

Anlagen

1. Ausschnitt WAZ-Artikel vom 19.1.2022 „Der lange Schatten...“ zur Grundsteuerreform
2. Amtliches Merkblatt zur Grundsteuerreform

Anlage 1

Der lange Schatten... Für den Umbau des Grundsteuer-Systems bleibt den Behörden noch drei Jahre Zeit. Wohneigentümer werden aber schon jetzt zur Mitarbeit herangezogen

Manfred Krollstadt

Vielen Bürgerinnen und Bürgern ist in diesen Tagen der alljährliche Grundsteuerbescheid ins Gedächtnis gekommen. Besonders im Ruhrgebiet löst er viel Unruhe aus. Die Städte hier in der Region sind bekannt für vergleichsweise hohe Grundsteuer. Für viele Kommunen sorgt dies für erhebliche Einnahmeverluste. Das Merkblatt des NRW-Finanzministeriums ist für viele Bürger ein Leitfaden und informiert über die Form der Grundsteuer. Die ersten Bescheide für das Jahr 2025, wird nun bereits schon in diesem Jahr müssen Eigentümer in Sachen Grundsteuer selbst Hand anlegen. Formulare ausfüllen, beachten, eventuell Steuerberater konsultieren. Was wohl als seltenes Unbehagen durch den Überblick.

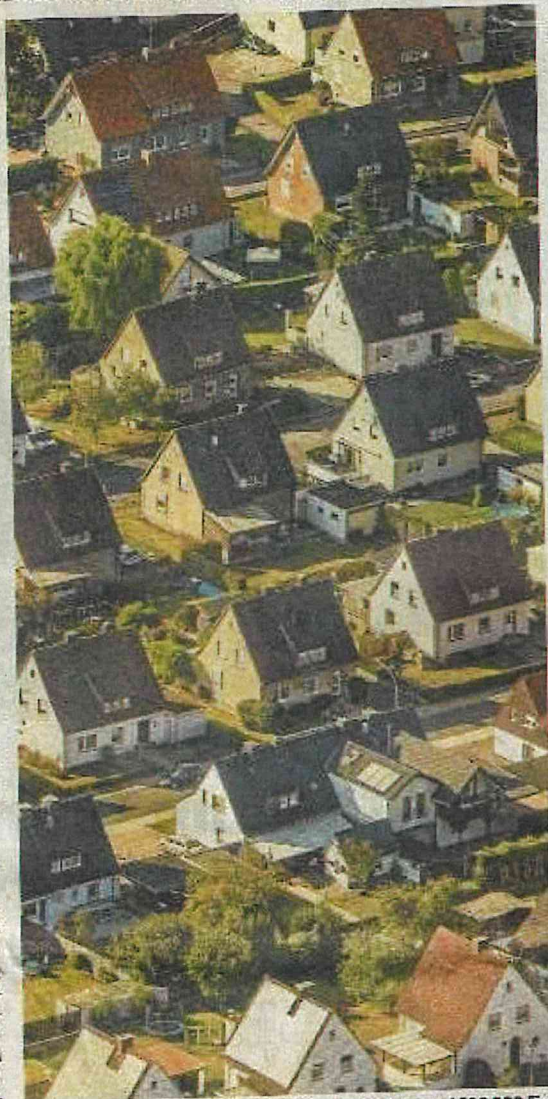
Wie geht es?

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in einem aufwändigen Prozess, der bundesweit unterschiedlich ist. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018, das das Gericht verlangt, dass die Berechnung teilweise noch auf die Werte des vorigen Jahrzehnts zurückzuführen sind. Derzeit werden von bundesweit rund 35.000 Grundstücken angepasst werden müssen – umzusetzen bis Ende 2025.

Wodurch bedeutet die Reform für die Bürger?

Es sind alle privaten und gewerblichen Haus- und Wohnungseigentümer sowie später deren Mieter, die die Grundsteuer anteilig zahlen. Die Reform soll aufkommensneutral sein, die Gesamtsumme der Steuererhöhungen und -senkungen bundesweit 14 Milliarden Euro betragen. Die Reform soll jedoch das individuelle Einkommen für jedes einzelne Grundstück. Experten erwarten, dass die Verteilung der Grundsteuer deutlich verschieben wird. Der Steuerzahlerbund NRW warnt aus, dass die Grundsteuer für Immobilien in begehrten Regionen und in Randlagen und in anderen Regionen eher sinkt. Eine Modellrechnung der Ruhr-Region zeigt, dass die Reform vor allem bei älteren Gebäuden und Einfamilienhäusern zu erheblichen Belastungen führen wird.

