

Grundsteuerreform 2022 Update und Information vom 05.07.2022

Moers, im Juli 2022

Grundsteuerreform 2022 - Checklisten für unsere Mandanten

Die folgende Information wendet sich insbesondere an alle unsere Mandanten, die über Grundbesitz im Bundesland NRW verfügen. Das Bundesland NRW wird das sog. „Bundesmodell“ für die Feststellung und Ermittlung der Grundsteuerwerte anwenden - d.h. auf die abweichenden, teilweise modifizierten sog. „Ländermodelle“ gehen wir hier nicht ein.

Information durch die Finanzämter NRW erfolgt

Die Finanzämter des Bundesland NRW haben Mai/Juni 2022 mit dem Versand entsprechender Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer begonnen, um auf die bevorstehende Abgabe der Feststellungserklärungen hinzuweisen. In diesen Informationsschreiben sind Teile (nicht alle!) Angaben zur Erstellung der Feststellungserklärung enthalten.

Abgabe einer elektronischen Erklärung zwingend

Konkret werden alle Grundstückeigentümer aufgefordert, eine elektronische Feststellungserklärung zum Grundsteuerwert abzugeben - und zwar für jedes einzelne Grundstück. Diese Feststellungserklärung kann ausschließlich online unter Angabe sämtlicher Daten und Werte an die Finanzverwaltung übermittelt werden. Wir als Ihre Steuerberater bieten innerhalb unserer Kanzlei-Software eine entsprechende integrierte Softwarelösung an, um für Sie die entsprechenden Feststellungserklärungen erstellen, verarbeiten und übermitteln zu können.

WIADOK und Opti.Tax sowie ADDISON - Softwarelösungen unserer Kanzlei

Wir werden hierfür die Software **„Opti.Tax Grundsteuer“** bzw. **ADDISON** einsetzen - warum?

Ganz einfach - beide Softwarelösungen besitzen entsprechende Schnittstellen zu allen gängigen Programmen und Anwendungen. Zum anderen wird diese Softwarelösung direkt auf unserem eigenen Server zur Verfügung stehen, also nicht „irgendwo“ cloudbasiert vor sich hinarbeiten. Wir als Ihre Kanzlei gewährleisten die Nutzung, Einsetzbarkeit, Sicherheit und die laufenden Updates dieser Softwarelösung.

Daneben werden wir als direkte Applikation (Einbindung) auf unserer Homepage die Kommunikationssoftware **WIADOK** nutzen. Dies ermöglicht es Ihnen schon, entsprechende persönliche Daten sowie ggfs. vorhandene Grundstücksdaten zu erfassen und mitzuteilen.

Grundsteuerwert - Einheitswert - Bedarfswert - ist das nicht alles das Gleiche?

Bevor wir mit der eigentlichen Arbeit beginnen können, wollen wir eine vielfach gestellt Frage ganz schlicht, generell und abschließend klären.

Der „neue“ Grundsteuerwert 2022 erfordert eine komplett neu gestaltete und nur für diesen „Steuerzweck“ verbindlich zu erstellende Ermittlung und Feststellungserklärung, die u.a. im Grundsteuergesetz (§ 2 und §§ 16-18 GrStG) sowie den einschlägigen Vorschriften im Bewertungsgesetz (§ 218, §§ 221-223, §§ 232-234, § 240, §§ 243-244 BewG) explizit gesetzlich normiert sind.

