

## **Grundsteuerreform 2022 Information vom 08.04.2022**

Moers, im April 2022

### **Grundsteuerreform 2022 - Information und Checklisten**

Diese Information wendet sich an alle unsere Mandanten und Interessenten, 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 zwar nicht ein. Für die Bearbeitung der von uns für Sie erstellten Checklisten und Dokumente ist dies jedoch unerheblich. Die ggfs. modifizierten Angaben in den verschiedenen „Modellen“ weichen nur im Detail voneinander ab.

### **Information durch die Finanzämter NRW erfolgt im Mai/Juni 2022**

Die Finanzämter des Bundesland NRW planen für die Monate Mai/Juni 2022 den Versand entsprechender Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer, um auf die bevorstehende Abgabe der Feststellungserklärungen hinzuweisen. Neben den allgemeinen Informationen zur Grundsteuerreform gehen wir davon aus, dass hier ggf. auch wichtige Angaben zur Erstellung der Feststellungserklärung enthalten sind.

### **Abgabe einer elektronischen Erklärung zwingend**

D.H. ganz konkret, dass alle Grundstückeigentümer aufgefordert werden, eine 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 werden ab dem Monat April 2022 eine entsprechende integrierte Softwarelösung anbieten, um für Sie die entsprechenden Feststellungserklärungen erstellen, verarbeiten und übermitteln zu können.

### **WIADOK und Opti.Tax - Softwarelösungen unserer Kanzlei ab Mitte April 2022 einsetzbar**

Wir werden hierfür die Softwarelösung „**Opti.Tax Grundsteuer**“ einsetzen - diese Software wird von den Steuerberaterverbänden und Organisationen empfohlen Warum? Ganz einfach - diese Software besitzt zum einen entsprechende Schnittstellen zu den bekannten Steuerberater-Softwareanbietern (ADDISON, DATEV, etc.). 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 jetzt (also vor dem Echtstart der eigentlichen Bearbeitungs- und Berechnungssoftware), 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 - 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 Stammdatenblatt, das Ihnen die Finanzämter im Mai/Juni 2022 zusenden werden, für Sie folgende Checklisten für die diversen, unterschiedlich zu bewertenden Grundstücksarten als PDF-Dateien vorbereitet:

### STS Checkliste zum Bundesmodell für

- ☒ Grundstücke (allgemein)
- ☒ Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus - Eigentumswohnung
- ☒ Mietwohngrundstücke/Mehrfamilienhäuser
- ☒ Nicht-Mietwohngrundstück (gewerblich genutztes Grundstück)
- ☒ unbebautes Grundstück (Baulandgrundstück)

**Die Checklisten können Sie jederzeit bei uns anfordern, bitte lassen Sie uns ab Mitte April 2022 eine entsprechende Nachricht via WIADOK zukommen.**

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 benötigen 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. Zubehörräume, 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 benötigen 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 können und wollen wir nicht treffen. Unsere Tätigkeiten für die entsprechenden Feststellungserklärungen berechnen wir nach der gängigen gesetzlichen Vorschrift des § 24 Abs. 1 Nr. 11 (aF) bzw. Nr. 11a (nF) StBVV.

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

Eigentumswohnung, ca. 100 qm, normale Lage	Honorar	300-450 EUR
Einfamilienhaus, ca. 120 qm, normale Lage	Honorar	500-650 EUR
Zweifamilienhaus, ca. 240 qm, normale Lage	Honorar	600-850 EUR
Mietwohngrundstück, 8 Wohnungen, ca. 640 qm, normale Lage	Honorar	1.000-1.150 EUR
Eigentumswohnung, ca. 160 qm, Toplage	Honorar	1.200-1.400 EUR

**Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte erst nach Erhalt der Informationsschreiben der Finanzämter im Mai/Juni 2022 an einen unserer Steuerberater/innen. Eine Bearbeitung ohne dieses Anschreiben der Finanzämter und ohne die grundstücksspezifische Checkliste ist praktisch nicht möglich.**

**Ab Mitte April steht Ihnen das WIADOK-System auf unserer Homepage zur Kommunikation zur Verfügung.**