

## Grundsteuererklärung 2022

Nachdem die Rechtsprechung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Grundlagen der bisherigen Grundsteuererhebung nicht mehr verfassungsgemäß sind, hat der Gesetzgeber alle Eigentümer von Wohnungseigentum, Grundeigentum und Erbbauberechtigten dazu verpflichtet, zwingend im Zeitrahmen zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 eine Grundsteuererklärung abzugeben, die für die nächsten Jahrzehnte Grundlage für die Immobilienbesteuerung werden soll. Schaffen Sie das nicht, verbaseln Sie es wegen Corona, Kriegseinwirkungen oder Dauerurlaub, Krankheit oder sonstigem droht eine Geldbuße von zunächst bis zu € 25.000,00. Sie haben keine Aufforderung durch das Finanzamt bekommen? Das spielt keine Rolle! Bei der Verpflichtung handelt es sich um eine sogenannte Allgemeinverfügung, die alle Immobilieneigentümer zwingend beachten müssen. Die Frist zum 31.10.2022 wird auch eingehalten werden müssen, wenn das FA Sie vergessen hat.

Es kommt dabei nicht darauf an, ob es sich bei Ihrem Grundeigentum um eine Parzelle von vielleicht nur 1 m<sup>2</sup> handelt, also etwa einem Mülltonnenabstellplatz, Flächen der Land- oder Forstwirtschaft oder Grundstücksflächen, die etwa wie im Ahrtal oder an der Wupper geschehen, derzeit wegen der Flut vom 14/15.07.2021 gar nicht nutzbar sind. Wer ein Grundstück nutzt, das im Erbbaurecht steht, ist ebenso betroffen wie der Volleigentümer. Bei Wohnungseigentum muss für jedes Eigentum eine separate Erklärung abgegeben werden. Dafür ist nicht der WEG-Verwalter, sondern der Eigentümer zuständig. Selbst wenn Sie nicht einmal wissen, ob Sie ggf. wegen eines Erbfallbeschlusses eine Erklärung abgeben haben: auch untereinander zerstrittene Miteigentümer einer Immobilie müssen sich zusammenraufen und die Erklärung abgeben.

Steuerberater untereinander diskutieren den Sonderfall der **Bruchteilsgemeinschaft**. Hier ist auch in NRW nicht abgesichert, dass jeder Bruchteilsigentümer angeschrieben worden ist, da nur Eigentümer von Wohneigentum angeschrieben werden. Wenn nur ein Bruchteilsigentümer für alle die Erklärung abgeben möchte, bedarf es dafür einer gesonderten Vollmacht und der Kenntnis aller Steuer-ID's der übrigen Bruchteilsigner. Hier besteht wohl auch die Möglichkeit, die Erklärung nur für den eigenen Bruchteil abzugeben (z.B. den Anteil am Garagenhof). Da sich die Verpflichtung aber auf alle bezieht, **besteht die Gefahr, dass einzelne, die keine Erklärung abgeben, nach dem 31.10.2022 bußgeldpflichtig werden**, wenn die Grundsteuererklärung nicht von allen abgegeben wird, und zwar auch dann, wenn man nicht zur Abgabe der Erklärung aufgefordert wurde. Es empfiehlt sich also, sich, wenn möglich, abzustimmen oder die Erklärung nur für den eigenen einzelnen Bruchteil abzugeben. Im Zweifel fragen Sie bitte Ihren Steuerberater.

Sollten Sie bereits mit der Übermittlung der ebenfalls abgefragten Daten für den Zensus überfordert sein: beauftragen Sie bitte Ihren Steuerberater. Sind Sie Arbeitnehmer, nutzen Sie die Hilfe eines Lohnsteuerhilfevereines, darf dieser bei der Grundsteuererklärung nicht helfen. Helfen kann nur der Steuerberater.

Grundsätzlich ist die Abgabe der Erklärung auf elektronischem Weg für den/die Eigentümer(in) zwingend. Wenn Sie das nicht wollen oder können, beauftragen Sie bitte Ihren Steuerberater.

Digital ist die Elektronische Steuererklärung zu nutzen. Diese erreichen Sie über [www.elster.de](http://www.elster.de). Das können Sie dann, wenn Sie einen stationären vollwertigen Computer mit einem modernen Betriebssystem haben. Mit Smartphone, I-phone oder tablet funktioniert das nur dann, wenn Sie als Betriebssystem Android ab Version 10 (oder besser) nutzen resp. IOS ab Version 11. Erfüllt Ihr Mobilgerät das nicht, können Sie über den bei [www.elster.de](http://www.elster.de) bereitgestellten Konfigurationsassistenten prüfen, ob Ihr Gerät die Voraussetzungen erfüllt. Ist dies nicht der Fall, beauftragen Sie bitte Ihren Steuerberater.

In einigen Fällen gibt es eine digitale Alternative: auch die Nutzung des Portals

[www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de](http://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de)

ist in einfach gelagerten Fällen nutzbar. Voraussetzung: die Immobilie liegt nicht in Bayern, Hessen, Niedersachsen, Baden-Württemberg oder Hamburg. Sie muss im Privateigentum stehen, nicht also z.B. im Besitz einer Gesellschaft, einer Erbengemeinschaft; der Eigentümer darf nicht im Ausland wohnen. Das Portal hilft nicht bei Land- und Forstwirtschaft, gilt nicht für Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen. Das Portal bietet die Möglichkeit der Prüfung, ob es für Sie als Alternative zu ‚elster‘ nutzbar ist. Die Nutzung ist ungefährlich; der Betreiber des Portals zu 100 % im Eigentum des Bundes. Stellen Sie nach Prüfung fest, dass Sie das Portal benutzen können, benötigen Sie die **persönliche Identifikationsnummer**, die Sie im Jahr 2008 oder später vom Bundeszentralamt für Steuern erhalten haben. Können Sie das Portal nicht nutzen, wenden Sie sich an Ihren Steuerberater.

