

04.02.2025

## Fragen und Antworten - Grundsteuerreform

### 1) Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?

Wenn Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines unbebauten oder bebauten Grundstücks – hierzu zählen auch Eigentumswohnungen – oder eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs waren, müssen Sie eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (Feststellungserklärung) abgeben.

Hinweis:

In Erbbaurechtsfällen muss nur die Erbbauberechtigte bzw. der Erbbauberechtigte eine Feststellungserklärung abgeben.

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden muss nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens eine Feststellungserklärung abgeben.

### 2) Wer gibt bei einer Erben- bzw. Grundstücksgemeinschaft die Feststellungserklärung ab?

Erben- und Grundstücksgemeinschaften müssen **eine** gemeinsame Feststellungserklärung pro Aktenzeichen (unbebautes oder bebautes Grundstück oder land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Betrieb) abgeben. Ein Aktenzeichen kann dabei mehrere Grundstücke umfassen.

Die Aktenzeichen wurden mit einem Informationsschreiben zur Grundsteuerreform zwischen Mai und Ende August 2022 verschickt.

Im Falle von Erbengemeinschaften wurden diese Schreiben an einen der Erben adressiert, in der Regel an den oder die jüngste Volljährige. Diese sollten sich mit den Miterben in Verbindung setzen und abklären, wer die gemeinsame Erklärung abgibt und das Informationsschreiben ggf. weitergeben. In der Erklärung soll eine Person (in der Regel eine Erbin/ein Erbe) benannt werden, die alle weiteren Schreiben des Finanzamts für die Erbengemeinschaft in Empfang nimmt (sog. Empfangsbevollmächtigter). In der Erklärung müssen die Erbanteile der einzelnen Erben nicht angegeben werden.

Die gleiche Vorgehensweise gilt bei Grundstücksgemeinschaften. Hier müssen jedoch die Eigentumsanteile der Beteiligten in der Erklärung angegeben werden.

### **3) Wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?**

Die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 (sog. Feststellungserklärung) ist ab Juli 2022 mit den dafür vorgesehenen kostenlosen elektronischen Vordrucken (z. B. über [www.elster.de](http://www.elster.de) – hier unter „Formulare & Leistungen“) möglich. Hierfür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie z. B. für Ihre Einkommensteuererklärung nutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden.

Sofern Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) erstellen.

Die Feststellungserklärung kann auch über den ELSTER-Zugang von nahen Angehörigen abgegeben werden.

Eine elektronische Abgabe kann auch über andere Software-Anbieter erfolgen.

### **Abgabe in Papierform nun in Ausnahmefällen**

Grundsätzlich besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung. Ausnahmsweise können Papiervordrucke in sog. Härtefällen<sup>1</sup> verwendet werden. Ob ein Härtefall vorliegt, entscheidet das jeweilige Finanzamt.

In diesen Fällen gibt es zwei Möglichkeiten:

Ab Anfang Juli 2022 können Sie die als PDF-Dateien unter <https://www.formulare-bfinv.de/> veröffentlichten Vordrucke zur „Erklärung der Feststellung des Grundsteuerwerts“ am PC oder Laptop ausfüllen, anschließend ausdrucken und in Papier dem zuständigen Finanzamt zusenden.

Alternativ dazu besteht ab Juli 2022 die Möglichkeit unter Angabe der entsprechenden Gründe, Papiervordrucke in den Service-Centern der Finanzämter zu erhalten.

Die Öffnungszeiten der Service-Center der Finanzämter können Sie den Internetseiten der Finanzämter entnehmen.

### **4) Bis wann muss ich die Feststellungserklärung abgeben?**

Die Frist zur Abgabe Ihrer Feststellungserklärung endete am 31. Januar 2023.

### **5) Bei welchem Finanzamt muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?**

Das zuständige Finanzamt richtet sich grundsätzlich nach der Lage Ihres Grundbesitzes und nicht nach Ihrem eventuell abweichenden Wohnsitz.

---

<sup>1</sup> Von einem Härtefall ist auszugehen, wenn die elektronische Übermittlung für den oder die Steuerpflichtige/n wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der bzw. die Steuerpflichtige nicht über die erforderliche technische Ausstattung verfügt, die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenübertragung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder der bzw. die Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen.

Liegt Ihr Grundbesitz nicht in Rheinland-Pfalz, finden Sie hier alle Regelungen der Länder im Überblick: [www.grundsteuerreform.de](http://www.grundsteuerreform.de)

## **6) Muss ich Belege und andere Unterlagen mit einreichen?**

Belege müssen grundsätzlich nicht eingereicht werden. Sollte das Finanzamt weitere Unterlagen benötigen, so werden Sie gesondert darum gebeten.

