immovium

RATGEBER

Grundsteuer-reform

Wichtige Hinweise und Ausfüllhilfen
zur Erstellung der Erklärung zur Grundsteuerreform

Einleitung

Die Grundsteuererklärung muss grundsätzlich in elektronischer Form beim Finanzamt abgegeben werden. Nur in Ausnahmefällen ist die Papierform möglich. Entscheiden Sie sich für diesen Weg müssen Sie einen Antrag stellen und diesen begründen. Für die Papierform gibt es dann Ausfüllhinweise.
Im Folgenden werden Ausfüllhinweise für die elektronischen Varianten gegeben.
In Thüringen stehen Ihnen 2 Möglichkeiten zur Verfügung. Einmal über das Online-Portal zur vereinfachten Grundsteuersteuererklärung und einmal über ELSTER, das Online-Portal des Finanzamtes.

Hinweise zur Grundsteuerreform

Wen betrifft die Reform?

Sämtliche Eigentümer von Grundstücken zum Stichtag 1. Januar 2022. Bei der Erstellung können Steuerberater*innen oder nahe Angehörige (kein gesonderter ELSTER-Zugang nötig!) helfen. Unterstützung durch Lohnsteuerhilfeverein ist nicht zulässig.

Stichtag für die Bewertung: 1. Januar 2022

Wichtig: Maßgeblich sind die Verhältnisse am Bewertungsstichtag 1. Januar 2022. Eine spätere Veränderung der Eigentumsverhältnisse, wie beispielsweise ein Verkauf, entbinden die am Bewertungsstichtag verpflichteten Eigentümer nicht von der Erklärungsabgabe.

Bis wann muss die Grundsteuererklärung eingereicht werden?

Bis 31.01.23, sonst drohen Strafen.

Stichtag für die Grundsteuererklärung: 31. Januar 2023

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Nach dem Urteil des BVG vom 10.04.2018: “Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer ist verfassungswidrig” solle die Grundsteuer wertabhängiger und damit gerechter werden.

Wie kann die Grundsteuererklärung erstellt werden?

Zur Erstellung gibt es 3 Möglichkeiten:

VEREINFACHT

- ! für Privateigentum per Online-Formular
- ! Nutzungsfreigabe prüfen
- ! nicht in allen Bundesländern verfügbar
- ! nur für Privateigentum
- \+ Kein Passwort für das Ausfüllen des Formulars nötig
- − Internet notwendig
- − Weiterbearbeitung nur mit dem Gerät und dem Browser möglich, mit dem das Konto erstellt wurde
- − Anmeldung mit Emailadresse notwendig (Link 24h gültig)
- − Vor dem Absenden muss eine Verifizierung erfolgen (über ELSTER oder Identifikation via Freischaltcode per Brief)

ELSTER

- \+ direkte Übermittlung an das Finanzamt
- \+ alle Steuer-Anliegen auf einen Blick
- \+ es gibt Ausfüllhinweise
- \+ Zwischenspeichern möglich
- \+ vor Absendung werden Fehler/ Unvollständigkeiten angezeigt
- − Login umständlich
- − App-Zugang benötigt (u.U. zur Verifizierung auf 2 Geräten)
- − Internet notwendig
- − Antragsstand einsehbar
- − ELSTER-Zugang muss vorher beantragt werden (Warten auf Zugangsdaten)

POSTALISCH

- \+ kein Internet notwendig
- \+ es gibt schriftliche Ausfüllhinweise
- \+ kann für Ehepaar gleich-zeitig erstellt werden
- − kein Feedback
- − keine sonstigen Hilfemöglichkeiten
- − muss postalisch versendet werden

Begriff: Flurstück

Im Grundbuchauszug (und/oder im Datenstammblatt) Flurstücke aufgelistet. Jede Zeile im Grundbuchauszug steht für ein eigenes Flurstück. Zusammen ergeben Flurstücke ein Grundstück bzw. eine “wirtschaftliche Einheit”. Manchmal sind Flurstücke auf einem- oder mehreren Grundbuchauszügen vermerkt. Zusammen genutzte Flurstücke – z.B. Garage, Zufahrt und Haus – sind eine wirtschaftliche Einheit (Quelle: Digitalservice Bund).

