Blogartikel zur neuen Grundsteuerreform 2022 NRW

1000 Wörter

<h1>Grundsteuerreform 2022 im Bundesland NRW – welche Änderungen werden vorgenommen?</h1>

<p>Schon seit längerem beabsichtigt die Länderregierung des Bundeslands <strong>Nordrhein-Westfalen</strong> eine Änderung der Grundsteuersätze gemäß des von der Bundesregierung im Jahre 2019 verabschiedeten Gesetzespakets (1). Für die einzelnen Bundesländer stellte die <strong>Grundsteuer</strong> weiterhin eine der wichtigsten Einnahmequellen überhaupt dar und wird auf Immobilienbesitz wie zum Beispiel <strong>Grundstücke</strong> (<strong>Wohn-</strong> oder <strong>Gewerbegrundstücke</strong>) erhoben. Änderungen gibt es vor allem hinsichtlich der Berechnungsart der Grundsteuer. Wurde diese bislang mithilfe eines mehrstufigen Verfahrens berechnet, so soll der Prozess nun deutlich vereinfacht werden. Der nun folgende Artikel befasst sich daher einmal detailliert mit allen Reformneuerungen in puncto <strong>Grundsteuerreform NRW 2022</strong> und was Sie darüber wissen sollten.</p>

<h2>Welche Auswirkungen hat die Grundsteuerreform NRW 2022 auf die jeweilige Zielgruppe?</h2>

<p>Per Definition handelt es sich bei der <strong>Grundsteuer</strong> gemäß Grundsteuergesetz (GrStG) um eine sogenannte <strong>Realsteuer</strong> (2) (also an eine an Objekte geknüpfte Steuer, die die persönlichen Vermögensverhältnisse des Steuerschuldners außer Acht lässt (3)), die sowohl auf landwirtschaftliche, als auch auf gewerbliche und wohndienliche Grundstücke erhoben wird. Sie betrifft im Bundesland Nordrhein-Westfalen natürlich ganz unterschiedliche Interessensgemeinschaften, die hier im Folgenden einmal aufgelistet werden sollen (4):</p>

<ul>  
<li><strong>Grundstückseigentümer</strong></li>

<li><strong>Unternehmen</strong></li>

<li><strong>Kommunen</strong></li>

<li><strong>Steuerberatungen</strong>, <strong>Grundstücksverwaltungen</strong>, <strong>Hausverwaltungen</strong></li>

<li><strong>Land-</strong> und <strong>Forstwirte</strong></li>

</ul>

<p>In den nun folgenden Unterabschnitten werden daher einmal alle Änderungen aus Sicht der einzelnen Interessensgemeinschaften vorgestellt.</p>

<h3>Grundsteuerreform NRW 2022 – alle Änderungen für Grundstückseigentümer</h3>

<p>Grundstückseigentümer erhalten im Jahre 2022 den anfangsjährlichen <strong>Grundsteuerbescheid</strong> von ihrer Kommune, in welchem die momentan gültige Grundsteuer festgesetzt wird. Der Grundsteuerbescheid wird dann zur Erstellung der individuellen <strong>Feststellungserklärung</strong> benötigt. Wenig später, nämlich im <strong>Mai 2022</strong> gehen den Grundstückseigentümern im Land NRW dann individuelle Informationsschreiben von der Finanzverwaltung NRW zu. Die tatsächliche Feststellungserklärung muss dann zwischen dem <strong>1. Juli</strong> und dem <strong>31. Oktober 2022</strong> beim zuständigen Finanzamt eingereicht werden. Bis zum Kalenderjahr <strong>2024</strong> soll die Grundsteuerberechnung noch nach der geltenden Rechtslage erhoben werden.</p>

