

# GRUNDSTEUER – DO IT YOURSELF

STEP BY STEP ZU MEINER GRUNDSTEUERERKLÄRUNG



# WER SIND WIR?

- ✘ Steuerberater- und Wirtschaftsprüfungskanzlei aus Köln
- ✘ Seit über 30 Jahren am Markt
- ✘ 13 Partner, über 120 Mitarbeiter, davon 29 Steuerberater und 2 Wirtschaftsprüfer
- ✘ 50 % Heilberufe, 50 % mittelständische Unternehmen, Freiberufler und Privatpersonen
- ✘ Spezialisierte Teams
- ✘ Innovativ, digital, persönlich

[www.laufmich.de](http://www.laufmich.de)

# AGENDA

- × Was will das Finanzamt eigentlich wieder von mir?
- × Welche Angaben muss ich machen und wo finde ich die Daten?
- × Vereinfachtes Portal für Privateigentum
- × ELSTER
- × FAQs - die am häufigsten gestellten Fragen

# WAS WILL DAS FINANZAMT EIGENTLICH WIEDER VON MIR ?

- ✘ Erklärungsfrist läuft bis zum 31.10.2022
- ✘ Übermittlung nur elektronisch an die Finanzämter, Härtefallantrag möglich
- ✘ neue Grundsteuer ab dem 01.01.2025
- ✘ Bewertungsstichtag 01.01.2022
- ✘ Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) oder Grundvermögen (Grundsteuer B)
- ✘ Grundsteuer C für baureife Grundstücke
- ✘ Bundesländer haben unterschiedliche Bewertungsverfahren
  - Bundesmodell (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, NRW, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen)
  - Flächen-Faktor-Modell (Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen)
  - Bodenwertmodell (Baden-Württemberg)

# EXKURS: WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT

- ✘ Einheitliche Nutzung maßgebend
- ✘ Nach Anschauung des Verkehrs zu beurteilen
- ✘ Für jede wirtschaftliche Einheit eine gesonderte Grundsteuererklärung
- ✘ Einzelfallbetrachtung
- ✘ Beispiele:
  - Mehrere Flurstücke auf denen ein Gebäude steht mit einer Garage und Garten – eine wirtschaftliche Einheit
  - Eigentumswohnungen immer eine eigene wirtschaftliche Einheit ggf. zusammen mit Garagenstellplatz
  - Selbstgenutzte Garage auf der gegenüberliegenden Straße des Wohnhauses – trotzdem eine Einheit
  - Fremdvermietete Garage – eigene wirtschaftliche Einheit
- ✘ Erbbaurecht / Gebäude auf fremden Grund und Boden

# WELCHE ANGABEN MUSS ICH MACHEN?

## ✘ Einheitswertaktenzeichen

- Informationsschreiben der Finanzverwaltung, Grundsteuerbescheid, Einheitswertbescheid

## ✘ Daten des Grund und Bodens

- Gemarkung, Grundbuchblattnummer, Flur, Flurstück (Zähler/Nenner), Bodenrichtwert,
- NRW: Auflistung der zugehörigen Flurstücke mit den Bodenrichtwerten im Informationsschreiben
  - Achtung: eventuell nur Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Zähler/Nenner)
- Notarvertrag/Teilungserklärung/Grundbuchauszug/Gutachten
- Geoportale der Bundesländer
  - Bodenrichtwert bestimmen anhand der Sachdatenabfrage
  - Evtl. mehrere Bodenrichtwerte oder unterschiedliche Zonen

# INFORMATIONSSCHREIBEN DER FINANZVERWALTUNG NRW

BITTE AUFBEWAHREN! WICHTIGE INFORMATIONEN FÜR DIE ERSTELLUNG IHRER **ERKLÄRUNG ZUR FESTSTELLUNG DES GRUNDSTEUERWERTES**

Übersicht zum Grundstück: Muster, Musterstr. 11 **2**  
 Herr Max Mustermann, Musterstr. 11 48144 Muster  
**Aktenzeichen 333/333-3-33333.4** **1**

Bitte beachten Sie, dass für die Erklärungsabgabe darüber hinaus weitere Angaben (insbesondere z.B. Baujahr und Gebäudefläche) erforderlich sind, die Ihrem Finanzamt nicht in elektronischer Form vorliegen und in dieser Aufstellung nicht enthalten sind.

