

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)



VDIV NRW **AKTUELL**  
HANDLUNGSEMPFEHLUNG

# GRUNDSTEUERREFORM



## INFORMATIONEN UND WISSENSWERTES FÜR IMMOBILIENVERWALTER ZUR GRUNDSTEUERREFORM

### Die neue Grundsteuer - Was müssen Eigentümer in NRW wissen und veranlassen

Am 1. Januar 2025 tritt die neue Grundsteuer in Kraft.

### WARUM GIBT ES EINE GRUNDSTEUERREFORM?

**Wir erinnern uns:** Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Urteil vom 10. April 2018 (BVerfG, Urt. v. 10.04.2018, Az. 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz aus Art. 3 des Grundgesetzes erklärt. Maßgeblich für das Urteil war die steuerliche Ungleichbehandlung von Grundvermögen vor dem Hintergrund der über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen (Daten aus 1935 in Ostdeutschland und von 1964 in Westdeutschland). Das Bundesverfassungsgericht verpflichtete den Gesetzgeber daher dazu, die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen für die Kommunen zukünftig verlässlich zu sichern.

Das Bundesverfassungsgericht hatte dem Gesetzgeber eine Übergangsfrist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 im Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedeten, sogenannten Bundesmodell nachgekommen, welches bundesweit gilt, sofern ein Bundesland nicht von der Möglichkeit Gebrauch macht, eine Öffnungsklausel zu nutzen und ein eigenes Grundsteuermodell zu beschließen.

Dem **Bundesmodell**, bei dem der Wert des Grundstücks maßgeblich ist, haben sich die Länder **Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen** angeschlossen. Die übrigen Bundesländer haben eigene, abweichende Gesetze erlassen, bei denen teilweise der Wert des Grundstücks dann nicht maßgeblich ist.

## WIE IST DER ZEITLICHE ABLAUF IM JAHRE 2022?

### 1. Januar 2022: Bewertungs-Stichtag für die neue Hauptfeststellung

Zum **Stichtag 1. Januar 2022** wird die neue Hauptfeststellung durchgeführt, danach soll alle sieben Jahre eine Neuermittlung erfolgen. Das bedeutet, die nächste Hauptfeststellung soll dann zum 1. Januar 2029 durchgeführt werden. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet das Finanzamt das betreffende Grundstück.

Bei der ersten Hauptfeststellung werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei dem betreffenden Grundstück vorliegen.

**Hinweis:** Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage. Erst ab dem 1. Januar 2025 ist dann der bis dahin neu festzustellende Grundsteuerwert Grundlage für die zu entrichtende Grundsteuer.

### Ab 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022: Feststellungserklärungen der Grundbesitzer zur Neubewertung

Da die Finanzbehörden zur Berechnung der Grundsteuer einige Zeit benötigen werden, müssen die Feststellungserklärungen bereits im **Zeitraum vom 1. Juli bis Ende Oktober 2022** in digitaler Form (elektronisch) abgegeben werden. Die letzte Abgabefrist zum 31. Oktober 2022 sollte daher bereits jetzt notiert werden. Dies deshalb, da keine individuelle Aufforderung durch die Finanzbehörden erfolgen, sondern lediglich eine öffentliche Bekanntmachung durch das Bundesministerium der Finanzen vorgesehen ist.

## IN NRW:

Ab Mai sollen die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von Immobiliengrundbesitz ein individuelles Informationsschreiben von der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen mit allen Informationen und Daten, die der Finanzverwaltung verfügbar sind, erhalten. Die Daten können nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in die Feststellungserklärung übernommen werden.

Darüber hinaus soll auch ab April eine Hotline des jeweils zuständigen Finanzamtes zur Verfügung stehen, sowie auch über die Webseiten der Finanzbehörden.

## WER IST BETROFFEN?

Wer zum Stichtag des 1. Januar 2022 Eigentümerin bzw. Eigentümer eines Grundstücks, einer Eigentumswohnung, eines Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses ist, muss eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgeben.

Es ist davon auszugehen, dass viele Eigentümerinnen bzw. Eigentümer mit der Abgabe der erforderlichen Feststellungserklärung überfordert sind und sich eines Steuerberaters oder des Verwalters bedienen werden.

**Hinweis:** In Erbbaurechtsfällen muss nur die Erbbauberechtigte bzw. der Erbbauberechtigte eine Erklärung abgeben. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden muss nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des „Grund und Bodens“ eine Feststellungserklärung abgeben.

**Wichtig:** Bei Eigentumswohnungen ist jeder Sondereigentümer selbst für die Feststellungserklärung zuständig, nicht der WEG-Verwalter.

Grundstücks- und Hausverwaltungen, sowie WEG-Verwalter sind jedoch grundsätzlich nach § 4 Nr. 4 StBerG dazu befugt, für die von ihnen verwalteten Objekte „Hilfe in Steuersachen“ zu leisten. Allerdings beschränkt sich die Befugnis des Verwalters auf „das Vermögen“, das ihm anvertraut ist.