## **7) Wer darf mich bei der Erklärungsabgabe unterstützen?**

Die Unterstützung ist grundsätzlich nur bestimmten Personengruppen erlaubt. Zur unbeschränkten Hilfe in Steuersachen sind beispielsweise Steuerberater befugt.

Aber auch Familienangehörige dürfen sich gegenseitig unterstützen, also Kinder beispielsweise ihre Eltern.

Familienangehörige dürfen z.B. ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Feststellungserklärung auch für ihre nahen Angehörigen zu übermitteln. Hierunter fallen aber ausdrücklich nicht gute Bekannte, enge Freunde oder ähnliche Personen.

Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, zu den von ihnen verwalteten Objekten Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts zu erstellen und abzugeben.

## **8) Was gilt für ausländische Eigentümerinnen und Eigentümer?**

Ausländische Eigentümerinnen und Eigentümer, die über keine Steuer-Identifikationsnummer und keine Steuernummer verfügen, können sich nicht in ELSTER registrieren. Grund: Für eine einfache Registrierung in ELSTER ist zwingend ein inländisches Ordnungskriterium, eine Signaturkarte oder der elektronische Personalausweis zur eindeutigen Identifizierung notwendig. Wir empfehlen daher, die online ausfüllbaren PDF-Vordrucke zu verwenden. Diese finden Sie unter: <https://www.formulare-bfinv.de/>

Sofern Sie dennoch eine elektronische Übermittlung per ELSTER bevorzugen, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Neubrandenburg-RAB<sup>2</sup> zwecks Vergabe einer Steuernummer. Weitere Informationen hierzu finden sich auf der folgenden Internetseite: [www.elster.de](http://www.elster.de) ⇒ „Hilfe“; ⇒ „Häufige Fragen zur „Mein ELSTER“-FAQ“; ⇒ Hilfe zur Registrierung ausländischer Datenübermittler und inländischer Behörden“.

## **9) Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?**

Es werden Geobasis- (Liegenschafts-) und Gebäudedaten für die Feststellungserklärung benötigt: Im Regelfall erhalten Sie Geobasisdaten in Rheinland-Pfalz mit einem Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Diesem Schreiben ist eine Ausfüllhilfe (sog. Datenstammblatt) beigelegt.

---

<sup>2</sup> Das Finanzamt Neubrandenburg-RAB besitzt die zentrale Sonderzuständigkeit für die Veranlagung von deutschen Rentenempfängern im Ausland und für die Registrierung ausländischer Steuerberater/**Datenübermittler** und inländischer Behörden.

Das Datenstammbblatt enthält Angaben zum Stichtag 1. Januar 2022, wie z. B.:

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

Folgende Daten müssen Sie unter anderem selbst ermitteln:

- Wohn-/Nutzfläche,
- Anzahl der Wohnungen,
- Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze,
- Baujahr.

Bei bebauten Grundstücken, die nicht zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und keine Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind (z.B. Geschäftsgrundstücke, Teileigentum), ist die sogenannte Brutto-Grundfläche zu ermitteln und anzugeben.

Der Versand dieser Informationsschreiben ist in der Zeit von Mai bis Juli 2022 vorgesehen. Ausgenommen von diesem Zeitfenster sind aktive land- und forstwirtschaftliche Betriebe, inklusive verpachtete Ländereien (Stüchländereien). Hier werden gesonderte Informationsschreiben im August 2022 versendet.

### **10) Was ist zu tun, wenn ich Eigentümerin oder Eigentümer mehrerer Grundstücke bin?**

Sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, müssen Sie nur **eine** Feststellungserklärung abgeben. Diese besteht aus einem Hauptvordruck und grundsätzlich einer Anlage Grundstück.

Mehrere, in der Regel nebeneinanderliegende Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit (Grundstück), wenn diese z.B.

- denselben Eigentümern gehören und
- zusammen genutzt werden.

Entscheidend ist hier, ob die Grundstücke nach der Verkehrsanschauung zusammengehören.

Im Fall einer landwirtschaftlichen Nutzung ist die Frage „*Was gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen?*“ zu beachten.

Hinweis: Ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, erkennen Sie an dem zwischen Mai und August 2022 zugesandten Informationsschreiben bzw. der Ausfüllhilfe. Ist dort für mehrere

Grundstücke (Flurstücke) nur **ein Aktenzeichen** mitgeteilt worden, liegt grundsätzlich **eine wirtschaftliche Einheit** vor.