Sämtliche anderen Grundstückswerte - die irgendwann einmal irgendwo ermittelt, berechnet, prognostiziert oder festgestellt wurden - sind nicht nutzbar und auch nicht identisch:

- der irgendwann einmal gezahlte Kaufpreis bzw. die Baukosten
- der (alte) Einheitswert
- der Bedarfswert bei einer Schenkung oder einer Erbschaft
- der Wert für die Abschreibung
- der von einer Bank ermittelte Beleihungswert
- der von einem Makler prognostizierte Verkaufspreis
- der von einem Gutachter festgestellte Verkehrswert

Informationen und Checklisten für unsere Mandanten - Vorarbeiten

- Für die notwendige Abfrage der grundsteuerrelevanten Daten für die Feststellungserklärungen stellen wir unseren Mandanten entsprechende Checklisten für jedes „gängige“ Grundsteuermodell zur Verfügung. D.h. wir haben neben dem Datenblatt, das Ihnen die Finanzämter zusendet, für Sie folgende Checklisten für die diversen, unterschiedlich zu bewertenden Grundstücksarten als PDF-Dateien vorbereitet:

STS Grundsteuer Checkliste zum Bundesmodell für (bitte anklicken)

- Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus - Eigentumswohnung
- Mietwohngrundstücke/Mehrfamilienhäuser (mehr als 80 % als Wohnfläche genutzt)
- Nicht-Mietwohngrundstück (zu mindestens 20 % als Gewerbe/Bürofläche genutztes Grundstück)
- unbebautes Grundstück (Baulandgrundstück)
- Grundstücke (neutral) - falls Sie selbst die Grundstücksart nicht sicher bestimmen können

Von der Feststellungserklärung zur Grundsteuer sind alle Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen betroffen, die sich zum Stichtag 01.01.2022 in Ihrem Eigentum befanden. Tragen Sie bitte schon jetzt für jedes Grundstück, Gebäude oder jede Eigentumswohnung die jeweils notwendigen Daten einzeln - also objektbezogen - zusammen und erfassen Sie diese für die Zurverfügungstellung in der Softwarelösung bzw. der Weiterverarbeitung durch unsere Kanzlei bzw. in der (allgemeinen oder detaillierten) Checklisten.

Die notwendigen Daten und Werte finden Sie u.a. in:

- Erklärung zum Einheitswert (diese Erklärung wurde z. B. beim Kauf eines Gebäudes oder Grundstücks bzw. beim Neubau eines Gebäudes vom Finanzamt angefordert)
- Einheitswertbescheid (für jeden Grundstückskauf haben Sie einen "Einheitswertbescheid" für das erworbene/bebaute Objekt) vom Finanzamt erhalten
- Grundsteuerbescheid (diesen haben Sie von der Gemeinde erhalten, wo das Grundstück liegt)
- Kaufvertrag (dort sind Angaben bzgl. der Größe des Grund und Bodens und Angaben zum Grundbuch mit Grundbuchblatt und Flurstück aufgeführt)
- Grundbuchauszüge (reichen Sie diese bitte mit ein)
- Bauantrag (auch hier finden Sie auch Angaben zum Baugrundstück und dem Flurstück, des Weiteren Angaben zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach § 2 WoFlV bzw. Bruttogrundflächen und Baukörpern nach DIN277:2021 - zwingend für die Berechnung nach dem Sachwertverfahren)
- Teilungserklärung (diese haben Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung erhalten)
- Lageplan/Flurkarte (diese beinhalten u. a. Angaben zur Gemarkung und Flurstücks-Nummern)
- Baupläne der Architekten (diese beinhalten u.a. die Baubeschreibung und die Grund- und Wohnflächen nach § 2 WoFlV sowie ggfs. auch die Bruttogrundflächen und Baukörper nach DIN277:2021 - zwingend für die Berechnung nach dem Sachwertverfahren)

Grundsteuerwert nach dem Ertragswertverfahren

Diese Grundstücke werden nach einem Ertragswertverfahren bewertet:

- Einfamilienhaus (ein Haus mit genau einer Wohnung und ggfs. anderen Flächen)
- Zweifamilienhaus (ein Haus mit zwei Wohnungen und ggfs. anderen Flächen)
- Eigentumswohnung nach dem WEG (Wohnzwecke - analog Einfamilienhaus)
- Mietwohngrundstück/Mehrfamilienhaus (mehr als 80 % der Fläche zu Wohnzwecken genutzt)