Rechtlich zulässig und möglich ist daher durch den Verwalter:

- die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes
- die Entgegennahme der hierzu erfolgenden Feststellungsbescheide
- die Einlegung von Rechtsbehelfen hierzu

**Hinweis:** Selbstverständlich muss dies dann aber zuvor mit dem Verwalter in einem gesonderten Vertrag ausdrücklich vereinbart werden und hierbei die wesentlichen Fragen zu einer gesonderten Vergütung, Haftung etc. geklärt werden.

## WIE UND WO MUSS DIE ERKLÄRUNG ABGEGEBEN WERDEN?

Die Erklärungen müssen dem Finanzamt elektronisch per ELSTER übermittelt werden. Wer bei Elster noch nicht registriert ist, sollte dies daher bald beantragen, da die Registrierung einige Zeit in Anspruch nimmt (<https://www.elster.de/portal/registerung-auswahl>).

Sollte bereits ein entsprechendes Benutzerkonto vorhanden sein, welches z. B. für die Einkommensteuererklärung genutzt wird, kann dieses auch für die Feststellungserklärungen zur Grundsteuer verwendet werden.

**Hinweis:** Das zuständige Finanzamt richtet sich grundsätzlich nach der **Lage des Grundbesitzes** und nicht nach einem eventuell abweichenden Wohnsitz.

## WELCHE ANGABEN SIND IN DER ERKLÄRUNG VORZUNEHMEN?

In NRW gilt das sogenannte Bundesmodell. Dieses wertorientierte Verfahren (Ertragswertverfahren) berücksichtigt bei **Wohngrundstücken**, dazu gehören Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücke, auch individuelle Grundstücksfaktoren, aus denen dann ein detaillierter Verkehrswert ermittelt wird.

Dazu ist die Angabe von Daten erforderlich, insbesondere:

- die allgemeinen Grundbuchdaten wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Fläche des Grundstückes; (Für die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke sind die Grundstücksflächen in Quadratmeter zu erklären. Hierzu gibt es in NRW Informationen über das Online-Portal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- der Bodenrichtwert in der Lage des Grundstückes (Zu den jeweiligen Bodenrichtwerten findet man Angaben in Online-Portalen, wie in NRW bspw. unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- die Gebäudeart (Eigenheim, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)
- die Art der Immobiliennutzung (Wohnnutzung/Gewerbenutzung)
- das Baujahr (Herstellungsjahr)
- die Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung
- die Anzahl der Wohnungen und jeweilige Größe
- die Nettokaltmieten
- vorhandene Garagen/Stellplätze

**Nichtwohngrundstücke** werden im **Sachwertverfahren** bewertet. Beim Sachwertverfahren werden Grundstück und Gebäude getrennt voneinander bewertet. Der Grundsteuerwert ergibt sich grundsätzlich somit aus der Summe des Wertes für das unbebaute Grundstück und des Gebäudesachwertes.

Hierzu gehören folgende Grundstücksarten:

- Gemischt genutztes Grundstück
- Geschäftsgrundstück
- Teileigentum
- Sonstiges bebautes Grundstück

## WIE BERECHNET SICH DIE GRUNDSTEUER ZUKÜNFTIG?

Die Formel zur Grundsteuerberechnung lautet nach wie vor:

**Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz**

Die Grundsteuer wird, so wie bislang, in drei Schritten festgesetzt:

**Stufe 1:** Die Finanzämter bewerten die Grundstücke durch Berechnen des Grundsteuerwertes. Mit den im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes im Jahr 2022 übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert des Grundbesitzes. Als Ergebnis ergeht ein *Grundsteuerwertbescheid*.

**Stufe 2:** Die Grundsteuerwerte werden mit einer Steuermesszahl multipliziert. Parallel zum

Grundsteuerwertbescheid ergeht ein Bescheid über die Festsetzung des *Grundsteuermessbetrags*. Der *Grundsteuermessbetrag* ermittelt sich durch Multiplikation des zuvor festgestellten Grundsteuerwerts mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl. Mit diesem Bescheid als Grundlage nimmt die Gemeinde, in welcher der Grundbesitz liegt, dann die Festsetzung der Grundsteuer vor.

**Stufe 3:** Die jeweilige Kommune wendet ihren Hebesatz an. Im letzten Schritt und für den Grundeigentümer maßgeblichen Schritt wird der zuvor festgestellte **Grundsteuermessbetrag mit dem sogenannten Hebesatz der Gemeinde multipliziert**, um die individuelle Grundsteuer zu ermitteln.

Zum **Abschluss des Verfahrens** ergeht ein Grundsteuerbescheid der Gemeinde. Aus diesem Bescheid ergibt sich die Zahlungsaufforderung für die neue Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025.

## WAS KANN/MUSS DER VERWALTER VERANLASSEN?

Im Ausgangspunkt dürfte zu differenzieren sein zwischen WEG-Verwaltung und Mietverwaltung (auch Sondereigentumsverwaltung).

