

GRUNDSTEUER-REFORM

Feststellungserklärung zum Einheitswert

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer,

wie Ihnen aus der Presse und dem Informationsschreiben der Stadt Mönchengladbach (Anlage zum Grundsteuerbescheid 2022) bekannt ist, muss die Grundsteuer-Berechnung reformiert und daher neue Einheitswerte zum Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) ermittelt werden. Diese werden dann erstmalig für die Grundsteuer des Jahres 2025 herangezogen. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig 7 Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung per 01.01.2029 erfolgt.

Als Verwalter des Gemeinschaftseigentums und auch als Mietverwalter sind wir nach § 4 Nr. 4 StBerG bzgl. der von uns verwalteten Objekte befugt in begrenztem Umfang Hilfe bzgl. dieses verwalteten Grundvermögens in Steuersachen zu leisten, und genau das werden wir tun.

Aus Haftungsgründen haben wir uns entschieden die Dienstleistung zur Erstellung und Abgabe der Feststellungserklärung nicht anzubieten.

Wir lassen Sie mit dieser Aufgabe trotzdem nicht alleine.

Wir werden Ihnen als Eigentümer eines von uns verwalteten Objektes die notwendigen Angaben bezogen auf das Grundstück, Gemarkung, Flur, Flurstück, das Baujahr, die Gesamtfläche etc. in einem Serienbrief mitteilen.

Persönliche Daten, wie vollständige Namen der Eigentümer*in, Adresse, Aktenzeichen, Miteigentumsanteile, Wohnungs-/Garageneinheit, Steuer-Nummer, Steuer-Identifikationsnummer etc. bitten wir dann selbst korrekt einzutragen. Die Angaben zur Grundbuchblatt-Nr. finden Sie z. B. im notariellen Kaufvertrag. Die Gesamtmiteigentumsanteile - und Ihre Einzelanteile am Gemeinschaftseigentum finden Sie dort ebenfalls. Alternativ können Sie Daten auch Ihrem Grundbuchauszug oder unseren Abrechnungen oder Wirtschaftsplänen entnehmen.

Die Übersendung des Informationsschreibens der Finanzverwaltung Mönchengladbach mit der Aufforderung zur Abgabe der Erklärungen zur Neufestsetzung der Einheitswerte erfolgt im Mai / Juni 2022.

Ihrerseits besteht ab 01. Juli 2022 eine Verpflichtung zur Abgabe der Erklärungen. Die Abgabe muss online erfolgen, Dies erfolgt über die Internetseite bzw. das Online-Finanzamt Elster www.elster.de. Zur Abgabe der Erklärung müssen Sie sich (sofern bisher nicht geschehen) online registrieren und ein Benutzerkonto anlegen. Eine Registrierung kann hierbei bis zu 2 Wochen dauern. Wir bitten Sie das einzuplanen, da die Erklärung bis zum 31.10.2022 abgegeben werden muss.

Sollten Sie selbst nicht über einen Online-Zugang für die Abgabe der Steuererklärung verfügen, so können Sie mittels des Formulars (z. B. einen Familienangehörigen) oder mittels Auftrag einen Dritten (z.B. Steuerberater) zur online-Abgabe der Erklärung berechtigen. Die Vollmacht umfasst dann u.a.

- die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung)
- die Entgegennahme des Feststellungsbescheids und
- die Einlegung von Rechtsbehelfen

Ergänzende Informationen finden Sie unter <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>. Auf dieser Seite finden Sie auch eine gute und verständliche Erklärung zum Geodatenportal. Die Daten zum konkreten Grundstück können dann für die Grundsteuer B unter <https://grundsteuer-geodaten.nrw.de> abgerufen werden.