Für die Ermittlung im Ertragswertverfahren benötigten wir folgende Angaben

- Gebäudeart (s.o.)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert per 1.1.2022
- Wohnfläche und bei nicht ausschließlicher Nutzung zu Wohnzwecken die gesamte Wohn- und Nutzfläche nach § 2 WoFlV (Wohnflächenverordnung), aufgliedert nach Wohnfläche/Wohnung - vgl. (*)
 - Wohnfläche unter 60 qm/Wohnung
 - Wohnfläche von 60 qm bis 100 qm/Wohnung
 - Wohnfläche von über 100 qm/Wohnung
- Listenmiete(n) des Gebäudes
- Baujahr des Gebäudes

(*) § 2 WoFlV (Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,
- wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume

Grundsteuerwert nach dem Sachwertverfahren

Diese Grundstücke werden nach einem Sachwertverfahren bewertet:

- unbebaute Grundstücke
- Nichtwohngrundstücke (alle anderen Grundstückstypen), etwa
 - Geschäfts- und Bürogrundstücke (mehr als 80 % der Fläche gewerblich genutzt)
 - gemischt genutzte Grundstücke (keine Nutzung überwiegt)
 - Büro/Gewerbeeinheiten nach dem TEG/WEG (Büro/Gewerbebezwecke)

Für die Ermittlung im Sachwertverfahren benötigten wir folgende Angaben

- Gebäudeart (s.o.)
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert per 1.1.2022
- Bruttogrundfläche(n) nach DIN277:2021 des Gebäudes bzw. bei mehreren Gebäuden/Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Nutzungen die einzelnen Bruttogrundflächen der einzelnen Baukörper - vgl- (**)
- Gebäudenormalherstellungskosten des Gebäudes/der Baukörper
- Baujahr des Gebäudes/der Baukörper

(**) Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe aller nutzbaren Grundflächen eines Gebäudes, also aller nutzbaren Gebäudeebenen, welche sich aus den einzelnen Grundrissebenen eines Bauwerks ergeben. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Wertermittlung einer Immobilie mit dem Sachwertverfahren. Die Bruttogrundfläche ist Bestandteil der DIN 277 und umfasst die Konstruktionsgrundfläche (KGF) sowie die Nettogrundfläche (NGF), welche wiederum in die Nutzfläche (NUF), Technische Funktionsfläche (TF) sowie Verkehrsfläche (VF) unterteilt ist.

Auftrag und Gebührenhinweis

Sämtliche Beratungen unsererseits erfolgen nach entsprechender Beauftragung stets einzelfallbezogen, pauschale Aussagen für die Gesamtheit unserer Mandanten, aber auch im Einzelfall können und wollen wir nicht treffen. Unsere Tätigkeiten für die entsprechenden Feststellungserklärungen berechnen wir nach der gängigen gesetzlichen Vorschrift des § 24 Abs. 1 Nr. 11a (nF) StBVV. Sie erhalten ein entsprechendes Auftragsformular.

Mit welchem Honorar müssen Sie rechnen (alle Beispielswerte sind ca.-Werte)

| | | |
|---|---------|-----------------|
| Eigentumswohnung, ca. 80 qm, normale Lage | Honorar | 300-450 EUR |
| Einfamilienhaus, ca. 120 qm, normale Lage | Honorar | 450-500 EUR |
| Zweifamilienhaus, ca. 200 qm, normale Lage | Honorar | 500-600 EUR |
| Mietwohngrundstück, 8 Wohnungen, ca. 640 qm, normale Lage | Honorar | 700-800 EUR |
| Eigentumswohnung, ca. 160 qm, Toplage (Großstadtlage) | Honorar | 1.000-1.200 EUR |

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte erst nach Erhalt der Informationsschreiben der Finanzämter an einen unserer Steuerberater/innen.

Eine Bearbeitung ohne Beauftragung und ohne dieses Anschreiben der Finanzämter sowie ohne die aufbereitete (grundstücksspezifische) Checkliste ist praktisch nicht möglich.