

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christoph Berg 563 4212 christoph.berg@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.05.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0358/22/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.06.2022</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Sachstandsbericht zur Grundsteuerreform</b>		

### Grund der Vorlage

Antrag von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 17.03.2022

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW nimmt den Bericht ohne Beschluss entgegen

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Slawig

### Begründung

#### **Antwort der Anfrage der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 17.03.2022:**

Die Stadt Wuppertal ist als Steuergläubigerin und auch als Steuerpflichtige von der Grundsteuerreform betroffen.

Die Bewertung des Grundbesitzes erfolgt auch nach der Reform durch die Finanzverwaltung des Landes NRW und damit durch das zuständige Finanzamt. Hierfür müssen die Objektdaten und weitere Informationen für eine Bewertung von dem jeweiligen Eigentümer

über das Internet im Softwareverfahren ELSTER bestätigt bzw. ergänzt werden. ELSTER ist ein bekanntes Softwareverfahren der deutschen Steuerverwaltungen aller Länder und des Bundes zur Abwicklung der Steuererklärungen und Steueranmeldungen. Bundesweiter Koordinator für diese Anwendung ist das Bayerische Landesamt für Steuern in München.

## **1. Die Stadt Wuppertal als Steuergläubigerin**

In einem ersten Schritt hatte das Finanzministerium NRW ein Merkblatt für die Steuerpflichtigen bereitgestellt, das die Stadt Wuppertal nach entsprechender Empfehlung des Städtetages NRW den Jahresbescheiden für die Grundbesitzabgaben 2022 Ende Januar beigefügt hat. Darin werden die Schritte für die Erklärung der Merkmale des Grundstücks online unter meinELSTER beschrieben sowie auf die Telefon-Hotlines der zuständigen Finanzämter hingewiesen.

Ab Mai dieses Jahres erhalten die Eigentümer\*innen von der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen ein individuelles Informationsschreiben mit Daten zu den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks, die der Finanzverwaltung vorliegen, um die Erstellung der Feststellungserklärung zu unterstützen. Diese muss von jeder Grundstückseigentümerin / jedem Grundstückseigentümer in der Zeit vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 abgegeben werden.

Eine Erleichterung gilt für Grundstücke, die in vollem Umfang nach §§ 3 bis 7 Grundsteuergesetz (GrStG) steuerbefreit sind. Hier reicht eine Auflistung dieser Einheiten nach einem festgelegten Muster des Finanzamtes aus; aber auch diese Liste muss detaillierte Angaben über das Grundstück und die konkrete Angabe der Befreiungsvorschrift des Grundsteuergesetzes enthalten.

### Weiteres Vorgehen bis zur ersten Anwendung der neuen Grundsteuer ab dem Jahr 2025

Um die angestrebte Aufkommensneutralität der Reform vor Ort sicherzustellen, hat das Finanzministerium angekündigt, den Städten und Gemeinden im Laufe des Jahres 2024 den aufkommensneutralen Hebesatz mitzuteilen. Dieser soll die Basis für die Ermittlung des dann in Wuppertal ab 2025 geltenden Hebesatzes darstellen, der vom Rat der Stadt Wuppertal zu beschließen ist.

Hinsichtlich einer weiteren für das Jahr 2025 zu treffenden Entscheidung, ob die Stadt Wuppertal eine Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke erhebt, hat das Finanzministerium zudem klargestellt, dass in diesem Fall eine Beteiligung der Finanzverwaltung weder vorgesehen noch zu erwarten ist.

Im zukünftigen Datenabrufverfahren für die Grundsteuer-Messbetragsbescheide sollen die Daten fortlaufend von den Kommunen abgerufen werden, da die Messbescheid-Daten nach derzeitiger Planung jeweils nur für ein halbes Jahr zum Abruf vorgehalten werden.

Das neue Verarbeitungsprogramm und die Auswertung über das zukünftige/aktuelle Grundsteuervolumen befinden sich in der Planungsphase. Zur Umsetzung der Grundsteuerreform erweitert der Softwaredienstleister der Stadt Wuppertal das hiesige Verfahren Grundbesitzabgaben für die Bereitstellung der Daten aus dem Grundsteuermessbescheid. Städte und Gemeinden erhalten von den Finanzverwaltungen auch künftig die Grundsteuermessbeträge in elektronischer Form.

## **2. Die Stadt Wuppertal als Steuerpflichtige**

Als Grundstückseigentümerin ist die Stadt Wuppertal wie jeder andere Eigentümer auch als Steuerpflichtige betroffen. Insoweit trifft das zuvor beschriebene Verfahren auch auf die Stadt Wuppertal selbst zu. Es müssen somit alle Grundstücke (bebaut oder unbebaut), die im Eigentum der Stadt Wuppertal stehen, zusammengestellt werden. Für jedes Grundstück ist eine „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“ (kurz: Feststellungserklärung) abzugeben.