### 1. WEG-Verwalter

Der WEG-Verwalter ist originär für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuständig. Die Angaben zur Berechnung der neuen Grundsteuer richten sich dagegen in erster Linie auf die Besteuerung des einzelnen Sondereigentümers im Hinblick auf seine Sondereigentumseinheit mit dem zugeordneten Anteil am Gemeinschaftseigentum. Deshalb liegt die Auskunftslast beim einzelnen Sondereigentümer.

- 1.1 Nach den bisherigen Informationen ist zwar auch der WEG-Verwalter grundsätzlich berechtigt die erforderlichen Angaben zum Sondereigentum gegenüber dem Finanzamt zu machen. Ob die Angaben aber tatsächlich vom Verwalter gemacht werden sollten bzw. der Verwalter diese Aufgabe „an sich ziehen sollte“, muss gut überlegt sein. Es besteht hier ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko des Verwalters, wenn er aus (vermeintlich) eigener Kenntnis oder nach seiner Aktenlage Angaben gegenüber dem Finanzamt macht und sich diese möglicherweise als fehlerhaft erweisen: beispielsweise bei der Einordnung der Immobilie, der Bodenrichtwerte oder Angabe der Wohnflächen. Hier bedarf es möglicherweise umfangreicher Recherchearbeiten.
- 1.2 Darüber hinaus hat der Verwalter auch nicht immer den sicheren Kenntnisstand um sämtliche Fragestellungen zu beantworten. Die Verschaffung dieses Kenntnisstandes ginge auf sein eigenes Risiko und seine eigenen Kosten. Der damit verbundene Zeitaufwand sollte nicht unterschätzt werden.
- 1.3. Ob letztlich unter Berücksichtigung des Haftungsrisikos und des tatsächlichen Aufwandes eine eventuell zu vereinbarende oder vereinbarte Sondervergütung angemessen ist, bedarf einer Bewertung im Einzelfall.

- 1.4 Es scheint deshalb grundsätzlich risikoreich, die Auskunftserteilung über den Verwalter zu „vergemeinschaften“ bzw. zu bündeln. Darüber hinaus dürfte ohnehin zweifelhaft sein, ob eine entsprechende Beschlusskompetenz besteht. Grundlage sollte deshalb stets eine Einzelvereinbarung zwischen Verwalter und dem Sondereigentümer sein, gegebenenfalls unter Ausschluss jeglicher Haftung des Verwalters. Der WEG-Verwalter sollte nicht aus falschverstandenen Servicegedanken oder Dienstleistungswillen aufwendige und haftungsträchtige Sonderaufgaben an sich ziehen, auch wenn die Aussichten auf das Generieren von Sondergebühren verlockend sind.
- 1.5 Soweit von Wohnungseigentümern Angaben gemacht werden müssen, über die der Eigentümer nicht verfügt, sondern die Hilfestellung des Verwalters benötigt wird, dürfte eine diesbezügliche Mitwirkungsverpflichtung im Hinblick auf die erforderlichen Informationserteilung seitens des WEG-Verwalters bestehen. Hier bieten Kundenplattformen eine gute Informationsbasis.
- 1.6 Eine Ausnahme gilt für die Feststellungserklärung für Sondereigentum, dass im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft steht. Hier ist der WEG-Verwalter als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft zur fristgerechten Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet. Im Einzelfall bleibt zu klären, ob sich der WEG-Verwalter dazu einer Unterstützung durch einen Steuerberater zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft bedienen kann. Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft kann Klarheit verschaffen.

Im Übrigen kommt es auf die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und WEG-Verwalter an, ob und in welcher Höhe Zusatzgebühren für derartige Zusatzleistungen abgerechnet werden können. Auch hier ist das Haftungsrisiko zu berücksichtigen.

## **2. Mietverwaltung/ Sondereigentumsverwaltung**

Bei der Verwaltung von reinen Mietobjekten kommt es auf die vertraglich vereinbarten Verpflichtungen zwischen Grundstückseigentümer und Immobilienverwalter an. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit eine angemessene Aufwandsentschädigung mit dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren, abhängig von den bereits in den vom Verwalter geführten Objektakten vorhandenen aussagekräftigen Daten.

Häufig wurden/werden die Objektdaten vom Grundstückseigentümer bei Übernahme der Verwaltung zur Verfügung gestellt. Bei Verwendung dieser Objektdaten sollte auch hier ein Haftungsausschluss vereinbart werden, wenn die Feststellungserklärung vom Verwalter gefertigt werden soll.

Ob und in welchem Umfang der Verwalter im Rahmen einer Sondereigentumsverwaltung in die Auskunftserteilung eingebunden ist bzw. dies zu seinem Pflichtenkreis gehört, dürfte sich in erster Linie aus dem Verwaltervertrag für das Sondereigentum ergeben. Dieser ist daraufhin zu prüfen.

Verfasser: RA Thomas Brandt in Gemeinschaft mit dem VDIV NRW



VDIV NRW  
Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V.  
Belvederestr. 65 • 50933 Köln  
T (02 21) 67 02 79-0 • F (02 21) 67 02 79-90 • E [info@vdiv-nrw.de](mailto:info@vdiv-nrw.de) • [www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)