### **11) Was ist zu tun, wenn ich Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstückes bin, für das es mehrere Aktenzeichen gibt**

Grundsätzlich ist je Aktenzeichen eine eigene Feststellungserklärung einzureichen.

Bitte insbesondere bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen beachten: Handelt es sich bei dem unter einem Aktenzeichen erfassten Flurstück z. B. um einen Wohnteil, so sind mehrere Erklärungen abzugeben, da nach neuem Bewertungsrecht Wohnteile zum Grundvermögen (Grundsteuer B) gehören und nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (Grundsteuer A).

Sollte das Finanzamt für die Flurstücke Ihres Grundstücks mehrere Aktenzeichen führen, es sich aber nach Ihrer Einschätzung tatsächlich nur um **eine** wirtschaftliche Einheit handeln, so reicht ein Hinweis in den Freitextfeldern der Feststellungserklärung (hier unter „Weitere Angaben zur Feststellungserklärung“): Geben Sie hier bitte das Aktenzeichen an, das wegfallen kann, da in diesem Fall die unter dem anderen Aktenzeichen erstellte Feststellungserklärung sämtliche Liegenschaften beider Aktenzeichen umfasst.

### **12) Miteigentumsanteil am Grundstück, was bedeutet das?**

Der Miteigentumsanteil am Grundstück entspricht dem für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in der Teilungserklärung angegebenen Anteil des zum Grundstück gehörenden Flurstücks. Dieser ist einem spezifischen Grundbuchblatt zugeordnet. Der Miteigentumsanteil am Grundstück wird nicht dadurch beeinflusst, dass das Flurstück einem Alleineigentümer oder einer Grundstücksgemeinschaft zuzurechnen ist.

Ein Flurstück wird i. d. R. vollständig einer Person bzw. einer Gemeinschaft unter einem Grundbuchblatt zugerechnet, sodass der Miteigentumsanteil am Grundstück grundsätzlich 1,000/1 beträgt.

Bei Wohnungseigentum wird der Grund und Boden dagegen nur anteilig jedem Eigentümer einer Wohnung zugerechnet, gleiches gilt auch für Zuwege/Einfahrten.

Sofern Ihr Flurstück lediglich anteilig einer wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist, entspricht der Miteigentumsanteil am Grundstück dem in der Feststellungserklärung anzugebenden zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Anteil.

*Bsp.: Den Ehegatten Mustermann gehört jeweils die Hälfte einer Eigentumswohnung. Laut Kaufvertrag beträgt der Miteigentumsanteil der Wohnung 379/1000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum.*

*In der Feststellungserklärung ist bei den Detailangaben zur Gemarkung bzw. Flurstück in der Zeile „Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner“ daher die Eintragung 379 / 1000 erforderlich. (In der Regel sind diese Angaben dem Datenstammbblatt des Informationsschreibens zur Grundsteuerreform, das in der Zeit von Mai bis August 2022 versendet wurde, zu entnehmen).*

*Der persönliche Miteigentumsanteil der beiden Eheleute (jeweils 1/2) ist hingegen im Sachbereich „Eigentümer(innen)/Beteiligte“ zu erfassen.*

### **13) Was ist beim Baujahr anzugeben?**

Die Angabe des konkreten Baujahres richtet sich sowohl bei Wohngrundstücken als auch bei Nichtwohngrundstücken nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Ein Gebäude ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Tragen Sie in den Formularen/Vordrucken bitte immer das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ein, auch wenn das Gebäude später durch Anbauten oder Aufstockungen erweitert wurde.

Bei Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) ist die Angabe des konkreten Baujahrs erst bei bezugsfertigen Gebäuden ab 1949 erforderlich. War das Gebäude indes vor 1949 erstmalig bezugsfertig, ist dies durch die Eintragung einer „1“ an entsprechender Stelle des Erklärungsformulars bzw. Erklärungsvordrucks zu kennzeichnen.

Bei erworbenen Immobilien ist das Baujahr in der Regel auch aus dem Kaufvertrag ersichtlich.

### **14) Was gilt bei Kernsanierungen?**

Tragen Sie bitte in der Feststellungserklärung das Jahr ein, in dem die Kernsanierung Ihres Gebäudes abgeschlossen wurde.

Eine Kernsanierung liegt vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Dazu wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der aufgelisteten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z. B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Die vorstehenden Aussagen gelten für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gleichermaßen.