<b>Gemarkung</b> <b>3</b>	Musterhausen				
<b>Grundbuchblatt</b> <b>4</b>	<b>Flur</b> <b>5</b>	<b>Flurstück: Zähler</b> <b>6</b>	<b>Flurstück: Nenner</b> <b>7</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b> <b>8</b>	<b>Bodenrichtwert je m<sup>2</sup> in Euro (Bodenrichtwert-Nutzungsart)</b> <b>9</b>
12345	006	00789	000	500	210 (Ein/zweigeschossig) / 205 (Mehrgeschossig) / 240 (Außenbereich)



# GRUNDBUCHAUSZUG

Amtsgericht Bonn

Grundbuch von Musterstadt

Blatt 3351

Bogen  
1

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
		a/b	c	m2
1	2	3		4
1	-	485/11.000 Miteigentumsanteil 129	an dem Grundstück: Musterstr. 14 verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3351 bis 3395); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, an Personen, die bereits zur Eigentümergemeinschaft gehören.	11 24

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a	Max Meyer mann zu 1/2	1	Das bisher in Blatt 485 eingetragene Eigentum ist bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am 5. September 1974.  Auf Grund Erbscheins des Amtsgerichts Schönestadt vom 27. Juli 1983 - 12 VI 123/83 - umgeschrieben am 15. August 1983.
1b	Marta Müller zu 1/2	1	





# WELCHE ANGABEN MUSS ICH MACHEN?

## ✘ Gebäudeart

- Einordnung maßgeblich für das Bewertungsverfahren

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohnungseigentum



Ertragswertverfahren

- Teileigentum
- Geschäftsgrundstück
- Gemischt genutztes Grundstück
- Sonstig bebautes Grundstück



Sachwertverfahren

- Abhängig von den Nutzungsverhältnissen der Wohnfläche

# WOHNGRUNDSTÜCKE

## Einfamilienhaus

- 1 Wohnung
- Weniger als 50% der Wohnfläche zu anderen als zu Wohnzwecken
- Keine Beeinträchtigung der Eigenart

## Zweifamilienhaus

- 2 Wohnung
- Weniger als 50% der Wohnfläche zu anderen als zu Wohnzwecken
- Keine Beeinträchtigung der Eigenart
- Kein Wohnungseigentum

## Mehrfamilienhaus

- 3 oder mehr Wohnungen
- Weniger als 20% der Wohnfläche zu anderen als zu Wohnzwecken
- Kein Wohnungseigentum

## Wohnungseigentum

- 1 Wohnung
- Teilung i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- Zu Wohnzwecken genutzt

# NICHTWOHNGRUNDSTÜCKE

## Geschäftsgrundstück

- Mehr als 80% der Wohn- und Nutzflächen zu anderen als zu Wohnzwecken
- Kein Teileigentum

## Gemischt genutzte Grundstücke

- 20-80% der Wohn- und Nutzflächen zu anderen als zu Wohnzwecken
- Kein Teileigentum, kein Wohngrundstück, kein Geschäftsgrundstück

## Teileigentum

- Flächen, die zu anderen als zu Wohnzwecken genutzt werden
- Teilung i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes
- „Gegenstück“ zum Wohnungseigentum

## Sonstig bebautes Grundstück

- Auffangtatbestand
- z.B.. Garagen, Sporthallen, Schwimmbäder etc.

# WELCHE ANGABEN MUSS ICH MACHEN?

## ✘ Baujahr

- Vor 1949 reicht ein ungefähres Baujahr
- Baudenkmal - Steuervergünstigung
- Anbauten und Erweiterungen verändern nicht das Baujahr
- Kernsanierung
  - Nur wenn Zustand eines nahezu neuen Gebäudes, Rückbau bis auf die tragende Substanz

## ✘ Wohnfläche

- Gemäß Wohnflächenverordnung
- Terrassen/Balkone werden zu  $\frac{1}{4}$  in die Wohnfläche einbezogen
- Kellerräume grundsätzlich keine Wohnfläche
- Raumhöhe maßgeblich
  - Mind. 2 Meter – voller Ansatz
  - zwischen 1 und 2 Meter – halber Ansatz
  - unter 1 Meter - kein Ansatz