Begriff: Wohn- und Nutzfläche

Es muss die Wohn- oder Nutzfläche angeben. Nutzfläche sind zum Beispiel Werkstätten oder Verkaufsräume. Zu Wohnfläche gehören nicht: Keller, Heizungsräume, Dachboden, Waschküche, Treppen ab drei Stufen, Garage im Haus und Flächen, die weniger als einen Meter hoch sind. Balkone, Terrassen, Loggien zählen in der Regel nur zu einem Viertel, Flächen mit einer Höhe zwischen ein und zwei Meter zur Hälfte.

1. Ausfüllhilfe für die vereinfachte Grundsteuererklärung

Dieses steht unter www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de zur Verfügung. Prüfen Sie zunächst über den Button “Kann ich teilnehmen” durch wahrheitsgemäße Beantwortung der Fragen, ob Sie und Ihre Umstände für das Verfahren geeignet sind.

1.1 Start im vereinfachten Verfahren

Dieser Weg ist tatsächlich schneller und einfacher als der Weg über “ELSTER”, da die Erklärungen übersichtlicher sind, mit Beispielen gearbeitet wird und die Sprache leichter gehalten ist. Es gibt zahlreiche Hilfestellungen und Hinweise. Mitunter müssen Sie nur durch Anklicken zwischen verschiedenen Vorgaben die für Sie passende auswählen. Die Dateneingabe ist reduziert.

Allerdings gibt es auch Nachteile: Die Software liefert keine Verbesserungshinweise oder Korrekturen wie bei ELSTER. Sie müssen sich mit Email-Adresse und Passwort auf der genannten Seite registrieren. Sie können sich dabei von einem Dritten helfen lassen. Sie können keine Zwischenstände speichern, die Bearbeitung sollte in einem Rutsch passieren (oder man schließt den Tab im Browser nicht). Allerdings bleiben die Daten bis zum Absenden jederzeit bearbeitbar, es gibt eine übersichtliche Zusammenfassung am Ende der Formulare, man kann jederzeit zurück und Angaben korrigieren.

Vor dem Absenden muss eine Identifikation erfolgen. Es steht der Weg via ELSTER offen oder per Brief. Man benötigt in diesem Fall hier die Steuerident und Stammdaten, wenige Tage später erhalten Sie den Brief mit Zugangscode.

1.2 Daten sammeln

Es macht Sinn im Vorfeld alle relevanten Daten zusammenzutragen. Wenn Sie nicht unterbrochen werden und alles recht gründlich vorbereiten, geht das Ausfüllen recht zügig. Sie benötigen:

- Steuernummer/ und Lagedaten
- Steueridentifikationsnummer
- Flurstücksdaten
- Anteil am Flurstück
- Wohn-/Nutzflächenberechnuung

Steuernummer, Aktenzeichen und Lagedaten gehen aus dem letzten Grundsteuerbescheid hervor. Geht die Steueridentifikationsnummer hieraus nicht hervor, schauen Sie in den Einkommensteuerbescheid. Die Flurstücksdaten können Sie dem Notarvertag oder dem Grundbuchauszug entnehmen. Den Bodenrichtwert erhalten Sie bei der Gemeinde, können ihn aber auch aus dem Internet besorgen, z. B. unter https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html Bei Teileigentum müssen Sie den jeweiligen Anteil angeben.

