



## Checkliste Grundsteuererklärung 2022

In diesem Jahr müssen Hauseigentümer für ihr Grundstück und ihre Immobilie zum ersten Mal eine eigene „Steuererklärung“ abgeben. Das sorgt für große Verunsicherung. Was steckt hinter der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts? Welche Informationen werden abgefragt, wann und wie muss ich tätig werden, was gilt es zu beachten?

### Wir beantworten die wichtigsten Fragen auf einen Blick.

Ein ausführliches sowie stetig aktualisiertes Merkblatt finden Sie zudem unter:  
[www.wohneigentum.nrw/beitrag/checkliste-grundsteuererklaerung-2022](http://www.wohneigentum.nrw/beitrag/checkliste-grundsteuererklaerung-2022)

## Auf einen Blick

### Wann muss ich die Erklärung abgeben?

Ab dem **01.07.2022** können Sie die Erklärung einreichen. Die Frist zur Einreichung endet am **31.10.2022**. Danach muss die Erklärung alle sieben Jahre sowie bei grundlegenden Änderung am Grundbesitz abgegeben werden.

### Wie und wo muss ich die Erklärung einreichen?

Die Feststellungserklärung können Sie nur online über das Portal [www.elster.de](http://www.elster.de) einreichen. Dort müssen Sie sich zunächst anmelden. Sollten Sie weder Computer noch Internetzugang besitzen, können Sie bei Ihrem Finanzamt einen **Härtefallantrag** stellen. Dann können Sie die Erklärung ggf. in Papierform einreichen.

### Welche Informationen werden abgefragt?

- ✓ Ihr Aktenzeichen
- ✓ **Grundbuchinformationen** (Flurstück, Grundbuchblatt und Gemarkung)
- ✓ Bei mehreren Eigentümern: Besitzverhältnisse
- ✓ Wohnadresse
- ✓ Grundstücksart
- ✓ **Grundstücksfläche**
- ✓ **Bodenrichtwert**
- ✓ **Baujahr** und ggf. Jahr einer Kernsanierung
- ✓ **Wohnfläche**

### Welche Unterlagen sollte ich bereitlegen?

- ✓ Grundbuchauszug und/oder Kaufunterlagen
- ✓ ggf. diesjährigen Grundsteuerbescheid
- ✓ Informationen zur Wohnfläche
- ✓ Informationen zu Sanierungsmaßnahmen

### Wo bekomme ich fehlende Informationen?

Bodenrichtwert: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
Grundbuchinformationen: **Grundbuchamt**

### Ihnen fehlen Informationen zur Wohnfläche?

Dann sollten Sie frühzeitig tätig werden und Ihre Wohnfläche selbstständig ausmessen oder von einem Experten ausmessen lassen!

## Welche Fehler sollte ich vermeiden?

### Bodenrichtwert

Achten Sie darauf, den aktuellen **Wert aus 2022** anzugeben. Dieser wird teilweise erst Ende März veröffentlicht. Sie bekommen die Informationen auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder bei Ihrem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss. **Übrigens:** Es kann sein, dass für Teile Ihres Grundstücks unterschiedliche Bodenrichtwerte gelten, wenn dieses beispielsweise aus verschiedenen Flurstücken besteht.

### Kernsanierung

In der Feststellungserklärung wird gefragt, ob und wenn ja in welchem Jahr eine Kernsanierung an Ihrem Haus durchgeführt wurde. Weil eine Kernsanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – quasi die Haltbarkeit – und damit auch den Wert eines Hauses erhöht, wird bei kernsanierten Häusern in den meisten Fällen auch mehr Grundsteuer fällig. Aber anders als im alltäglichen Sprachgebrauch liegt für den Gesetzgeber eine Kernsanierung nur dann vor, wenn eine sehr umfassende und tiefgreifende Sanierung durchgeführt wurde.

**Selbst wenn umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, müssen Sie nicht automatisch eine Kernsanierung angeben.**

Lassen Sie sich im Zweifelsfall durch einen Experten beraten!

Erst wenn **alle** folgenden Maßnahmen durchgeführt wurden, müssen Sie eine Kernsanierung angeben:

- ✔ Neues Dach inkl. Dämmung
- ✔ Neue Fassade inkl. Dämmung
- ✔ Neue Fenster und Türen
- ✔ Neuer Innenausbau
- ✔ Neue Fußböden
- ✔ Neue Bäder
- ✔ Neue Heizungsanlage
- ✔ Neue Sanitär- und Elektroinstallationen

Wenn baurechtliche Vorgaben (z. B. Denkmalschutz) die Sanierungen einschränken, müssen nicht alle Maßnahmen durchgeführt worden sein, um eine Kernsanierung angeben zu müssen.

### Wohnfläche

Bei der Wohnfläche müssen Sie die Flächen von Zuhörerräumen wie z. B. Keller oder Heizungsräume nicht angeben. Auch wenn in der Steuererklärung gefordert wird, Wohn- und Nutzfläche zusammen anzugeben, müssen Sie diese Räume nicht berücksichtigen. Denn unter Nutzfläche versteht der Gesetzgeber nicht die oben genannten Zuhörerräume, sondern Verkaufsräume oder Werkstätten. Sollten Sie hier unsicher sein, ist eine Beratung durch einen Experten sinnvoll.

### Was gehört nicht zur Wohnfläche?

Kellerräume, Waschküche, Heizungsräume, Garagen, Dachboden, Treppe mit mehr als drei Stufen

### Was gehört zur Wohnfläche?

Balkone, Terrassen und Loggien i. d. R. zu einem Viertel, ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern zur Hälfte

## Wird's jetzt teuer?

## Fordern Sie Hebesatzanpassungen in Ihrer Stadt!

Wie viel Grundsteuer Sie zahlen müssen, hängt vor allem von Ihrer Kommune ab! Sie bestimmt den sogenannten Hebesatz. Wir gehen davon aus, dass die allermeisten Städte in NRW ihren Grundsteuerhebesatz senken müssen, damit die Reform keine Steuererhöhung durch die Hintertür wird.

**Deshalb fordern wir von den Städten, ihre Hebesätze 2025 anzupassen und bis dahin auch keine weitere Erhöhung der Grundsteuer vorzunehmen!**