### **15) Können die Daten aus der Ausfüllhilfe (Datenstammbblatt) automationsgestützt in die ELSTER Formulare übernommen werden oder muss ich diese selbst eingeben?**

Das Datenstammbblatt ist nur ein Service der rheinland-pfälzischen Finanzverwaltung. Die Angaben müssen von Ihnen vor der Übernahme noch überprüft werden. Da nicht in allen Ländern diese Geobasis-/Liegenschaftsdaten in dieser Form zur Verfügung gestellt werden, ist technisch eine automationsgestützte automatische Übernahme in ELSTER nicht möglich. Zudem müssen weitere Daten, z. B. die Wohnfläche und das Baujahr, noch selbst ermittelt und eingetragen werden. Eine vorausgefüllte Feststellungserklärung ist nicht möglich.

### **16) Was ist der Bodenrichtwert?**

Die örtlichen Gutachterausschüsse bewerten turnusmäßig den Wert des Grund und Bodens in Bezug auf bestimmte räumlich abgrenzbare Gebiete (sog. Bodenrichtwertzonen).

Der Bodenrichtwert gibt den Wert eines fiktiven unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks an, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Innerhalb einer Bodenrichtwertzone sind lagebedingte Wertunterschiede zwischen den individuell zu bewertenden Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück von bis zu 30 Prozent möglich.

Der Bodenrichtwert ist nur eine von mehreren wertbeeinflussenden Berechnungsgrundlagen der neuen Grundsteuer. Er fließt in die Wertermittlung nicht vollständig ein. In Abhängigkeit vom Alter eines Gebäudes ändert sich der auf den Grund und Boden entfallende Wertanteil und mithin der Einfluss des Bodenrichtwertes auf die Höhe der Grundsteuer.

Die Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz können im Internet unter <https://www.boris.rlp.de> eingesehen werden.

### **17) Kann der Bodenrichtwert abweichend vom Datenstammbblatt erklärt bzw. berücksichtigt werden?**

Anzusetzen ist regelmäßig der auf das Bodenrichtwertgrundstück bezogene Bodenrichtwert für baureifes Land.

Besondere Merkmale des einzelnen zu bewertenden Grundstücks wie Ecklage, Zuschnitt, Vorder- und Hinterland, Oberflächenbeschaffenheit, Beschaffenheit des Baugrundes, Lärm-, Staub-, Geruchsbelästigungen, Altlasten sowie Außenanlagen werden dabei nicht berücksichtigt.

Nur, wenn der individuelle Entwicklungszustand (Rohbauland, Bauerwartungsland) des zu bewertenden Grundstücks vom Entwicklungszustand des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht, ist dies im Rahmen der Feststellungserklärung in einer eigens dafür vorgesehenen Kennzahl zu erklären.

Der Nachweis eines geringeren Bodenwerts z. B. durch ein Gutachten ist **nicht** zugelassen. Der im Datenstammbblatt ausgewiesene Bodenrichtwert sollte grundsätzlich in das Erklärungsformular übernommen werden. Eine abweichende Auffassung kann im Freitextfeld des Hauptformulars (GW-1) angegeben werden.

## 18) Was ist ein abgeleiteter Bodenwert?

Für Wohngrundstücke bzw. gewerblich genutzte Grundstücke außerhalb der Bodenrichtwertzonen geschlossener Ortschaften (sog. **bebauter Außenbereich**), wurden in Abstimmung mit dem Oberen Gutachterausschuss sog. abgeleitete Bodenwerte modellartig ermittelt. Bei der Ableitung dieser Werte wird auf die Bodenrichtwerte vergleichbarer baureifer Grundstücke benachbarter Baugebiete zurückgegriffen, die unter Zugrundelegung typischer Grundstücksmerkmale im Außenbereich mittels sog. Umrechnungskoeffizienten angepasst worden sind. Sie sind daher nur für Grundstücke innerhalb des **bebauten Außenbereichs** zu verwenden.

Aufgrund der dortigen baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sind Bodenrichtwerte bezogen auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft für diese Flächen nicht zu übernehmen.

Weitere Ausführungen zur Ermittlung des abgeleiteten Bodenwerts sind auf der Seite des Oberen Gutachterausschusses unter folgendem Link zu finden:

[https://gutachterausschuesse.rlp.de/fileadmin/gutachterausschuss/pdf/lgmb21/2022\\_08\\_17\\_veroeffentlichung\\_Erlaeuterungen.pdf](https://gutachterausschuesse.rlp.de/fileadmin/gutachterausschuss/pdf/lgmb21/2022_08_17_veroeffentlichung_Erlaeuterungen.pdf)

## 19) Was ist zu erklären, wenn für eine Teilfläche mehrere Werte (Bodenrichtwert, abgeleiteter Bodenwert) im Datenstammblatt ausgewiesen werden?