Achtung: Stolperstein

Aus dieser Zahl müssen Sie den Anteil Ihrer Fläche an der gesamten Fläche des Grundstücks ermitteln. Der Anteil wird in Zähler/Nenner ausgedrückt und der Nenner ist i. d. R. 1000. Beträgt Ihr Anteil folglich 80,4900 an einem 1100 qm Grundstück rechnen Sie wie folgt: 80,4900/1000 x 1100 und erhalten Ihren Anteil von 88,539. Der Anteil wird auf volle Quadratmeter abgerundet.

Haben Sie ein unbebautes Grundstück, müssen Sie keine Wohn-/Nutzflächenberechnung anstellen. Ansonsten können Sie diese den Bauplänen oder anderen Immobilienunterlagen entnehmen. Gehen Sie hier genau vor. Zur Wohnfläche gehören nicht: Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume, Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind. Balkone, Terrassen und Loggien gehören zur Wohnfläche, werden aber nur mit einem Viertel ihrer Fläche angesetzt. Wintergärten, Schwimmbäder und Flächen unter Dachschrägen werden mit der Hälfte Ihrer Fläche angesetzt. Ein häusliches Arbeitszimmer gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche.

Zur Nutzfläche im Haus gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Addiere diese Zahl zur Wohnfläche.

Tipp: Korrekte Wohnflächenberechnung

Die meisten Wohnflächenberechnungen sind falsch. Im schlechtesten Fall ist die Berechnung der Wohn- & Nutzfläche zu groß, was für Sie unmittelbare Konsequenzen bei der Berechnung Ihrer zukünftigen Grundsteuer hat.

Es macht daher Sinn, eine aktuelle Wohnflächenberechnung durch einen Fachmann anfertigen zu lassen. Eine kostengünstige Lösung finden Sie hier:

Wohnflächenberechnung

Für verifizierte Daten nutzen Sie einen professionellen Aufmass-Service vom Fachmann.

www.immovium.de/wohnflaechenberechnung

Jetzt buchen →

Sie haben jetzt alle Unterlagen beisammen und sind gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

1.3 Ausfüllen des Fragebogens

Abschnitt A – Grundstück

Im ersten Abschnitt dreht sich alles um das Grundstück, für das Sie die Grundsteuererklärung abgeben möchten. Sie müssen folgende Angaben machen:

- Grundstücksadresse
- Steuernummer / Aktenzeichen
- Art des Grundstücks
- Gemeindezugehörigkeit
- Grundbuchblattdaten
- Bodenrichtwert

Abschnitt B – Gebäude

Im zweiten Abschnitt dreht sich alles um Ihr darauf stehendes Gebäude, für das Sie die Grundsteuererklärung abgeben möchten. Sie müssen folgende Angaben machen:

- Baujahr
- Kernsanierung
- Größe der Wohnfläche
- Weitere Wohnräume
- Garagen

Abschnitt C – Eigentümer*in

In diesem Abschnitt dreht sich alles um Sie als Eigentümer:in des Grundstücks. Sie werden gefragt nach:

- Anzahl der Eigentümer:innen des Grundstücks
- Kontaktdaten der Eigentümer:innen
- Gesetzliche Vertretung
- Eigentumsanteil am Grundstück
- Empfangsbevollmächtigte Person

Das war es schon. Sie werden überrascht sein, wie einfach das Ausfüllen ist. Vor dem Absenden muss noch eine Identifikation erfolgen. Dies dauert unter Umständen ein paar Tage. Schließen Sie in diesem Fall nicht den Tab im Browser. Nach erfolgter Identifikation kann das Formular abgesendet werden.

2. Ausfüllhilfe über ELSTER

2.1 Registrierung

Wenn Sie bereits einen ELSTER-Zugang haben, können Sie diesen Punkt überspringen.

Haben Sie noch keinen Zugang, müssen Sie diesen beantragen. Aus Sicherheitsgründen ist hierfür eine Zertifikatsdatei notwendig. Registrieren Sie sich hierfür auf www.elster.de. Ihre Daten werden daraufhin geprüft und stellt Ihnen Aktivierungsdaten per Mail und Post zu. Dies kann leider bis zu zwei Wochen dauern. Diese Aktivierungsdaten geben Sie auf ELSTER ein und können sich anschließend die Zertifikatsdatei downloaden. Mit dieser können Sie sich einloggen. Die Zertifikatsdatei müssen Sie sorgsam aufbewahren.