Die erforderlichen Angaben werden im Abgleich zwischen dem oben genannten Informationsschreiben der Finanzverwaltung und Daten aus der Fachverwaltung zusammengestellt, um fristgemäß die Feststellungserklärungen abzugeben.

Die Steuerung des Verfahrens zur Feststellungserklärung der städtischen Grundstücke wird durch die Kämmerei der Stadt koordiniert.

### **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

### **Anlagen**

Anlage 01 – Antrag von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 17.03.2022

Anlage 02 – Information des Ministeriums für Finanzen des Landes NRW an die Kommunen zur Umsetzung der Grundsteuerreform

Anlage 03 – Information des Ministeriums für Finanzen des Landes NRW zur Datenübermittlung im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform

Anlage 04 - Informationen des Ministeriums für Finanzen des Landes NRW zur Grundsteuerreform – Steuerbefreite Grundstücke



CDU-Fraktion im  
Rat  
der Stadt  
Wuppertal

Fraktion BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN im Rat  
der Stadt Wuppertal

*Herrn Vorsitzenden Klaus Jürgen Reese  
im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung  
und Betriebsausschuss WAW*

**Gemeinsamer Antrag**

Datum 17.03.2022

**Drucks. Nr. VO/0358/22**  
öffentlich

---

Zur Sitzung am  
**29.03.2022**

Gremium

**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und  
Betriebsausschuss WAW**

---

**Sachstandsbericht Grundsteuerreform – Antrag von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
vom 17.03.2022**

Sehr geehrter Herr Reese,

die CDU-Fraktion und die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragen, der o.g. Ausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung legt zu einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW einen Sachstandsbericht zur Grundsteuerreform vor, in dem zum einen der aktuelle Stand der Vorbereitungen zur Reformumsetzung und zum anderen das weitere Vorgehen in der Zukunft dargelegt werden.

**Begründung:**

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen. Deshalb musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen für die Kommunen verlässlich zu sichern. Zum 1. Januar 2025 wird die neue Grundsteuerregelung in Kraft treten. Damit verliert der Einheitswert als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit. Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich entschlossen, das Bundesmodell zu übernehmen. Damit kommen ab 2025 Änderungen auf Grundstückseigentümer/innen, Unternehmen und Kommunen zu. Die Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN möchte wissen, wie sich die Stadt Wuppertal darauf vorbereitet.

Mit freundlichen Grüßen

Gregor Ahlmann

Sprecher im Ausschuss

Klaus Lüdemann

Sprecher im Ausschuss



## 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.



## Information zur Datenübermittlung im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform ändert sich das Verfahren zur Bereitstellung der Daten aus dem Grundsteuermessbescheid. Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erhalten auch künftig die Grundsteuermessbeträge in elektronischer Form. Allerdings werden diese künftig nicht mehr über IT.NRW bereitgestellt, sondern müssen kommunalseitig über das Verfahren ELSTER-Transfer abgerufen werden (vgl. § 184 Abs. 3 Satz 2 der Abgabenordnung). Dies ist für viele Städte und Gemeinden vergleichbar mit dem heutigen Abruf von Gewerbesteuermessbeträgen.

**Sie können bereits jetzt den Datenaustausch über das Verfahren ELSTER-Transfer beantragen.**

### Was müssen Sie tun?

In Abhängigkeit von der Organisationsstruktur Ihrer IT ist zunächst zu klären, ob Sie als Kommune oder Ihr technischer Dienstleister (z.B. kommunales Datenverarbeitungszentrum) tätig wird.

Um ELSTER-Transfer nutzen zu können, müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

## 1. Benutzerkonto bei „Mein ELSTER“ / ELSTER-Zertifikat

Für den künftigen Abruf sind ein Konto bei „Mein ELSTER“ und ein Organisationszertifikat erforderlich.

a) Falls Sie bereits ein Konto besitzen

(z.B. zum Abruf von Gewerbesteuermessbescheiden über ELSTER-Transfer):

Sie haben die Wahl: Sie können für die Grundsteuermessbeträge das bestehende Konto verwenden oder ein neues einrichten. Bereits bestehende Benutzerkonten (mit einem Organisationszertifikat) können für den Datenaustausch genutzt werden. Das bestehende Organisationszertifikat können Sie für alle Ihnen gehörenden Konten verwenden.

b) Falls Sie bisher kein Konto besitzen:

Bei „Mein ELSTER“ ist eine einmalige Registrierung als Organisation mit einer der Stadt oder Gemeinde zugeordneten Steuernummer erforderlich. Nur mit einem Organisationszertifikat sind die Oberflächen zum Datenaustausch mit der Finanzverwaltung erreichbar.