Werden in der Ausfüllhilfe (Datenstammblatt) mehrere Bodenrichtwerte für die gleiche Teilfläche ausgewiesen, ist lediglich **ein** Wert in der Feststellungserklärung anzugeben. Dabei ist der Wert auszuwählen, dessen Art der Nutzung am ehesten mit der des zu bewertenden Grundstücks vergleichbar ist.

## 20) Was gehört alles zur Wohnfläche?

Wohnflächen sind Flächen, die Wohnbedürfnissen dienen (z. B. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer, Küche, Flur).

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Terrassen- und Balkonflächen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z. B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es bis zu 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 100 cm Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 100 cm bis 199 cm ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 200 cm Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

## **21) Was gehört üblicherweise nicht zur Wohnfläche?**

Die folgenden Flächen sind nicht in die Ermittlung der Wohnfläche einzubeziehen:

### 1. Zubehörräume

- Kellerräume und Dachböden, die nicht als Wohnraum dienen;
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung;
- Waschküchen;
- Trockenräume;
- Heizungsräume;
- Garagen;
- Gartenhaus und Schuppen (Nebengebäude), wenn sie zu privaten Zwecken (z. B. als Abstellräume) genutzt werden (darunter können auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Lager/Schuppen/Stallungen fallen).

### 2. Grundflächen von Treppen

### 3. Geschäftsräume

Grundlage ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I 2003, Seite 2346). Ist die Wohnfläche zulässigerweise bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden und sind seitdem keine baulichen Veränderungen eingetreten, kann auch diese Berechnung in Ausnahmefällen hilfsweise zugrunde gelegt werden, sofern bisher keine Ermittlung der Wohnfläche auf Grundlage der Wohnflächenverordnung erfolgte.

Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Miet- oder Kaufvertrag.

## **22) Was ist die Nutzfläche von Gebäuden?**

Zur Nutzfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Büroräume, Werkstatt o. ä.) öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind.

Neben- oder Zubehörräume, die im Zusammenhang mit Wohnräumen genutzt werden, wie z.B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume, sind weder in die Wohnfläche noch in die Nutzfläche einzubeziehen.

Die Nutzfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Miet- oder Kaufvertrag. Sie ermittelt sich in der Regel nach DIN 277 (einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken) in der jeweils geltenden Fassung.

## **23) Was ist die Brutto-Grundfläche?**

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern sowie Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen.

Weitergehende Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche enthält die Anleitung zur Anlage Grundstück zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

#### **24) Was gehört zum land- und forstwirtschaftlichem Vermögen?**

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie einzelne (z.B. verpachtete) land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Diese unterliegen der Grundsteuer A.

Im Gegensatz dazu gehören die Wohnteile, die bislang zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörten, im Zuge der Grundsteuerreform zum sog. Grundvermögen und unterliegen somit der Grundsteuer B.

Informationsschreiben der Finanzämter zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, inklusive Ausfüllhilfe (Datenstammblatt) wurden im August 2022 verschickt.

**Weitere Fragen und Antworten zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen** finden sich auf unseren Internetseiten: [www.lfst-rlp.de/grundsteuer](http://www.lfst-rlp.de/grundsteuer) - hier unter „Besonderheiten für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe“

#### **25) Wo finde ich das Aktenzeichen?**

Das Aktenzeichen Ihrer wirtschaftlichen Einheit (umgangssprachlich „Grundstück“) erhalten Sie mit dem Informationsschreiben, das Ihnen im Regelfall Mai bis Juli 2022 (für unbebaute und bebaute Grundstücke) und im August 2022 für land- und forstwirtschaftliche Betriebe zugeschickt wurde. Sofern Sie Eigentümer mehrerer wirtschaftlicher Einheiten sind, erhalten Sie für jede wirtschaftliche Einheit ein separates Aktenzeichen und Informationsschreiben.

#### **26) Ist der Einheitswertbescheid für die Feststellungserklärung notwendig?**

Nein. Die Einheitswertbescheide benötigen Sie für die Erstellung der Feststellungserklärung nicht. Grund: Die Einheitswerte basieren auf den Wertverhältnissen zum Stichtag 1. Januar 1964 und stellen heute keine zeitgemäße Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer dar. Außerdem sind mit der Feststellungserklärung die tatsächlichen Grundbesitzverhältnisse zum 1. Januar 2022 mitzuteilen.