# WELCHE ANGABEN MUSS ICH MACHEN?

- ✘ Hinweis: Bruttogrundfläche
  - Nur im Sachwertverfahren
  - Bebaute Fläche pro Ebene inklusive aller Wände
  - Komplexe Ermittlung
  - Evtl. Gutachten, Architektenunterlagen
  - Pauschal Wohn-/Nutzfläche x 1,55
- ✘ Anzahl der zugehörigen (Tief-)Garagenstellplätze
  - Stellplätze im Freien/Carports zählen nicht
  - Achtung bei Wohnungseigentum, hat die Garage oft ein eigenes Grundbuchblatt und eine Anteil am Grund und Boden
  - im Sachwertverfahren: Garage als Gebäudeteil mit eigener Bruttogrundfläche
- ✘ Eigentümer der wirtschaftlichen Einheit mit entsprechendem Anteil (Zähler/Nenner)

# GRUNDSTEUERERKLÄRUNG FÜR PRIVATEIGENTUM

- ✘ Registrierung Online unter <https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>
- ✘ Benutzerfreundliche Handhabung mit Erläuterungen und Hilfen
- ✘ Registrierung ebenfalls über die Steueridentifikationsnummer
  - Zugangslink per E-Mail anfordern
  - Brief vom Finanzamt zur Authentifizierung mit Freischaltcode
  - Erklärung kann vorher schon erstellt werden
- ✘ Geeignet für:
  - Grundstücke, bei denen das Bundesmodell Anwendung findet
  - Unbebaute Grundstücke
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Wohnungseigentum
  - Alleineigentum/ Bruchteilseigentum
- ✘ Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage im Nachgang eine Step-by-Step Anleitung zur Registrierung zu!

# ELSTER-ONLINE PORTAL DER FINANZVERWALTUNG

- ✘ Registrierung Online unter <https://www.elster.de/eportal/start>
- ✘ Empfohlen wird die Registrierung mit der Zertifikatsdatei
  - Steueridentifikationsnummer, Geburtsdatum, Benutzername und Passwort vergeben
  - 2 Faktor- Authentifizierung
    - 1 Brief vom Finanzamt mit Aktivierungscode (ca. 2 Wochen)
    - 1 E-Mail mit Aktivierungs-ID
  - Zertifikatsdatei erstellen und auf dem PC abspeichern
  - Erstmaliges Login und starten mit der Erklärung
- ✘ Formular erstellen - Grundsteuererklärung
- ✘ Eingabe der Werte des Grundstücks
  
- ✘ Gerne schicken wir Ihnen auf Anfrage im Nachgang eine Step-by-Step Anleitung zur Registrierung zu!

# WICHTIGE LINKS

## ✘ Grundsätzliche Informationen:

- <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

## ✘ Chat Roboter Grundsteuer

- <https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>

# INFORMATIONSSeiten DER BUNDESLÄNDER

- × <https://www.berlin.de/grundsteuer/>
- × <https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/>
- × <https://www.finanzen.bremen.de/steuern/grundsteuerreform-92715>
- × <https://www.steuerportal-mv.de/Steuerrecht/Rund-ums-Grundst%C3%BCck/Grundsteuerreform/>
- × <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>
- × <https://www.lfst-rlp.de/unsere-themen/grundsteuer>
- × <https://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuer-11198.html>
- × <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/informationen-fuer-grundstueckseigentuemmer/#c302203>
- × [https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/grundsteuerreform\\_node.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/grundsteuerreform_node.html)
- × [https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform\\_node.html](https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform_node.html)
- × <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>
- × <https://www.hamburg.de/fb/grundsteuer>
- × <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>
- × <https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuerreform-in-niedersachsen-209732.html>
- × <https://www.grundsteuer.bayern.de/>
- × <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Grundsteuer-neu>