Zur Einrichtung eines Benutzerkontos bei „Mein ELSTER“ folgen Sie den Anweisungen auf [www.elster.de](http://www.elster.de). Bereits bestehende Benutzerkonten (mit einem Organisationszertifikat) können für den Datenaustausch genutzt werden.

## 2. Berechtigung zum Datenaustausch

Die Berechtigung, für ein oder mehrere Verfahren Daten auszutauschen, muss über „Mein ELSTER“ beantragt werden. Eine Anleitung hierzu finden Sie unter [https://www.elster.de/elsterweb/infoseite/elstertransfer\\_hilfe\\_meinelster](https://www.elster.de/elsterweb/infoseite/elstertransfer_hilfe_meinelster)

Für die Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht ist bei ELSTER-Transfer das Verfahren **GMBX** zu beantragen.

Die Genehmigung erfolgt durch das Rechenzentrum der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen. Nach

der Genehmigung kann der Kontoinhaber (also die Stadt oder Gemeinde bzw. der technische Dienstleister) die Daten abrufen, die zum Benutzerkonto in die Bereitstellungsdatenbank eingestellt werden. Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht sollen voraussichtlich erstmals Mitte 2022 bereitgestellt werden.

Bitte geben Sie bei der Beantragung keine persönliche E-Mail-Adresse an, um bei einer Abwesenheit des Bearbeiters den Zugang zu den Benachrichtigungen sicherstellen zu können. An diese E-Mail-Adresse wird künftig auch die Information erfolgen, dass eine Datei zur Abholung bereitsteht.

### 3. Software, welche die abgerufenen Daten verarbeiten kann

Bitte beachten Sie, dass sich das Format der künftig bereitgestellten Daten von dem im bisherigen Verfahren genutzten Format unterscheiden wird. Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht werden zeitgemäß als „xml-Datensatz“ bereitgestellt. Vor der Nutzung des Datenaustausches über das Verfahren ELSTER-Transfer ist daher auf Seiten der Nutzer (gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit dem Softwareanbieter) zu prüfen, welche Änderungen am Fachverfahren erforderlich sind, um die bereitgestellten Daten verarbeiten zu können.

Die von der Finanzverwaltung bereitgestellten Dateien können arbeitstäglich oder auch gesammelt bei ELSTER abgerufen werden. Anhand des Datums im Dateinamen ist sicherzustellen, dass die Dateien in der Reihenfolge ihrer Entstehung in die eigene Software eingelesen werden.

## Benötigen Sie weitere Informationen?

Unter <https://www.elster.de/elsterweb/infoseite/verwaltung> finden Sie weitere Informationen zum Verfahren ELSTER-Transfer. Darüber hinaus können Sie bei Bedarf die ELSTER-Transfer-Anwendung herunterladen.

Rückfragen zur Technik können Sie gerne auch dem Rechenzentrum der Finanzverwaltung stellen. Kontaktieren Sie dieses bitte per E-Mail über [ELSTER-Transfer-NRW@fv.nrw.de](mailto:ELSTER-Transfer-NRW@fv.nrw.de).



## 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](http://www.grundsteuer.nrw.de) finden.

## Wie erfolgt die Erklärungsabgabe?

Die Erklärung ist **im Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** 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](http://www.elster.de)) steht ab 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 bereits jetzt 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](http://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](http://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](http://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](http://www.boris.nrw.de) oder [www.grundsteuer.nrw.de](http://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?**

Es gilt die allgemeine Abgabefrist vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022.

## **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 Grundsteuerwerkerklärung 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](http://www.tim-online.nrw.de).

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

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

# Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK)

## Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

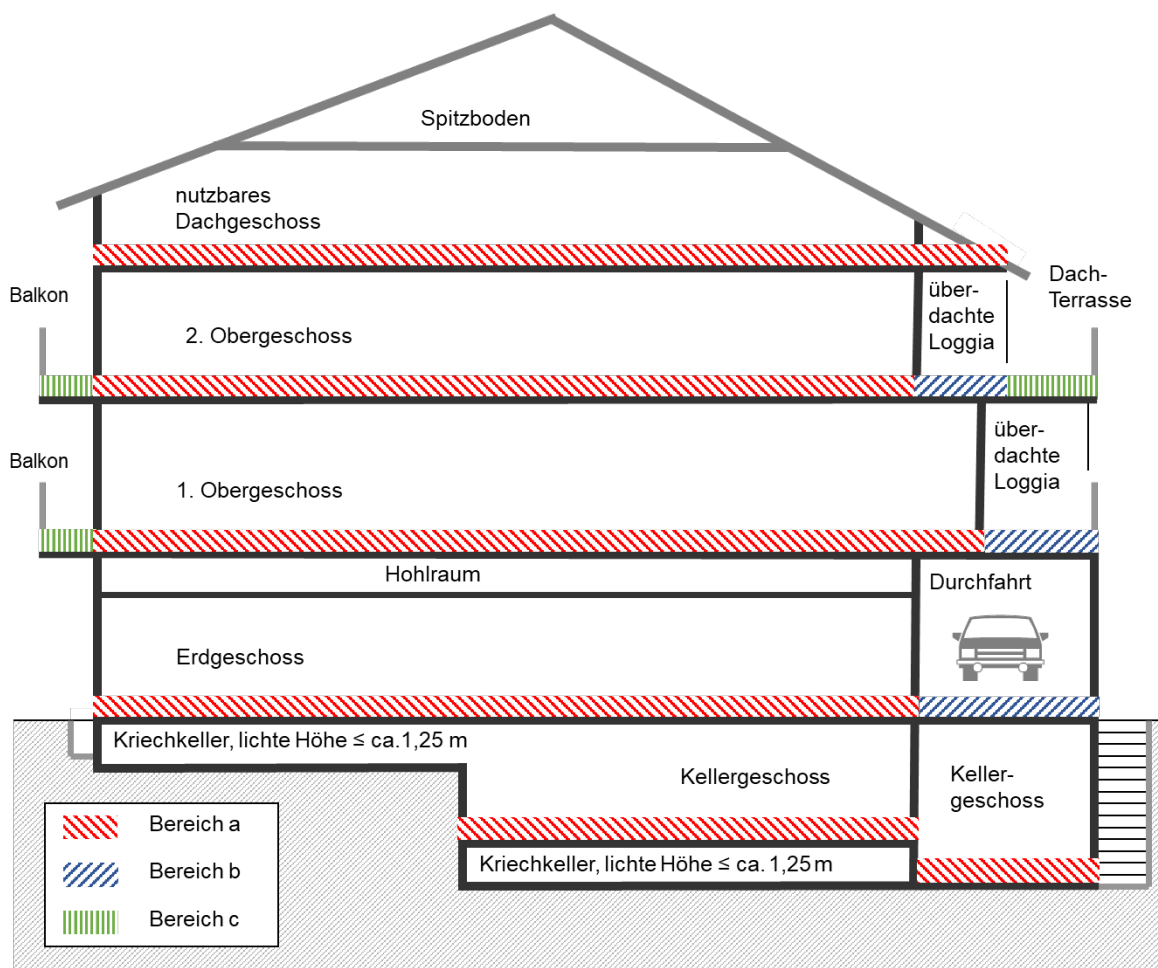
Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-1:2005-02 und deren konstruktive Umschließungen (siehe Anlage 42, I. Teil zum BewG). Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen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



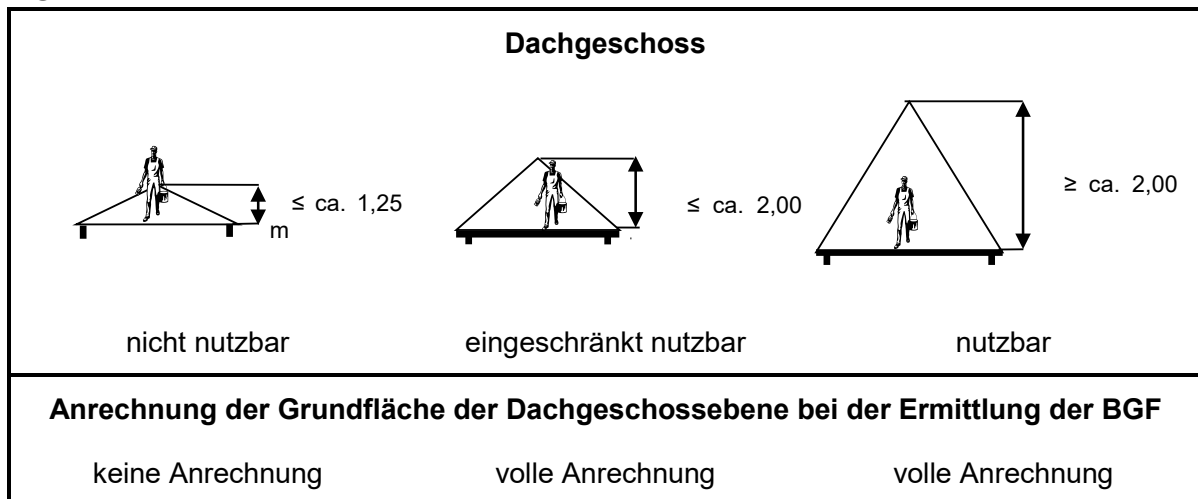
Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen. BGF des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion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



**Gebäudenutzungsart lt. Anlage 42 des Bewertungsgesetzes**  
**Normalherstellungskosten (NHK)**

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

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