#### **27) Sind Daten vom Katasteramt oder Grundbuchamt notwendig?**

Ab Mai 2022 haben Sie als Eigentümerin bzw. Eigentümer von unbebauten oder bebauten Grundstücken im Regelfall ein grundstücksbezogenes Informationsschreiben von der Finanzverwaltung Rheinland-Pfalz mit Geobasisdaten, die für die Erstellung der Feststellungserklärung hilfreich sind (z.B. amtliche Fläche, Bodenrichtwert) erhalten. Sollten die in diesem Schreiben enthaltenen Angaben nicht zutreffen, so wenden Sie sich bitte zunächst an das für Ihre Liegenschaft zuständige Finanzamt (Lagefinanzamt).

Bodenrichtwerte können zudem kostenfrei im GeoBasisViewer RLP unter <https://www.boris.rlp.de> abgerufen werden.

### **28) Auf welchen Stichtag bezieht sich die Feststellungserklärung?**

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt nach den steuerlichen Verhältnissen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt. Das ist aktuell der 1. Januar 2022.

### **29) Was ist, wenn ich meinen Grundbesitz inzwischen verkauft habe?**

Auch wenn Sie nach dem 1. Januar 2022 Ihren Grundbesitz verkauft haben, sind Sie zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 verpflichtet, da sich der Grundbesitz zu diesem Stichtag in Ihrem Eigentum befand. Zu zahlen ist die neue Grundsteuer dann ab dem Jahr 2025 von den neuen Eigentümern. Für die Grundsteuer sowie die dieser zugrundeliegenden Bewertung sind die Eigentumsverhältnisse am 1. Januar des jeweiligen Jahres entscheidend. Haben sich die Eigentumsverhältnisse in der Zwischenzeit geändert, so erhält das Finanzamt hiervon grundsätzlich Kenntnis über die Grundbuchämter und wird den ermittelten Grundsteuerwert ab dem 1. Januar des Folgejahres den neuen Eigentümern von Amts wegen zurechnen. Sie erhalten in diesem Fall eine Benachrichtigung über die Aufhebung des gegenüber Ihnen bereits festgesetzten Grundsteuermessbetrags. Zu zahlen ist die neue Grundsteuer daher dann ab dem Jahr 2025 von den neuen Eigentümern.

### **30) Was ist, wenn ich meinen Grundbesitz nach dem 1. Januar 2022 gekauft habe?**

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 wurde in diesem Fall von den Voreigentümern abgegeben. Das Finanzamt erhält von den Änderungen der Eigentumsverhältnisse Kenntnis vom zuständigen Grundbuchamt. In Folge dessen wird Ihnen der gegenüber den Voreigentümern festgestellte Grundsteuerwert ab dem 1. Januar des Folgejahres von Amts wegen zugerechnet (sog. Zurechnungsfortschreibung). Sie müssen in diesen Fällen grundsätzlich keine eigene Grundsteuerwerterklärung (Feststellungserklärung) abgeben.

### **31) Was ist, wenn ich neuer Eigentümer und mit dem vom Finanzamt festgestellten Grundsteuerwert nicht einverstanden bin?**

Der Grundsteuerwert wurde im Rahmen der sog. Hauptfeststellung aufgrund der Angaben der Voreigentümer vom Finanzamt festgestellt. Diese Wertfeststellung ist bestandskräftig, sofern hiergegen durch die Voreigentümer kein Einspruch erhoben wurde. Das bedeutet, dass Sie als neue Eigentümerin bzw. neuer Eigentümer keinen Einspruch gegen bereits bestandskräftige Grundsteuerwertfeststellungen einlegen können.

Sollten sich nach Erwerb des Grundbesitzes jedoch Änderungen ergeben, die sich auf dessen Wert auswirken, so müssen diese dem Finanzamt gegenüber angezeigt werden (sogenannte Anzeigepflicht), vgl. Frage 37.

### **32) Was bedeutet Hauptfeststellungszeitpunkt?**

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt stellt das Finanzamt für Ihr Grundstück bzw. Ihren Betrieb der Land- und Forstwirtschaft einen Grundsteuerwert fest. Dabei werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022

bei Ihrer wirtschaftlichen Einheit (Grundstück, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) vorliegen.

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgen wird.

