



## Information an die Kommunen zur Umsetzung der Grundsteuerreform

Um die anstehende Grundsteuerreform erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es einer besonders engen Zusammenarbeit von Finanzverwaltung und Kommunen. **Mit diesem Schreiben wollen wir Sie dabei unterstützen.**

Ihre Kommune ist in zweierlei Hinsicht von der Grundsteuer betroffen: Einerseits als Steuergläubigerin, indem Sie die Grundsteuer auf Grundlage der Messbeträge festsetzen und erheben. Andererseits bezüglich des Ihnen zuzurechnenden Grundbesitzes als Steuerpflichtige soweit keine Steuerbefreiung vorliegt.

### I. Kommunen als Steuergläubiger

#### 1. Zeitlicher Ablauf



Der Stichtag, auf den die neuen Grundsteuerwerte erstmalig festgestellt werden, ist der 1. Januar 2022 (Hauptfeststellung). Die Grundsteuermessbescheide nach neuem Recht werden den Kommunen je nach Eingang und Verarbeitung der Erklärungen kontinuierlich ab Mitte 2022 elektronisch zur Verfügung gestellt. Sie entfalten ab dem Jahr 2025 Wirkung. Hinsichtlich der Datenübermittlung wird auf den Infolyer *ELSTER-Transfer* verwiesen.

Da das auf Seiten der Finanzverwaltung genutzte Verfahren *ELSTER-Transfer* die Daten ein halbes Jahr vorhält, sind die Messbescheide laufend abzuholen, auch wenn sie erst später verarbeitet werden können.

Bis zum Ablauf des Jahres 2024 gilt weiterhin das (alte) Recht der Einheitsbewertung. Die dazugehörigen Messbescheide werden wie bisher über IT.NRW bereitgestellt, sodass zwischen Mitte 2022 und Ende 2024 **zwei unterschiedliche Verfahren** (altes Recht: IT.NRW, neues Recht *ELSTER-Transfer*) **parallel** im Einsatz sein werden. Die Veröffentlichung der xml-Datensätze ist bereits unter [www.eststeuer.de](http://www.eststeuer.de) erfolgt.

## 2. Einheitswertnummer / Aktenzeichen

Das Ordnungskriterium für die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge ist das sogenannte Aktenzeichen. **Das Aktenzeichen ist mit der bisherigen Einheitswertnummer identisch**, lediglich die Bezeichnung ändert sich.

Die neuen Grundsteuermessbeträge werden auf der Grundlage von Steuererklärungen (Feststellungserklärungen) der abgabeverpflichteten Eigentümerinnen und Eigentümer festgesetzt. Dabei wird das bisherige 3-stufige Verfahren beibehalten (1. Stufe: Grundsteuerwertbescheid [Finanzamt], 2. Stufe Grundsteuermessbetragsbescheid [Finanzamt], 3. Stufe Grundsteuerbescheid [Kommune]). Um einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen, ist hierbei erforderlich, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer das Aktenzeichen in der Feststellungserklärung kennen und angeben.

Eine Vielzahl der Kommunen hat bereits die jetzigen Einheitswertnummern in den Grundsteuerbescheid aufgenommen und den betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümer mitgeteilt. Für die Zukunft werden alle Kommunen gebeten, **das Aktenzeichen in den Grundsteuerbescheiden an hervorgehobener Stelle aufzuführen**. Nach Möglichkeit sollte jeder Grundstückseigentümerin und jedem Grundstückseigentümer das betreffende Aktenzeichen vor dem 1. Juli 2022 bekannt sein.

Die Schreibweise des Aktenzeichens sollte nach Möglichkeit in dieser Form erfolgen:

FFF/BBB-G-UUUUU.P<sup>1</sup>

Ein Merkblatt, das als Vorlage zur Information der Eigentümerinnen und Eigentümer den Grundsteuerbescheiden beigelegt werden kann, ist als Anlage beigelegt.

## 3. Neutrale Hebesätze

Auch in Nordrhein-Westfalen sollen die Kommunen bei der politisch angestrebten aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform unterstützt werden. Die Städte und Gemeinden benötigen eine Information darüber, bei welchem Hebesatz das Gesamtvolumen der festzusetzenden Grundsteuer innerhalb einer Kommune nach neuem Recht dem Gesamtvolumen einer nach altem Recht festgesetzten Grundsteuer entsprechen würde. Um dies erreichen zu können, wird den nordrhein-westfälischen Kommunen im Laufe des Jahres 2024 der jeweilige aufkommensneutrale Hebesatz mitgeteilt.

Mit dieser Information sind die Kommunen in der Lage, die künftigen Einnahmen aus der Grundsteuer zu prognostizieren und daraus unter Berücksichtigung ihres Finanzbedarfs den für 2025 erforderlichen Hebesatz konkret zu ermitteln und zu beschließen.

---

<sup>1</sup> F=Finanzamtsnummer, B=Gemeindevornummer, G=Grundbesitzart, U=Unterscheidungsnummer, P=Prüfziffer

## 4. Grundsteuer C

Neben der Neufestsetzung des Hebesatzes zum 1. Januar 2025 nach § 25 Abs. 2 GrStG ist in den Kommunen auch die Entscheidung zu treffen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe zukünftig die sogenannte Grundsteuer C erhoben werden soll. Nach § 25 Abs. 5 GrStG besteht ab 2025 die Möglichkeit, unbebaute baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz für die Bebauung zu mobilisieren. Die Grundsteuer C muss von den Kommunen in eigener Regie – unter Berücksichtigung der in § 25 Abs. 5 GrStG genannten Voraussetzungen – festgesetzt und erhoben werden. Eine Beteiligung der Finanzverwaltung ist insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## II. Kommune als Eigentümerin

### 1. Erklärungsabgabe

Die gesetzliche Regelung sieht vor, dass Ihre Kommune zum Hauptfeststellungsstichtag auf den 1. Januar 2022 grundsätzlich für jede Ihnen zuzurechnende wirtschaftliche Einheit, für die das Finanzamt bisher einen Grundsteuermessbetrag festgesetzt hat, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes beim Finanzamt elektronisch abzugeben haben. Die Frist hierfür endet – wie bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern – am **31. Oktober 2022**. Bei wirtschaftlichen Einheiten, für die das Finanzamt bisher keinen Grundsteuermessbetrag festgesetzt hat, verzichtet das Finanzamt aktuell auf die Abgabe einer Erklärung (siehe unten unter „2. Steuerbefreiter Grundbesitz“).

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes ist ab dem 1. Juli 2022 elektronisch, z. B. über „Mein ELSTER“, einzureichen. Hierzu ist es erforderlich, dass Sie sich auf [www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl](http://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl) mit einem Organisationszertifikat bei ELSTER registrieren. Weitere Informationen finden Sie auf [www.elster.de](http://www.elster.de) im Bereich „Hilfe“.

Bitte registrieren Sie sich bereits jetzt!

Bei Problemen mit der Registrierung hilft die Ansprechperson für ELSTER des Finanzamts gerne weiter.

### 2. Steuerbefreiter Grundbesitz

Für vollständig steuerbefreite wirtschaftliche Einheiten (z. B. Straßen, Plätze, Wege oder öffentliche Gebäude, die im Eigentum der Kommune stehen) müssen zunächst keine Steuererklärungen eingereicht werden.

## Hintergrund

Ausschlaggebend für das Urteil des Bundesverfassungsgerichts waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen.

Das Bundesverfassungsgericht hatte eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt.