

# FAQ-Papier Verfahrensweise Grundsteuerreform

## Inhaltsverzeichnis

FAQ-Papier Verfahrensweise Grundsteuerreform .....	1
1. Muss ich eine Erklärung für mein Grundstück einreichen? .....	1
2. Wo und wie erstelle ich die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“? ....	1
3. Wo finde ich Informationen und Daten für die Erklärung? .....	2
4. Bis wann muss ich meine Erklärung einreichen? .....	2
5. Auf welchen Stichtag bezieht sich die Erklärung? .....	2
6. Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden? .....	2
7. Welches Finanzamt ist für die Feststellung des Grundsteuerwertes zuständig? .....	2
8. Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt? .....	2

### 1. Muss ich eine Erklärung für mein Grundstück einreichen?

Für alle Grundstücke, die sich am 1. Januar 2022 in Ihrem Eigentum befinden, müssen Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben.

Die Aufforderung zur Erklärungsabgabe kann aus Vereinfachungsgründen im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. Hiervon wird die Finanzverwaltung für Zwecke der Grundsteuererklärung auf den 1. Januar 2022 Gebrauch machen.

Hinweis:

Zur Abgabe einer Erklärung in Erbbaurechtsfällen ist nur die Erbbauberechtigte bzw. der Erbbauberechtigte verpflichtet.

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

### 2. Wo und wie erstelle ich die „Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts“?

Über [www.elster.de](http://www.elster.de) steht Ihnen ab dem 1. Juli 2022 die kostenlose Möglichkeit der elektronischen Erklärungsabgabe zur Verfügung. Hierfür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sofern Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) beantragen. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie z. B. für Ihre Einkommensteuererklärung benutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden.

Der Gesetzgeber hat eine grundsätzliche Verpflichtung eingeführt, die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes elektronisch zu übermitteln.

3. Wo finde ich Informationen und Daten für die Erklärung?

Wichtige Daten und Informationen werden Sie in einem Informationsschreiben der Finanzverwaltung finden, das Sie als Eigentümerin/Eigentümer eines Wohngrundstücks in Nordrhein-Westfalen im ersten Quartal 2022 erhalten werden.

4. Bis wann muss ich meine Erklärung einreichen?

Sie können ab dem **1. Juli 2022** Ihre Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes einreichen. Die Abgabefrist endet am **31. Oktober 2022**.

5. Auf welchen Stichtag bezieht sich die Erklärung?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes erfolgt zum sogenannten Hauptfeststellungszeitpunkt. Das ist der 1. Januar 2022.

Was bedeutet Hauptfeststellungszeitpunkt?

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet das Finanzamt Ihr Grundstück. Dabei werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei Ihrem Grundstück vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.

6. Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?

Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht sind erst ab dem **1. Januar 2025** zu leisten.

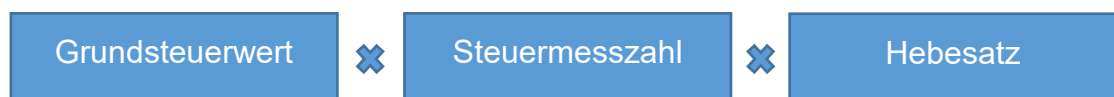
7. Welches Finanzamt ist für die Feststellung des Grundsteuerwertes zuständig?

Das **zuständige Finanzamt richtet sich grundsätzlich nach der Lage des Grundbesitzes** und nicht nach Ihrem eventuell abweichenden Wohnsitz.

Sollten Sie sich unsicher sein, welches Finanzamt das richtige ist, nutzen Sie gerne unseren [Finanzamtsfinder](#).

8. Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?

Die Grundsteuer wird wie bisher auch in drei Schritten festgesetzt:



1. Ermittlung des Grundsteuerwerts: Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes

Mit den von Ihnen im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in 2022 übermittelten Daten berechnet Ihr Finanzamt den Grundsteuerwert Ihres Grundbesitzes. Als Ergebnis erhalten Sie einen *Grundsteuerwertbescheid*.

Aufgrund dieses Bescheides müssen Sie **keine Zahlungen** leisten. Er dient lediglich als Grundlage für die weiteren Berechnungsschritte.

2. Anwendung der Steuermesszahl: Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes

Parallel zum Grundsteuerwertbescheid erhalten Sie einen Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. Der Grundsteuermessbetrag ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

Diesen Bescheid erhält die Gemeinde auf elektronischem Weg.

Auch aufgrund dieses Bescheides müssen Sie **keine Zahlungen** leisten. Mit diesem Bescheid als Grundlage nimmt die Gemeinde, in welcher Ihr Grundbesitz liegt, die Festsetzung der Grundsteuer vor.

3. Anwendung des Hebesatzes: Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Im letzten Schritt wird der zuvor festgestellte Grundsteuermessbetrag mit dem sogenannten *Hebesatz der Gemeinde* multipliziert, um die Grundsteuer zu ermitteln. Bei der Reform wird eine Aufkommensneutralität angestrebt. Das bedeutet, das Grundsteueraufkommen der Kommune soll aufgrund der Reform nicht erhöht werden. Dennoch sind zur Beseitigung des verfassungswidrigen Zustands Belastungsverschiebungen im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Zum Abschluss des Verfahrens erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Aus diesem Bescheid ergibt sich die **Zahlungsaufforderung ab dem 1. Januar 2025**.

Die erzielten Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich den Gemeinden zu.