### **33) Warum muss ich für die neue Grundsteuer überhaupt eine Feststellungserklärung zu meinem Grundbesitz abgeben?**

Bisher basiert die Festsetzung der Grundsteuer auf Steuermessbeträgen, die ausgehend von den sogenannten Einheitswerten ermittelt werden. Diese Werte knüpfen an die Verhältnisse des Jahres 1964 (betrifft die „alten“ Bundesländer) bzw. 1935 (betrifft die „neuen“ Bundesländer) an. Diese Einheitswerte sind hinter der tatsächlichen Wertentwicklung bei Grundstücken in erheblichem Maße zurückgeblieben. Dies führt zu Wertverzerrungen und Ungleichbehandlungen. Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung in den „alten“ Bundesländern seit 2002 für verfassungswidrig erklärt. Als Folge daraus wurde am 2. Dezember 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019, BGBl I 2019, Seite 1794) verkündet und die Bewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke neu geregelt.

Bei einer Hauptfeststellung geht es darum, die aktuellen Verhältnisse in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht am Bewertungsstichtag (1. Januar 2022) zu erfassen. Da den Finanzämtern nicht alle auf diesen Stichtag bezogenen Verhältnisse bekannt sind, die für die Durchführung des Feststellungsverfahrens erforderlich sind, kann auf Ihre Mitwirkung nicht verzichtet werden. Aus diesem Grund ist auch eine vorausgefüllte Feststellungserklärung nicht möglich.

### **34) Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?**

Die Grundsteuer wird wie bisher auch in drei Schritten festgesetzt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

#### **1. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt**

Auf Grundlage der von den Erklärungspflichtigen übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und gibt an die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundbesitzes einen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts aus. Zum 1. Januar 2022 festgestellte Grundsteuerwerte werden erstmals der Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge zum 1. Januar 2025 zugrunde gelegt.

#### **2. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt**

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt mittels Grundsteuermessbescheid bekanntgegeben wird. Der

Grundsteuermessbetrag wird erstmalig zum Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 festgesetzt.

### 3. Grundsteuerbescheid von der Stadt oder Gemeinde

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem einschlägigen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer festzusetzen. Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Die erzielten Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu.

### **35) Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?**

Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht sind ab dem 1. Januar 2025 an die zuständige Gemeinde zu zahlen.

Bei Rückfragen oder Einwänden unterscheiden sich die Zuständigkeiten wie folgt:

**1. Fragen zum Grundsteuerbescheid** (z. B. zu Zahlung, Hebesatz oder Erlass der Grundsteuer) beantwortet die Stadt- oder Verbandsgemeindeverwaltung. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte dem Grundsteuerbescheid.

**2. Fragen zum Grundsteuerwert oder Grundsteuermessbetrag** richten Sie bitte schriftlich an das für das Grundstück zuständige Finanzamt (Lagefinanzamt). Die Kontaktdaten finden Sie auf den entsprechenden Bescheiden.

### **Hinweis bei laufenden Einspruchsverfahren**

Haben Sie Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwerts oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags eingelegt haben, erledigen sich diese Einspruchsverfahren durch den Grundsteuerbescheid nicht. Die Grundsteuer ist trotzdem an die Gemeinde zu zahlen.

### **Hinweis auf die Möglichkeit der Aussetzung der Vollziehung:**

Allein durch Einlegung eines Einspruchs ist die Vollziehung des angefochtenen Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheides nicht gehemmt, insbesondere die Erhebung und Vollstreckung der Grundsteuer durch die Gemeinden wird dadurch nicht aufgehalten. Um dies zu erreichen ist ein zusätzlicher Antrag auf Aussetzung der Vollziehung neben dem laufenden Einspruchsverfahren nötig. Ein solcher Antrag hat jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen Aussicht auf Erfolg.

Nach einem Beschluss des Bundesfinanzhofs (BFH) vom Mai 2024 können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer teilweise eine solche Aussetzung der Vollziehung erreichen. Das bedeutet, dass ein Teil der Steuern vorerst nicht gezahlt werden muss. Voraussetzung ist jedoch, dass grundstücksbezogene Kriterien vorliegen, die es möglich erscheinen lassen, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den Verkehrswert des Grundstücks um mindestens 40 % übersteigt. In einem solchen Fall

können 50 % des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrags für bis zu 12 Monate ausgesetzt werden.

