

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

EIGENTÜMERBRIEF

03 / 2022



WISSENSWERTES ZUR GRUNDSTEUERREFORM NRW

Sehr geehrte Immobilieneigentümer,

das Jahr 2022 bleibt auch weiterhin für Immobilieneigentümer ereignisreich. Über die neue Heizkostenverordnung und die BGH Entscheidung „Leitungswasserschäden“ haben wir Sie bereits informiert. Heute möchten wir Ihnen einen Überblick über die Grundsteuerreform geben, durch die alle Immobilieneigentümer in diesem Jahr zu einer Feststellungserklärung aufgefordert werden. Hierzu im Einzelnen:

Was ist geschehen?

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Frist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 gesetzt. Ab Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weiter 5 Jahre angewendet werden, längstens jedoch bis zum 31.12.2024. Als Reaktion darauf wurde in „letzter Minute“ im November 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz- GrStRefG) beschlossen.

Was bedeutet dies für den Immobilieneigentümer?

Jede Immobilie in Deutschland, ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhäuser oder Grundstück, muss neu bewertet werden. Alle Eigentümer müssen zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 die Datengrundlage für die Erhebung zu Ihrem Grundbesitz der Finanzverwaltung elektronisch mitteilen (Feststellungserklärung). Ab dem 01.07.2022 besteht die kostenlose Möglichkeit über „www.elster.de“ die Feststellungserklärung dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln.

Wer ist befugt Hilfe in dieser Steuerangelegenheit zu leisten?

Grundsätzlich ist nur Steuerberatern, hier jedoch ist auch den Grundstücks- und Hausverwaltern erlaubt, bei der Feststellungserklärung mitzuwirken (vgl. § 4 Nr. 4 Steuerberatungsgesetz). Nicht befugt sind hingegen Lohnsteuerhilfvereine. Ob und zu welche Konditionen Ihr Hausverwalter diese Leistung anbietet, wäre individuell abzustimmen.

Für den Wohnungseigentumsverwalter wird diese Aufgabe nur mit erheblichem Aufwand zu lösen sein, da er grundsätzlich nicht der Empfänger der Grundsteuerbescheide ist und bei einer größeren Anzahl von betreuten Wohnungseigentümern dies nur schwer zu leisten ist. Viele Hausverwalter sind schon jetzt, u.a. durch die Corona-Pandemie, den anstehenden Zensus, die Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung, die Vorbereitung zum zertifizierten Verwalter, an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen.

Was kann vor dem 01.07.2022 getan werden?

Anfang des Jahres 2022 wurde von Ihrer Kommune der jährliche Grundsteuerbescheid verschickt. Dieser setzt Ihre aktuell gültige Grundsteuer fest. Dem Bescheid können die Daten (z.B. das Aktenzeichen) zur Erstellung Ihrer Feststellungserklärung entnommen werden.

Voraussichtlich ab Mai 2022 werden von der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen individuelle Informationsschreiben mit Daten, die der Finanzverwaltung bereits vorliegen und die für die Erstellung der Feststellungserklärung benötigten werden, verschickt. Darüber hinaus soll ab April 2022 eine Hotline Ihres Finanzamts zur Verfügung stehen.

Wann wird die neue Grundsteuer berechnet?

Bis zum Ablauf des Kalenderjahres 2024 berechnen und erheben die Kommunen die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Rechtslage.

Ab dem 1. Januar 2025 ist dann der neu festzustellende Grundsteuerwert maßgeblich für die dann zu leistende Grundsteuer an die Städte und Gemeinden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen können Sie im Internet unter „www.grundsteuer.nrw.de“ erhalten.

Bleiben Sie gesund!

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Quelle: www.finanzverwaltung.nrw.de

Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

Gut informiert durch Ihren Verwalter:



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

www.vdiv-nrw.de