# FAQS

- ✘ Mein Haus befindet sich noch im Bau, muss ich trotzdem eine Grundsteuererklärung abgeben?
  - Ja, es zählen die Verhältnisse zum 01.01.2022. Es müssen auch Grundsteuererklärungen für ein unbebaute Grundstücke abgegeben werden.
- ✘ Das Grundstück gehört mir und meinen Geschwistern, muss jetzt jeder eine eigene Erklärung abgeben?
  - Nein, grundsätzlich soll eine Grundsteuererklärung pro Grundstück also pro Einheitswertaktenzeichen abgegeben werden, d.h. Sie können die Erklärung gemeinsam erstellen und die jeweiligen Eigentümer mit ihrem Anteil erfassen.
- ✘ Ich habe noch keine Aufforderung des Finanzamtes, muss ich trotzdem eine Erklärung abgeben?
  - Ja, denn die Aufforderung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung, einige Bundesländer versenden auch keine Schreiben an die Eigentümer.
- ✘ Gehört meine Terrasse zur Wohnfläche ?
  - Ja, Balkone und Terrassen sind mit 25% in die Berechnung einzubeziehen, bei gehobener Ausstattung mit 50%.
  - Als Terrasse gilt grundsätzlich ein ebenerdiger Platz, der ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet ist, dieser muss mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet sein.

# FAQS

- ✘ Gibt die Hausverwaltung die Grundsteuererklärung für uns ab?
  - Nein, grundsätzlich nicht. Halten Sie jedoch ggf. Rücksprache mit Ihrer Verwaltung, da ihr ebenfalls Grundstücksinformationen vorliegen könnten, die Sie für die Erklärung benötigen.
- ✘ Muss ich mein Ferienhaus in Spanien auch beim Finanzamt melden?
  - Nein, für die Bewertung der deutschen Grundsteuer sind nur inländische Grundstücke zu erklären.
- ✘ Hängt die Erklärungsabgabe mit der Zensusabfrage zusammen?
  - Nein, die Zensusabfrage ist eine statistische Abfrage, die nichts mit der Grundsteuer zu tun hat. Es müssen jedoch teilweise die gleichen Angaben gemacht werden.
- ✘ Ich habe mein Haus im Februar 2022 verkauft, übernimmt der neue Eigentümer die Abgabe der Erklärung?
  - Nein, Sie sind verpflichtet die Erklärung abzugeben, da Sie zum 01.01.2022 noch als Eigentümer eingetragen waren.
- ✘ Kann ich die Erklärung auf Papier abgeben ?
  - Grundsätzlich nicht, es besteht eine elektronische Übermittlungspflicht. Man kann jedoch versuchen einen „Härtefallantrag“ beim Finanzamt zu stellen, wenn die elektronische Erstellung für Sie unzumutbar ist.

# FAQS

- ✘ **Welches Finanzamt ist zuständig für mein Grundstück ?**
  - Zuständig ist immer das Lage-Finanzamt, in dessen Bezirk sich der Grundbesitz befindet.
- ✘ **Muss ich Unterlagen miteinreichen zu der Erklärung?**
  - Nein. Sollte das Finanzamt Nachfragen haben oder Unterlagen benötigen, meldet es sich bei Ihnen.
- ✘ **Ich kenne meine genaue Wohnfläche nicht, reicht es eine ungefähre Angabe zu machen?**
  - Die Wohnfläche wirkt sich unmittelbar auf die Höhe der Grundsteuer aus, da diese an der ortsüblichen Miete pro Quadratmeter bemessen wird. Eine genau Angabe der Wohnfläche ist somit wichtig.
- ✘ **Was ist, wenn ich das Baujahr nicht kenne?**
  - Sie können versuchen dieses beim Bauamt zu erfragen oder in alten Kauf-/Versicherungsunterlagen nachsehen. Sollte das Baujahr vor 1949 liegen, wird das Grundstück ohnehin mit einem Mindestwert angesetzt. Spätere Baujahre sollten möglichst genau angegeben werden.

**GERNE SCHICKEN WIR IHNEN EIN HANDOUT ZU**





**JESSICA STROM**  
**TEAM GRUNDSTEUER**

02 21 / 95 74 94 - 799

[grundsteuer@laufmich.de](mailto:grundsteuer@laufmich.de)

[www.laufmich.de](http://www.laufmich.de)

Robert-Perthel-Straße 81

50739 Köln

