

# SIE HABEN GRUNDBESITZ?

## Dann betrifft die Grundsteuerreform auch Sie!

In Deutschland wird eine Grundsteuerreform durchgeführt. Das führt dazu, dass Grundbesitz vollständig neu bewertet wird. Maßgebend ist zunächst der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuerwert zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungsstichtag).

## Aber wer muss eine Erklärung abgeben?

Betroffen sind alle Personen mit Grundbesitz. Zum Grundbesitz zählen u.a. unbebaute und bebaute Grundstücke, wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Wenn Sie zu dieser Personengruppe gehören, sind Sie verpflichtet, für jedes Ihrer Grundstücke eine eigene Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Die geplante Frist zur Abgabe ist der 31. Oktober 2022. Auf Basis dieser Erklärung bewertet das Finanzamt Ihren Grundbesitz neu, stellt einen Grundsteuerwert fest und erlässt einen Grundsteuerbescheid, der ab 2025 in einen Grundsteuerbescheid nach reformiertem Recht einfließt. Diesen erhalten Sie wie üblich von der Gemeinde.

## Wie kann ich die Erklärung an das Finanzamt übermitteln?

Es besteht eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung. Ab 1. Juli 2022 steht Ihnen hierzu kostenlos die Möglichkeit zur Verfügung, Ihre Erklärung über „Mein ELSTER“ ([www.elster.de](http://www.elster.de)) online auszufüllen und somit elektronisch zu übermitteln.

Mit „Mein ELSTER“ benötigen Sie nur ein Benutzerkonto für alle Ihre Grundstücke. Hierbei kann ein vorhandenes Benutzerkonto, was z. B. bereits für die Einkommensteuer-

Auszug aus den Geobasisinformationen  
Grundsteuerauszug

Rheinland-Pfalz  
Landesamt für Vermessung und Kataster

Flurstück 82/22, Flur 25, Gemarkung Miehlen (0879)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Miehlen  
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Lage: Weberstraße 25

Fläche: 647 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 647 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Bodenrichtwert: 30

Datenstammblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1  
(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022  
Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022)

Angaben zu Buchung und Ely  
Buchungsart:  
Buchung:

Eigentümer:

| Teilfläche | Flächenanteil in m <sup>2</sup> | Wert in € je m <sup>2</sup> | Art der Wertzone | Entwicklungszustand | Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung |
|------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|--|
| 1          | 1.000                           | 30,00                       | Bodenrichtwert   | Baureifes Land      | Dorfgebiet                                     |

„Verarbeitungen für die Vermessung, Umwandlung, Zusammenbau des aus dem amtlichen Verzeichnis Wiesenthal-Tausung als Grundsteuerwert“

| Teilfläche | Flächenanteil in m <sup>2</sup> | Wert in € je m <sup>2</sup> | Art der Wertzone | Entwicklungszustand | Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung |
|------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|--|
| 1          | 300                             | 30,00                       | Bodenrichtwert   | Baureifes Land      | Wohnbaufläche: Ein- und Zweifamilienhäuser     |

Beispiel eines Grundsteuerauszugs des Vermessungs- und Katasteramts

Beispiel eines Datenstammblattes des Finanzamts

Angaben ausfüllen müssen. Für die Erklärung benötigen Sie Ihr Aktenzeichen.

Neben „Mein ELSTER“ besteht auch die Möglichkeit, im Handel erhältliche Software zur Abgabe der Feststellungserklärung zu nutzen.

## Welche Daten bekomme ich von der Finanzverwaltung?

Ihr Finanzamt sendet Ihnen im Regelfall ein **Informationsschreiben** zur Grundsteuer, samt einem „Datenstammblatt“ als Ausfüllhilfe für Ihre Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts, und zwar in der Zeit

- von **Mai bis Juli 2022** für unbebaute oder bebaute Grundstücke,
- ab **August 2022** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, inkl. Wirtschaftsgebäude und verpachtete Ländereien.

## Hierin finden Sie die Angaben, wie z.B.

- Aktenzeichen,
- Flurstückskennzeichen,
- Lagebezeichnung,
- amtliche Fläche,
- Bodenrichtwert

zum Stichtag 1. Januar 2022. Diese sog. Geobasisdaten sind ein Angebot und können von Ihnen nach Überprüfung in Ihre Feststellungserklärung übernommen werden. Mit den im Datenstammblatt enthaltenen Angaben erhalten Sie einen Teil der Daten, die Sie zur Abgabe Ihrer Feststellungserklärung benötigen. Das Datenstammblatt ist also Ihre erste Grundlage.

## Welche Daten muss ich selbst ermitteln?

Unter anderem sind folgende Daten von Ihnen selbst zu ermitteln und in die Feststellungserklärung einzutragen:

erklärung genutzt wird, verwendet werden. Und wenn Sie noch kein Benutzerkonto haben, können Sie sich direkt für eines registrieren. **Eine Klickanleitung unter [www.fin-rlp.de/elster](http://www.fin-rlp.de/elster) oder Anleitungen direkt auf den ELSTER-Seiten selbst, helfen Ihnen dabei.**

Mit Ihrem Benutzerkonto können Sie auch Erklärungen für Ihre Angehörigen übermitteln. Hierunter fallen aber ausdrücklich nicht gute Bekannte, enge Freunde oder ähnliche Personen.

Über die Schaltfläche „**Formulare und Leistungen – Alle Formulare**“ (<https://www.elster.de/eportal/formulareleistungen/alleformulare>) gelangen Sie direkt zu den Formularen zum Thema „Grundsteuer“, die Sie für Ihre Erklä-