<h3>Grundsteuerreform NRW 2022 – alle Änderungen für Unternehmen</h3>

<p>Im besonderen Maß von der Grundsteuerreform betroffen sind im Land NRW vor allem <strong>Unternehmen</strong> sowie <strong>Institutionen</strong> mit großem Grundbesitz – darunter zum Beispiel <strong>Kirchen</strong> oder <strong>Verkehrsbetrieb</strong>. Auch für diese gelten die gleichen Fristen wie für private Grundstückseigentümer.</p>

<h3>Grundsteuerreform NRW 2022 – alle Änderungen für Kommunen</h3>

<p><strong>Kommunen</strong> sind seit dem <strong>1. Januar 2022</strong> (Stichtag) für die Feststellung sämtlicher, neuer Grundsteuerwerte zuständig (5). Der im Zuge der Grundsteuerreform NRW neu festzustellende Grundsteuerwert wird für die Kommunen erst ab dem <strong>1. Januar 2025</strong> maßgeblich. Ab dann ist dieser an die jeweiligen Kommunen zu leisten.</p>

<h3>Grundsteuerreform NRW 2022 – alle Änderungen für Steuerberatungen, Grundstücksverwaltungen und Hausverwaltungen</h3>

<p>Auch für Steuerberater (gemäß <strong>§3 StBerG</strong>) sowie Grundstücks- und Hausverwaltungen gelten ab 1. Januar 2025 die neuen Regelungen. Diese sind im Zuge der Grundsteuerreform NRW 2022 auch weiterhin dazu befugt, Hilfe in Steuersachen zu leisten. Eventuelle, bisherige Vollmachten gelten jedoch nicht mehr und müssen gegebenenfalls neu erteilt werden. Dies gilt für folgende Leistungen:</p>

<ul>

<li>Abgabe sowie Erklärung von Feststellungserklärungen</li>

<li>Entgegennahme von Feststellungsbescheiden</li>

<li>Einlegung von Rechtsbehelfen</li>

</ul>

<p>Lohnsteuervereine können Steuerpflichtige hingegen <strong>nicht</strong> in puncto Feststellungserklärungen unterstützen!</p>

<h3>Grundsteuerreform NRW 2022 – alle Änderungen für Land- und Forstwirte</h3>

<p>Eigentümer von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sind auf Basis der Grundsteuerreform NRW 2022 ebenfalls zur Erstellung einer Feststellungserklärung verpflichtet. Wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Grundstücke werden jedoch nicht mehr als land- oder forstwirtschaftliches Vermögen betrachtet und müssen gesondert ausgewiesen werden. Hierfür bekommen Land- und Forstwirte im zweiten Quartal 2022 ein gesondertes Aktenzeichen zugewiesen. Land- und Forstwirte müssen ab 2022 also in vielen Fällen <strong>zwei voneinander unabhängige Feststellungserklärungen</strong> beim zuständigen Finanzamt einreichen.</p>

<h2>Wie sehen die Änderungen im Gesetzesentwurf der Grundsteuerreform NRW 2022 konkret aus?</h2>

<p>Galten bis zuletzt noch bundesweite Regelungen für die Grundsteuerfestsetzung, so wurde die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer am 31.12.2019 in die Hände der <strong>einzelnen Bundesländer</strong> gelegt. Im Land NRW berechnet sich die Grundsteuer aber zunächst weiterhin anhand der folgenden, drei Schritte (6):

<ol>

<li>Wert Ihres Grundbesitzes..</li>

<li>..multipliziert mit der Steuermesszahl..</li>

<li>..multipliziert mit dem geltenden Hebesatz</li>

</ol>

<p>Die Grundsteuer ist also auch weiterhin <strong>wertabhängig</strong>. Von der <strong>Öffnungsklausel</strong>, nach der die einzelnen Bundesländer auch Änderungen am <strong>bisherigen Bundesmodell</strong> vornehmen können, wird das Land NRW jedoch <strong>keinen Gebrauch</strong> machen. Somit gilt das bisherige Bundesmodell – wie in den meisten Bundesländern auch – weiterhin für NRW (7).</p>

<h2>Beispiele für die Berechnung der Grundsteuer nach Grundsteuerreform NRW 2022</h2>