Um dies zu erreichen, muss zunächst gegen den Grundsteuerwertbescheid fristgerecht Einspruch eingelegt worden sein. Dann kann beim Finanzamt ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt werden. In diesem Antrag muss zunächst schlüssig dargelegt und begründet werden, dass der festgestellte Grundsteuerwert den tatsächlichen Grundstückswert (Verkehrswert) um mindestens 40 % übersteigt. Innerhalb von im Regelfall 9 Monaten muss dann der Nachweis nachgereicht werden, durch

- Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses,
- Gutachten staatlich anerkannter oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierter Sachverständiger (Nähere Infos unter: <https://www.dakks.de/de/aktuelle-meldung/amtliche-mitteilung-en-iso-iec-17024-sachverstaendigen-wertermittlung-grundstuecke.html>)
- oder Nachweis des Kaufpreises bei Kauf eines Grundstücks in den Jahren 2021 oder 2022.

Ohne diesen Nachweis wird die Aussetzung des Grundsteuerwertbescheids und des Grundsteuermessbetrags entweder aufgehoben oder sie endet automatisch nach Ablauf von 12 Monaten.

Die Kosten zur Erstellung eines Gutachtens müssen durch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer selbst getragen werden.

### **36) Kann ich die Höhe meiner Grundsteuer schon jetzt berechnen?**

Die Höhe der neuen Grundsteuer kann berechnet werden, sobald die Hebesätze, die in Ihrer Stadt oder Gemeinde ab dem Jahr 2025 gelten, bekannt sind.

### **37) Muss ich dem Finanzamt Änderungen mitteilen?**

Wenn nach dem 1 Januar 2022 Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf den Grundbesitz eingetreten sind oder eintreten, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts auswirken können, z. B.

- erstmalige Bebauung,
- Anbau, Umbau, Kernsanierung, Abriss,
- Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche,
- Umwandlung von Geschäftsräumen in Wohnräume,
- Änderung der Nutzungsart (z. B. Ackerland wird zu Bauland),

müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer dies gegenüber dem Finanzamt anzeigen.

Diese Anzeigepflicht kann durch elektronische Übermittlung einer Grundsteuerwerkerklärung (Feststellungserklärung) auf Stichtage ab dem 01.01.2023 erfüllt werden. Als Hilfestellung steht auf der Internetseite des Landesamts für Steuern eine entsprechende Klickanleitung für die Erstellung einer Feststellungserklärung zur Verfügung: <https://fst.rlp.de/service/grund-und-boden/grundsteuerreform>

Alternativ steht [unter https://www.elster.de/eportal/formulare-leistungen/alleformulare/grundsteueraendaz](https://www.elster.de/eportal/formulare-leistungen/alleformulare/grundsteueraendaz) ein Formular zur elektronischen Übermittlung zur Verfügung.

Das Finanzamt überprüft aufgrund der Anzeige die Auswirkungen und führt ggf. eine neue Feststellung des Grundsteuerwerts (sog. Wertfortschreibung) durch. Der Bewertungsstichtag ist der auf eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse folgende 1. Januar eines Jahres.

**Beispiel:** *Wurde an einem Einfamilienhaus im Mai 2023 ein Anbau errichtet, so muss dies dem Finanzamt gegenüber angezeigt (mitgeteilt) werden = sog. Anzeigepflicht. Das Finanzamt bewertet dann den Grundbesitz auf den Stichtag 1. Januar 2024 grundsätzlich neu. Neben einem anderen Grundsteuerwert kann sich je nach baulicher Veränderung auch eine andere Grundstücksart (z. B. Zweifamilienhaus) ergeben. Für die Anpassung des Grundsteuerwerts muss die Wertveränderung mehr als 15.000 € ausmachen.*

Änderungen der Eigentumsverhältnisse (z. B. durch Verkauf) müssen in der Regel nicht mit einer eigenen Erklärung angezeigt werden. Das jeweilige Finanzamt erhält über Änderungen der Eigentumsverhältnisse grundsätzlich Kenntnis von den Grundbuchämtern.

#### **Fristen für Abgabe der Änderungsanzeige**

- Änderungen, die in 2022 oder 2023 eingetreten sind, waren bis zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen.
- Im Jahr 2024 eingetretene und noch eintretende Änderungen sind bis zum 31. März 2025 zusammengefasst anzuzeigen.

Bei ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken muss jede Änderung in der Nutzung oder in den Eigentumsverhältnissen innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Das gleiche gilt beim Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl infolge öffentlicher Wohnraumförderung und/oder des Denkmalschutzes.

- Für Änderungen ab dem Kalenderjahr 2025 endet die Anzeigefrist für sämtliche Änderungstatbestände einheitlich am 31.03. des Folgejahres.