

Checkliste für die Feststellung der Grundstückswerte (GrSt-Reform 2022)

Welche Informationen werden abgefragt?

- Ihr Aktenzeichen (steht im Anschreiben des FA)
- Grundbuchinformationen (Flurstück, Grundbuchblatt und Gemarkung)
- Bei mehreren Eigentümern: Besitzverhältnisse
- Grundstücksart
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert*
- Baujahr und ggf. Jahr einer Kernsanierung Wohnfläche

Welche Unterlagen sollte ich bereitlegen?

- Grundbuchauszug und/oder Kaufunterlagen
- ggf. aktuellen Grundsteuerbescheid
- Informationen zur Wohnfläche **
- Informationen zu Sanierungsmaßnahmen ***

Wo bekomme ich fehlende Informationen?

- Bodenrichtwert: www.boris.nrw.de (für NRW)
- Grundbuchinformationen: Grundbuchamt Meist keine eigene Recherche notwendig! Das Finanzamt teilt Ihnen in einem individuellen Schreiben ab Mai die wichtigsten Daten (i.d.R. das Aktenzeichen, die Grundbuchinformationen, den Bodenrichtwert) für Ihre Grundsteuererklärung mit. Diese können Sie nach einer Überprüfung übernehmen. In den meisten Fällen müssen Sie also keine Daten oder Unterlagen besorgen. Lediglich die Angaben zur Grundstücks- und Wohnfläche sowie das Baujahr müssen Sie selbstständig beisteuern.
- Ihnen fehlen Informationen zur Wohnfläche? Dann sollten Sie frühzeitig tätig werden und Ihre Wohnfläche ausmessen oder ausmessen lassen! Welche Fehler sollte ich vermeiden?

*Bodenrichtwert Achten Sie darauf, den aktuellen Wert aus 2022 anzugeben. Sie bekommen die Informationen auf 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.

****Was gehört nicht zur Wohnfläche? Kellerräume, Waschküche, Heizungsräume, Garagen, Dachboden, Treppe mit mehr als drei Stufen**

Was gehört zur Wohnfläche? Balkone, Terrassen und Loggien in der Regel zu einem Viertel, ungeheizte Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte, Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als zwei Metern zur Hälfte

*****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 tiefgreifende Sanierung durchgeführt wurde. Selbst wenn umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, müssen Sie nicht automatisch eine Kernsanierung angeben. Lassen Sie sich im Zweifel 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 Zubehörräumen 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 Zubehörräume, sondern Verkaufsräume oder Werkstätten.