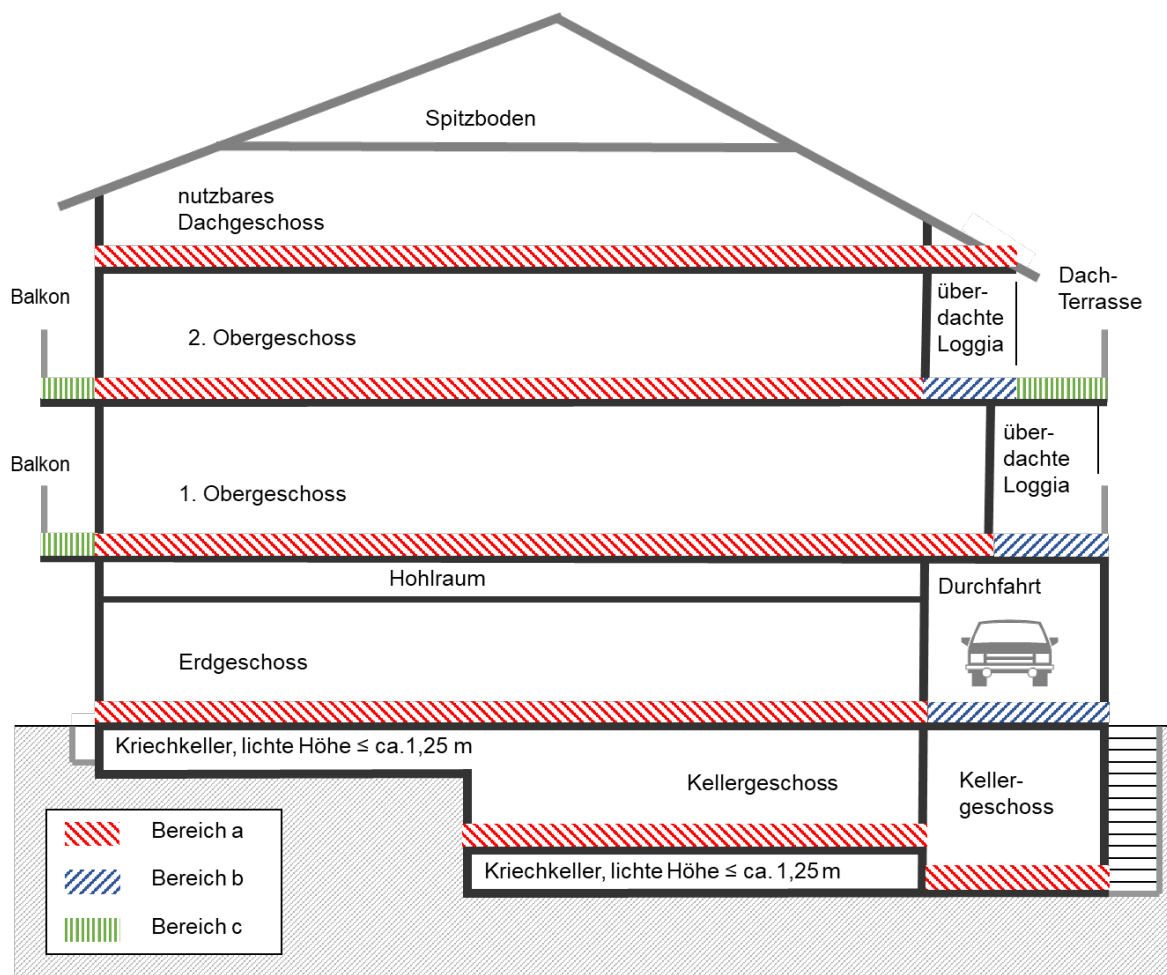
Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln. Die BGF ist in Quadratmeter anzugeben.

Bei der Ermittlung der BGF wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Die NHK berücksichtigen nur die BGF der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht erfasst. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b und c



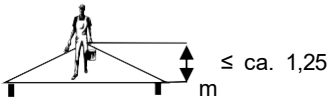
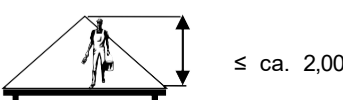
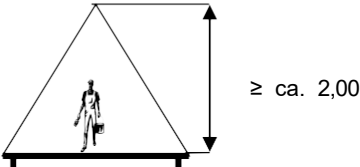
Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. BGF des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln. BGF von Bauteilen (Konstruktions-Grundflächen), die zwischen

den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen. Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken). Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppen,
- nicht nutzbare Dachflächen - auch Zwischendecken,
- Balkone (auch wenn sie überdeckt sind) und
- Spitzböden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss, unabhängig vom Ausbauzustand).

Auf die BGF anzurechnen sind nutzbare Dachgeschossflächen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Abbildung.

Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Gebäudenutzungsart lt. Anlage 42 des Bewertungsgesetzes

Normalherstellungskosten (NHK)

Normalherstellungskosten in Euro/m² BGF auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) sowie eines pauschalen Zuschlages für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen (3 %).

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777
9.2	Tennishallen	814	1.040	1.226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1.978	2.524	3.075
10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1.066	1.360	1.633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1.277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1.200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1.128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1.514	1.875	2.395

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	
15	Stallbauten		422	
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	
19	Teileigentum Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.			
20	Auffangklausel Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.			