Sind Sie Nutzer eines Grundstückes oder einer Eigentumswohnung, die im Erbbaurecht steht? Der Erbbauberechtigte muss im Zusammenwirken mit dem Erbbaurechtsgeber die jeweilige Erklärung erarbeiten. Haben Sie dafür keine Zeit, weil Sie Ihr Geld mit Arbeit verdienen müssen oder auf die Rückmeldungen des Erbbaurechtsgebers nicht abwarten können, ist Ihr Steuerberater der richtige Ansprechpartner.

Sie wollen [www.elster.de](http://www.elster.de) nutzen? Wenn Sie Ihre Einkommensteuererklärung bereits selbst über dieses Programm erledigen, haben Sie bereits ein eigenes Benutzerkonto, über das Sie arbeiten können. Falls nicht, benötigen Sie einen Personalausweis, gegebenenfalls einen Sicherheitsticker oder eine Signaturkarte. Haben Sie? Dann mal los!

Es sind nur fünf kleine, leichte Fragen, die Sie zu beantworten haben, nachdem Sie Ihre Steuernummer eingegeben haben (ja: welche denn? Die eigene, lebenslange Steuer-ID, ein Aktenzeichen aus der Nachricht vom Finanzamt?). Leider ist die Antwort nicht immer einfach zu finden. Sie benötigen Angaben

- Lage des Grundstückes Grundbuchauszug)
- Grundstücksfläche ( Grundbuchauszug)
- Bodenrichtwert
- Nutzungsart
- Baujahr des Gebäudes

Für jede Immobilie ist eine eigene Erklärung abzugeben.

Hüten Sie sich, den Bodenrichtwert zu schätzen oder sich auf Vorschläge dubioser Internetportale zu verlassen. Vorsicht ist geboten, wenn die Nutzungsart des Grundstückes unterschiedlich ist, wenn mehrere Häuser auf nur einem Grundstück stehen, wenn es sich z.B. um Gelände handelt, das planungsrechtlich in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet befindet, teilweise als Landwirtschaftliches Betriebsgrundstück, aber auch als Wohnimmobilie genutzt wird. Sind etwa nicht alle Räume im Wohnhaus, die zu Wohnzwecken genutzt werden, baurechtlich genehmigt? Reicht Ihr Grundstück über eine Gemeindegrenze hinweg? [www.elster.de](http://www.elster.de) bietet Ausfüllhilfen und Hinweise für die Nutzung des Programms. Es gibt Mitbürger, die der Auffassung sind, dass es sich um ein einfach zu handhabendes Instrument der Steuererhebung handle. Die Nutzung des Programms soll einfach sein. Ob das stimmt, erweist sich erst im Einzelfall.

Für alle Fragen, die Sie sich für die Beantwortung stellen, gibt es im Netz auch Antworten, auf die Sie hingewiesen werden. Für den Bodenrichtwert gibt es von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Grundlagen, insgesamt 5 unterschiedliche Handhabungen. Für NRW verweisen wir zur weiteren

Handhabung auf [www.finanzverwaltung.nrw.de/einfach-erklaert-das-grundsteuerportal](http://www.finanzverwaltung.nrw.de/einfach-erklaert-das-grundsteuerportal). Weitere Fragen beantwortet auch: [www.verbraucherzentrale.nrw/aktuelle-meldungen-geldversicherungen/grundsteuerreform-in-nrw-erklaerung-muss-bis-oktober-abgegeben-werden-72951](http://www.verbraucherzentrale.nrw/aktuelle-meldungen-geldversicherungen/grundsteuerreform-in-nrw-erklaerung-muss-bis-oktober-abgegeben-werden-72951).

Ob sich das Ergebnis in Bezug auf die Grundsteuererhebung ab 2025 als günstig oder ungünstig für Sie erweist, können Sie nicht entscheiden, dies gilt sogar für den Bescheid, den Sie zu erwarten haben. Einfacher wäre es gewesen, wenn die Finanzbehörden Ihnen jeweils einen Vorschlag für Ihre Erklärung unterbreitet hätten, der dann von Ihnen zu prüfen gewesen wäre. In der Tat: andere Länder sind da schon weiter. Im Zweifelsfall raten wir daher an, für die Grundsteuererklärungen den Steuerberater zu beauftragen, der im Falle eines Fehlers haftet und Ihnen nur die Fragen stellt, auf die es wirklich ankommt.

Sollten Sie sich dazu entschließen, Ihren Steuerberater zu beauftragen, wird dieser möglicherweise wegen des hohen Aufwandes und der Vielzahl der Aufträge sich überfordert sehen und den Auftrag lieber ablehnen, da er den Auftrag wegen der knappen Frist nicht erledigen kann.

Verantwortlich für den Inhalt:

RA Udo Schwenke, Vorsitzender

RA Hubertus von Buddenbrock, Stellvertreter

Steuerfachwirtin Angelika Felder, Stellvertreterin