Tipp: Zugang teilen

Haben Sie einen Familienangehörigen mit ELSTER-Zugang, können Sie diesen verwenden.

2.2 Daten sammeln

Auch hier macht es Sinn, alle nötigen Daten im Vorfeld zu sammeln. Das Ausfüllen geht dann wesentlich schneller. Sie benötigen folgende Daten:

- Steuernummer/ und Lagedaten
- Steueridentifikationsnummer
- Flurstücksdaten
- Anteil am Flurstück
- Wohn-/Nutzflächenberechnuung

Steuernummer, Aktenzeichen und Lagedaten gehen aus dem letzten Grundsteuerbescheid hervor. Geht die Steueridentifikationsnummer hieraus nicht hervor, schauen Sie in den Einkommensteuerbescheid. Die Flurstücksdaten können Sie dem Notarvertag oder dem Grundbuchauszug entnehmen. Den Bodenrichtwert erhalten Sie bei der Gemeinde, können ihn aber auch aus dem Internet besorgen, z. B. unter https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html Bei Teileigentum müssen Sie den jeweiligen Anteil angeben.

Achtung: Stolperstein

Aus dieser Zahl müssen Sie den Anteil Ihrer Fläche an der gesamten Fläche des Grundstücks ermitteln. Der Anteil wird in Zähler/Nenner ausgedrückt und der Nenner ist i. d. R. 1000. Beträgt Ihr Anteil folglich 80,4900 an einem 1100 qm Grundstück rechnen Sie wie folgt: 80,4900/1000 x 1100 und erhalten Ihren Anteil von 88,539. Der Anteil wird auf volle Quadratmeter abgerundet.

Haben Sie ein unbebautes Grundstück, müssen Sie keine Wohn-/Nutzflächenberechnung anstellen. Ansonsten können Sie diese den Bauplänen oder anderen Immobilienunterlagen entnehmen. Gehen Sie hier genau vor. Zur Wohnfläche gehören nicht: Dachboden, Kellerräume, Treppen ab drei Stufen, Heizungsräume, Waschküche, Abstellräume, Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garage und Flächen, die unter einem Meter hoch sind. Balkone, Terrassen und Loggien gehören zur Wohnfläche, werden aber nur mit einem Viertel ihrer Fläche angesetzt. Wintergärten, Schwimmbäder und Flächen unter Dachschrägen werden mit der Hälfte Ihrer Fläche angesetzt. Ein häusliches Arbeitszimmer gehört wie Küche, Bad, Wohnzimmer und andere Zimmer zur Wohnfläche.

Zur Nutzfläche im Haus gehören lediglich Räume zur betrieblichen Nutzung wie Werkstätten, Büros oder Verkaufsräume. Addiere diese Zahl zur Wohnfläche.

Tipp: Korrekte Wohnflächenberechnung

Die meisten Wohnflächenberechnungen sind falsch. Im schlechtesten Fall ist die Berechnung der Wohn- & Nutzfläche zu groß, was für Sie unmittelbare Konsequenzen bei der Berechnung Ihrer zukünftigen Grundsteuer hat.

Sie haben jetzt alle Unterlagen beisammen und sind gut gerüstet, um die Grundsteuererklärung erledigen zu können.