Welche Wohnereigentümer in



Im Ruhrgebiet gibt es laut Regionalverband Ruhr allein rund 500.000 Einfamilienhausbesitzer. Auch sie sind von der Reform betroffen. FOTO: RUSSSEY

Eigentümer müssen in diesem Jahr erstmals für ihre Liegenschaften eine Steuererklärung abgeben. Diese sogenannte Feststellungserklärung muss zwischen Juli und Oktober beim Finanzamt eingereicht werden – und zwar ausschließlich in elektronischer Form über das Steuerportal Elster. Für das ein Benutzerkonto angelegt werden muss. Die Abgabe von Belegen in Papierform sei „grundsätzlich nicht vorgesehen“, teilte das NRW-Finanzministerium mit.

Welche Daten müssen Grundeigentümer übermitteln?

Voraussetzung für die Berechnung der Grundsteuer sind die Eckdaten der eigenen Immobilie: Grundstücksfläche, das Baujahr sowie die Adresse. Hinzu kommen das Alter und die Grundstücksart. Das Finanzministerium

scheid aufzubewahren. Dort findet man zum Beispiel das Aktenzeichen. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte erfolgt im Frühjahr durch öffentliche Bekanntmachung des Bundesfinanzministeriums. Ab Mai will die NRW-Finanzbehörde jeden Eigentümer individuell informieren und vorhandene Daten zur Verfügung stellen. Außerdem soll eine Hotline und eine zentrale Internetseite eingerichtet werden.

Was geschieht mit den Daten?

Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundstücks und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem setzt das Finanzamt den Grundsteuerermessungsbetrag fest. Auch darüber erhalten die Eigentümer einen Bescheid. Bezahlte werden muss das alles nicht. Die Werte sind lediglich Berechnungsgrundlage für die neuen Grundsteuerbescheide der Städte und Gemeinden. Fällig wird die neue Grundsteuer erst mit dem Bescheid 2025.

Wie hoch sind aktuell die Grundsteuern?

Nach jüngsten Berechnungen des Steuerzahlerbundes zahlt ein Mieterhaushalt in Witten aktuell jährlich 847 Euro an Grundsteuer. In Duisburg werden 795 Euro fällig, in Mülheim sind 828 Euro und in Essen 623 Euro. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Beiträge wegen der besonders im Ruhrgebiet enorm gestiegenen Hebesätze teils mehr als verdoppelt.

Kommt es auf die Städte an?

Ja. Denn neben der Gewerbesteuer zählt die Grundsteuer zur wichtigsten Geldquelle der Kommunen. Der Verband Wohneigentum NRW fordert daher die Grundsteuerreform nicht für eine Steuererhöhung „durch die Hintertür“ zu nutzen. Weil es die Politik über ein halbes Jahrhundert versäumt hat, die Immobilienwerte bei der Berechnung der Grundsteuer zu aktualisieren, dürften die Belastungen mit der jetzigen Neubewertung in den meisten Fällen sprunghaft ansteigen. Für den Verbandschef Peter Preuß: Kommunen sollten daher mit Beginn der neuen Grundsteuer die Hebesätze senken. Dass es bei einer Neubewertung nach über 50 Jahren Gewinner und Verlierer gebe, sei indes nicht mehr zu verhindern. Preuß: „Das ist das bittere Ergebnis einer Jahrzehntelangen Verschleppung.“

Anlage 2

Merkblatt

Anlage zum Grundsteuerbescheid mit Informationen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

in 2022 müssen für den gesamten Grundbesitz in Deutschland neue Bemessungsgrundlagen ermittelt werden. Das betrifft auch den Grundbesitz, für den Sie diesen Bescheid/ diese Mitteilung erhalten. Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden, dass die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr nach den bisherigen Einheitswerten erhoben werden darf. Vielmehr gelten in Nordrhein-Westfalen ab 2025 neue Grundsteuerwerte, die bereits bis zum 1.1.2022 (Hauptfeststellung) ermittelt werden müssen.

Deshalb werden Sie in 2022 öffentlich aufgefordert werden, die aktuellen Merkmale Ihres Grundstücks auf den 1.1.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) zu erklären. Die Erklärung können Sie in der Zeit zwischen dem 1.7.2022. und 31.10.2022 online unter MeinELSTER (www.elster.de) abgeben.

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 von Wohngrundstücken ein Informationsschreiben der Finanzverwaltung erhalten, aus dem sich wesentliche Daten ergeben, die für die Erklärung relevant sind. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von aktiven Betrieben der Land- und Forstwirtschaft werden von der Finanzverwaltung gesondert mit unterstützenden Hinweisen informiert. Falls für Sie eine Angehörige oder ein Angehöriger der steuerberatenden Berufe tätig ist, leiten Sie dieses Schreiben bitte an diese Person weiter.

Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Finanzamt. Die Finanzverwaltung wird eine Telefon-Hotline anbieten, bei der Sie kostenlos Auskunft erhalten. Die Erreichbarkeit der Hotline wird ab April 2022 auf der Internetseite der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen veröffentlicht werden.

Die Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ist eine besondere Herausforderung für Eigentümerinnen und Eigentümer und Verwaltung, die nur durch Ihre aktive Unterstützung gelingen kann. Herzlichen Dank dafür!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Kommunalverwaltung