<p>Zunächst muss der <strong>Wert des Grundbesitzes</strong> zurate gezogen werden. Anschließend wird dieser mit der <strong>Steuermesszahl</strong> (oder auch: <strong>Steuermessbetrag</strong> genannt) multipliziert. Dieser beläuft sich in den alten Bundesländern auf zwischen 2,60 und 3,50 Promille (8) des Grundstückswerts bei wohnwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Grundstücken. Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken beläuft sich dieser auf 6,00 Promille (9) des Grundstückswerts. Der Grundstückswert wird also mit dem Steuermessbetrag und noch mit dem jeweiligen <strong>Hebesatz</strong> der <strong>Gemeinde</strong> multipliziert.</p>

<p>Anbei ein Rechenbeispiel für ein wohnwirtschaftlich genutztes Grundstück innerhalb der Stadt Köln:</p>

<p>Grundstückswert = 500.000,00 Euro</p>

<p>Steuermessbetrag = 3,50 Promille</p>

<p>Hebesatz der Stadt Köln (für „sonstige Immobilien) = 515 Prozent (10)</p>

<p>Grundsteuer = 500.000,00 Euro x 0,0035 x 515 Prozent = 9.012,50 Euro</p>

<h2>Fazit zum Thema Grundsteuerreform NRW 2022</h2>

<p>Auf Grundstückseigentümer und Unternehmen im Bundesland NRW kommt in diesem Jahr eine umfassende Zuarbeit für die Erstellung von Feststellungserklärungen zu. Zwar bleibt ein Großteil des bundesweiten Modells zur Berechnung der Grundsteuer auch weiterhin in NRW bestehen, dennoch sind die Finanzämter seit dem 1. Januar 2022 zur Neubewertung gezwungen. Ab dem 1. Januar 2025 kann so die reformierte Grundsteuer auf das jeweilige Grundstück erhoben werden. Durch die Heraussendung einer <strong>öffentlichen Bekanntmachung</strong> (siehe Informationsschreiben in zweiter Jahreshälfte) werden alle Grundstückeigentümer in NRW dann zur Abgabe einer Grundsteuererklärung aufgefordert (11). Als potenzieller Grundstückseigentümer sollten Sie in diesem Kalenderjahr also unbedingt die öffentliche Bekanntmachung beachten! Speziell im Land NRW soll jedoch der Weg über <strong>Einzelaufforderungen</strong> gegangen werden. In denen Sie dann zur Mitwirkung aufgefordert werden.</p>

Quellen:

1. <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>, (Stand: 26.02.2022, 09:24 Uhr)
2. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/grundsteuer-33547>, (Stand: 26.02.2022, 09:27 Uhr)
3. <https://de.wikipedia.org/wiki/Realsteuer>, (Stand: 26.02.2022, 09:28 Uhr)
4. <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/die-grundsteuerreform-nordrhein-westfalen>, (Stand: 26.02.2022, 09:32 Uhr)
5. <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/de/grundsteuer/kommunen>, (Stand: 26.02.2022, 11:11 Uhr)
6. <https://www.vergleich.de/grundsteuer.html>, (Stand: 26.02.2022, 11:30 Uhr)
7. <https://www.land.nrw/pressemitteilung/grundsteuer-bundesmodell-gilt-fuer-nordrhein-westfalen>, (Stand: 26.02.2022, 11:33 Uhr)
8. <https://www.steuerschroeder.de/Steuerrechner/Grundsteuer.html>, (Stand: 26.02.2022, 11:54 Uhr)
9. Ebenda.
10. <https://www.stadt-koeln.de/artikel/06286/index.html>, (Stand: 26.02.2022, 11:59 Uhr)
11. <https://www.kapellmann.de/en/contribution/grundsteuerreform-folgen-des-megaprojekts-fuer-grundstueckseigentuemer>, (Stand: 26.02.2022, 12:15 Uhr)