2.3 Start in ELSTER

Rufe im Browser www.elster.de auf, klicke auf "**Login**" und logge dich mit Zertifikatsdatei und Passwort ein. Sie sind jetzt im eigentlichen Vorgang. Klicken Sie links in der Menüleiste auf **„Formulare & Leistungen“** > **„Alle Formulare“** > **„Grundsteuer“**

Wählen Sie **„Grundsteuer für andere Bundesländer“.**

Im nächsten Fenster unten auf **„Weiter**" und dann **„Ohne Datenübernahme fortfahren**" klicken. Ab diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit über den Button **„Speichern und Formular verlassen**" das Dokument zu speichern und zeitversetzt zu bearbeiten. Es folgt die **„Anlagenauswahl**“: **„Hauptvordruck (GW1)**“ hat schon ein Häkchen, setze zusätzlich noch eins bei **„Anlage Grundstück (GW2)**“.

Haben Sie einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und oder Nutztiere, müssen Sie die entsprechenden Felder auswählen. Wir werden uns ab dieser Stelle ausschließlich auf die Anlage Grundstück konzentrieren.

Tipp: Hilfestellung in Anspruch nehmen

Über das Symbol mit dem Fragezeichen können Sie Hilfestellungen aufrufen, die mitunter nützlich sind.

2.4 Eintragen der Daten im Hauptvordruck

Startseite Formular

Wählen Sie für ein Grundstück in Thüringen "**Aktenzeichen**" aus und wählen Sie das Bundesland "**Thüringen**" aus. Sie benötigen das Aktenzeichen aus dem letzten Grundsteuerbescheid. Es umfasst 17 Stellen. Tragen Sie es ohne Kennstriche ein. Klicken Sie auf „**Nächste Seite**".

Angaben Feststellung

Grund der Feststellung ist immer "**Hauptfeststellung**". Ein Einfamilienhaus stellt bewertungsrechtlich ein "**bebautes Grundstück**" dar. Klicken Sie „**Nächste Seite**".

Lagedaten

Die korrekte Lage ist wichtig für die eindeutige Bezeichnung der wirtschaftlichen Einheit. Nutzen Sie das Feld Zusatzangaben für Wohnungsnummer oder Teileigentumsnummer. Klicken sie „**Nächste Seite**".

Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

Über die Schaltfläche "**Gemarkung und Flurstück hinzufügen**" können Sie Eintragungen zum 1. Flurstück vornehmen. Tragen Sie die Gemarkung, Flur, Flurstück (Zähler/Nenner) und Fläche ein. Dies entnehmen Sie https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/grundsteuers.html. Tragen Sie in Zeile 11 ein, zu welchem Anteil das Flurstück der wirtschaftlichen Einheit zuzuordnen ist. Wählen Sie aus (Dropdown-Menü), unter welcher Ziffer die zugehörige Eintragung zu Fläche und Bodenrichtwert auf der „**Anlage Grundstück**" unter „**4 - Angaben zu Grund und Boden**" getätigt wurde. Klicken Sie Gemarkung und Flurstück übernehmen.
Sie können weitere Flurstücke angeben. Haben Sie alle Flurstücke angegeben, klicken Sie „**Nächste Seite**".

Angaben zu Eigentümer(innen)/Beteiligten

Wählen Sie aus der Liste das zutreffende aus. In der nächsten Maske tragen Sie bitte zu jedem Eigentümer die erforderlichen Daten ein. Hier sind auch die jeweilige Steuernummer und Identifikationsnummer einzutragen. Diese entnehmen Sie bitte dem Einkommenssteuerbescheid. Haben Sie alle Eintragungen vorgenommen, bestätigen Sie Ihre Eingabe über die Schaltfläche "**Eigentümer(in)/Beteiligte(n) übernehmen**". Über die Schaltfläche "**Eigentümer(in)/Beteiligte(n) hinzufügen**" kann bspw. der Ehegatte eingegeben werden. Gehört das Grundstück beiden Ehegatten je zur Hälfte, ist bei „**Anteil am Grundstück**" jeweils bei Zähler die 1 und bei Nenner die 2 einzutragen. Bei Ehegatten mit gemeinsamer Anschrift ist keine Eintragung bei der Anschrift des Ehegatten vorzunehmen. Wenn Sie alle Eigentümer/Beteiligten erfasst haben, klicken Sie auf „**Nächste Seite**".

