

## Information zur Grundsteuer-Reform

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

in 2022 müssen für den gesamten Grundbesitz in Deutschland neue Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer ermittelt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden, dass die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr nach den bisherigen Einheitswerten erhoben werden darf. Vielmehr gelten in NRW ab 2025 neue Grundsteuerwerte, die bereits bis zum 01.01.2022 (Hauptfeststellung) ermittelt werden müssen.

Deshalb werden Sie ca. Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntgabe aufgefordert, die aktuellen Merkmale Ihres Grundstücks auf den 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) zu erklären.

Die Erklärung können Sie in der Zeit zwischen dem 01.07.2022 und 31.10.2022 online unter "Mein ELSTER" ([www.elster.de](http://www.elster.de)) abgeben. Die Erklärungen sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln.

Sollten Sie über keinen eigenen Computer bzw. Internet-Anschluss verfügen, besteht auch die Möglichkeit, die Steuererklärung über das Konto bzw. den Account eines nahen Angehörigen oder über einen Steuerberater elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln.

Danach erhalten Sie – wie bisher – drei Bescheide:

1. **Grundsteuerwertbescheid:** Das Finanzamt stellt auf Basis Ihrer Angaben den neuen Grundsteuerwert fest.
2. **Grundsteuermessbescheid:** Zusätzlich erhalten Sie vom Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid, der vom Grundsteuerwert abhängt.
3. **Grundsteuerbescheid:** Die Kommune erteilt ab dem Kalenderjahr 2025 den Grundsteuerbescheid unter Berücksichtigung des neuen Grundsteuermessbetrags.

Um Ihnen die Erklärung zu erleichtern, werden alle Eigentümerinnen und Eigentümer ein Informationsschreiben der Finanzverwaltung erhalten, aus dem sich wesentliche Daten ergeben, die für Erklärung relevant sind. Falls für Sie ein Steuerberater tätig ist, leiten Sie dieses Schreiben bitte an ihn weiter.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie auf den Internet-Seiten:

[www.finanzverwaltung.nrw.de](http://www.finanzverwaltung.nrw.de)

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

Für Fragen bietet das Finanzamt Geldern eine telefonische Hotline an unter der folgenden Telefon-Nr.:

**0 28 31 / 1 27 – 19 59**

Die Hotline ist erreichbar in der Zeit vom 01. April 2022 bis 31. Oktober 2022 jeweils Mo. – Fr. in der Zeit von 09:00 – 18:00 Uhr.

Grundsätzlich benötigen Sie für Ihre Steuererklärung folgende Informationen (nähere Angaben hierzu erhalten Sie noch in einem separaten Schreiben der Finanzverwaltung):

- **Grundbuchdaten** (genaue Lagebezeichnung mit Flur-Nummer/n und Flurstück-Nummer/n)
- **Aktenzeichen** des (bisherigen) Einheitswertes (bislang: "EW-Nummer") vom Finanzamt, **nicht** das Aktenzeichen der Gemeinde! (Das Aktenzeichen bzw. die EW-Nummer des Finanzamtes finden Sie aber in der Regel auch als Hinweis auf dem Grundbesitzabgaben-Bescheid Ihrer Gemeinde, i. d. R. wie folgt aufgebaut: 113/xxx-x-xxxxx.x)
- **Art des Grundstücks** (z. B. unbebaut, Einfamilienhaus, Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück, etc.)
- **Grundstücksfläche mit Bodenrichtwert** (kann über die Internet-Seiten [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder [www.grundsteuer.de](http://www.grundsteuer.de) ermittelt werden)
- **Wohnfläche** (bzw. **Bruttogrundfläche** bei Geschäfts-, gemischt genutzten sowie sonstigen bebauten Grundstücken)
- **Anzahl Garagenplätze**
- **Baujahr** des Gebäudes (evtl. Jahr der Kernsanierung)

Weitere benötigte Informationen zu bestimmten Grundstücksarten (Mietwohngrundstück, Erbbaurecht, Gebäude auf fremden Grund und Boden etc.) finden Sie in den Erläuterungen zur Erklärungseingabe unter "Mein ELSTER" ([www.elster.de](http://www.elster.de))

Da mit der Grundsteuerreform eine komplett neue Bestandsaufnahme aller Immobilien verbunden ist, bitten wir um Verständnis, dass wir keine Veranlagung aufgrund der uns vorliegenden Daten durchführen können und dürfen.

Für alle notwendigen Angaben zu Ihrem/n Grundstück/en im Rahmen der Grundsteuerreform sind alte Unterlagen des Finanzamtes daher **nicht** erforderlich. Alle Angaben werden Sie aus der aktuellen Kenntnis Ihres Grundstücks bzw. Ihrer Grundstücke machen können. Einen Anspruch auf Akteneinsicht oder das Kopieren von kompletten Akteninhalten haben Sie nur unter bestimmten Umständen, wie beispielsweise ein laufendes steuerrechtliches Verfahren. Sollten Sie vereinzelt eine Angabe oder einen Einheitswertbescheid **nachvollziehbar** benötigen, helfen wir Ihnen natürlich gerne.

Die Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 ist eine besondere Herausforderung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer sowie für die Verwaltung, die nur durch Ihre aktive Unterstützung gelingen kann. Herzlichen Dank dafür!

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Finanzamt Geldern