



## Informationen an die Notarinnen und Notare

Mit diesem Schreiben wollen wir Sie über die Grundsteuerreform informieren. Aufgrund der Reform müssen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in der Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) elektronisch beim zuständigen Finanzamt einreichen.

Als Notarinnen und Notare agieren Sie als direkte Ansprechpersonen bei Veräußerung und Übertragung von Grundbesitz. Wir regen an, die nachfolgenden Informationen an Ihre Mandantinnen und Mandaten weiterzugeben.

Die Informationen beziehen sich auf die in Nordrhein-Westfalen geltenden Regelungen der Grundsteuerreform nach dem 7. Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes. Wir weisen darauf hin, dass einige Bundesländer hiervon abweichende, landeseigene Regelungen festgelegt haben.

### **Wer muss eine Feststellungserklärung auf den 1. Januar 2022 abgeben?**

Die Feststellungserklärung ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern abzugeben, denen das Grundstück am 1. Januar 2022 (Hauptstellungszeitpunkt) zuzurechnen ist.

### **Gilt dies auch bei einer Übertragung von Grundbesitz im Jahr 2022?**

Ja. Die Feststellungserklärung ist auch bei einem Eigentumswechsel von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzugeben, der bzw. dem das Grundstück am 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) zuzurechnen ist.

### **Wann muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?**

Die Feststellungserklärung auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 ist im Zeitraum **vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022** elektronisch bei dem zuständigen Finanzamt abzugeben.

### **Wie kann die Feststellungserklärung erstellt und abgegeben werden?**

Die Abgabe der Feststellungserklärung ist **ab dem 1. Juli 2022** bequem über das Online-Finanzamt ELSTER möglich. Das hierfür notwendige Benutzerkonto kann unter [www.elster.de](http://www.elster.de) beantragt werden. Wer bereits ein Benutzerkonto besitzt, kann dieses auch für die Übermittlung der Feststellungserklärung nutzen.

Die Feststellungserklärung kann auch über den Zugang von nahen Angehörigen oder über den Zugang eines Lohnsteuerhilfevereins abgegeben werden.

## Wo sind Informationen und Daten für die Feststellungserklärung zu finden?

Ab Mai erhalten alle Eigentümerinnen und Eigentümer eines Wohngrundstücks ein **individuelles Informationsschreiben** von der Finanzverwaltung Nordrhein-Westfalen mit Informationen und Daten, die der Finanzverwaltung verfügbar sind (wie z.B. Aktenzeichen, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert) und die bei der Erstellung der Feststellungserklärung unterstützen. Die Daten können nach Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit in die Feststellungserklärung übertragen werden.

Darüber hinaus haben die Finanzämter eine Hotline eingerichtet. Die Kontaktdaten aller Finanzämter sowie weitere Informationen zur Grundsteuerreform stehen auf der zentralen Internetseite [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de) zur Verfügung. Die Inhalte auf der Internetseite werden fortlaufend aktualisiert.

## Wer ist bei Erbbaurechtsfällen verpflichtet, die Feststellungserklärung abzugeben?

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung in Erbbaurechtsfällen ist die oder der Erbbauberechtigte verpflichtet.

## Wer ist bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden verpflichtet, die Feststellungserklärung abzugeben?

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

## Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Das Grundsteuerrecht musste aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – grundlegend überarbeitet werden. Dabei wurde sehr darauf geachtet, den administrativen Aufwand für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer so niedrig wie möglich zu halten. Die Anwendung des neuen Grundsteuerrechts macht es jedoch erforderlich, dass jedes Grundstück zum Stichtag 1. Januar 2022 für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet wird. Hierzu ist grundsätzlich die Abgabe einer Steuererklärung erforderlich. So wird sichergestellt, dass nur die aktuellen und korrekten Grundstücksdaten für die Neuberechnung verwendet werden. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 von den Gemeinden als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

### Bestehen weitere Fragen zur Grundsteuerreform?

Unter [www.grundsteuer.nrw.de](http://www.grundsteuer.nrw.de) werden Ihre Fragen rund um die Grundsteuer beantwortet. Sie finden dort Informationen sowie Links, die bei der Erklärungsabgabe unterstützen können.

Außerdem finden Sie dort die **Grundsteuer-Hotline Ihres Finanzamts**. Hier beantworten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter montags bis freitags von 9:00 Uhr – 18:00 Uhr Ihre individuellen Fragen.