Angaben zur Grundstücksart

Wählen Sie aus der Liste die Art des Grundstücks aus. Sind Sie sich unsicher, zu welcher Art Ihr Grundstück gehört, erhalten Sie weitere Informationen über das blaue Fragezeichen. Klicken Sie „**Nächste Seite**".

Angaben zum Grund und Boden

Tragen Sie hier die Fläche und den Bodenrichtwert (mit Euro und Cent) ein. Den Bodenrichtwert finden Sie hier https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/boris.html. Bestätigen Sie Ihre Eintragung mit dem blauen Haken. Klicken Sie anschließend auf „**Nächste Seite**".

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert

Wurde das Gebäude vor 1949 erstmalig bezugsfertig, reicht es, wenn Sie den entsprechenden Haken setzen. Bei Bezugsfertigkeit ab 1949 ist das Jahr anzugeben. Dieses können Sie z. B. Bauunterlagen entnehmen. Wählen Sie nach der Eingabe „**Nächste Seite**“.

Angaben zu Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen

Gehören zum Grundstück eine oder mehrere Garagen - oder Tiefgaragenstellplätze, ist hier die entsprechende Anzahl einzutragen. Stellplätze im Freien sind nicht anzugeben. Klicken Sie nach der Eingabe „**Nächste Seite**“.

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

Die entsprechende Wohnfläche haben Sie im besten Fall gemäß den genannten Tipps berechnet. Wählen Sie nach Eingabe „**Nächste Seite**“.

2.5 Prüfung Ihrer Eingaben

Nun prüft ELSTER die Eingaben auf Richtigkeit. Fehler werden rot dargestellt und müssen korrigiert werden. Hinweise werden ornage dargestellt und haben informativen Charakter. Erscheint ein grüner Haken, sind keine Fehler vorhanden und Sie kommen durch Klick auf “**weiter**” auf die letzte Seite. Hier können Sie alle Eintragungen noch einmal einsehen und den Fall absenden. Ein Übertragungsprotokoll wird Ihnen zur Verfügung gestellt.

Erfolg

Die Grundsteuererklärung über “ELSTER” war erfolgreich.

Abschließende Bemerkung:

Das Thema ist kompliziert. Und so kann es auch hier passieren, dass ausgerechnet bei Ihnen etwas nicht klappt. Vielleicht weil Sie einen sehr speziellen und sehr komplexen Fall haben, der hier nicht ausdrücklich erwähnt ist.

In diesem Fall gibt es für Sie noch die folgenden Möglichkeiten:

1. Schauen Sie auf die Internetseite zur Grundsteuer Deines Bundeslandes.
   Geben Sie dazu bei Google „Grundsteuer“ und Dein Bundesland ein.
2. Rufen Sie Ihr Finanzamt an.
3. Wenn das alles nicht reicht, wenden Sie sich an einen Steuerberater Ihres Vertrauens.

immovium

Wir vermitteln Werte.

IMMOVIUM
Inhaber: Marko Herz
Regierungsstr. 28
99084 Erfurt

Kontakt
Regierungsstr. 28, 99084 Erfurt
Telefon: +49 361 64 47 86 72
Telefax: +49 361 64 47 86 71
eMail: info@immovium.de

Gewerbeerlaubnis
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:
Ordnungsamt Erfurt, Bürgermeister-Wagner-Straße 1, 99084 Erfurt

Aufsichtsbehörde
IHK Erfurt
Arnstädter Str. 34
999096 Erfurt
https://www.erfurt.ihk.de/

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung
exali AG
Versicherungsnr.: EX.MDL.91452
Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Sie haben Fragen?

Wenden Sie sich an die Profis für Immobilien und Grundsteuerrecht – verständlich und transparent in jeder Hinsicht.

Kontaktanfrage →

© 2022 | www.immovium.de