



Steuerberater Schröder & Partner | Linscheidstraße 56 | 58762 Altena

An alle Mandanten

Im Oktober 2022

Wichtige Mandanteninformation zur Grundsteuerreform Fristverlängerung bis zum 31.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit gesonderten Mandanteninformationen haben wir Sie in diesem Jahr bereits ausführlich über die Hintergründe der Grundsteuerreform informiert. Nun gibt es weitere Neuigkeiten hierzu.

Zur Erinnerung: **Alle Eigentümer müssen für jedes bebaute und/oder unbebaute Grundstück** auf Basis der Eigentums- und Wertverhältnisse vom **01.01.2022** eine **Feststellungserklärung** bei der Finanzverwaltung abgeben.

Diese Feststellungserklärung musste zunächst bis zum 31.10.2022 eingereicht werden. Die Abgabquote der Erklärungen ist jedoch so gering, dass sich die Finanzministerinnen und Finanzminister der Länder auf eine **Fristverlängerung bis zum 31.01.2023** verständigt haben.

Gerne übernehmen wir die Erstellung der Feststellungserklärung für Sie. Da wir jedoch mit einer erhöhten Auftragsdichte zu diesem Themenbereich konfrontiert sind, möchten wir Sie bitten, uns die beigefügte **Checkliste (je Grundstück) digital per E-Mail** zuzusenden an:

→ grundsteuer@stb-schroeder.de mit dem Betreff **Name Eigentümer / Adresse der Immobilie**.

Damit wir die von der Finanzverwaltung gesetzte Abgabefrist einhalten können, benötigen wir die Checkliste kurzfristig von Ihnen ausgefüllt zurück.

Um Sie beim Steuern sparen zu unterstützen, geben wir Ihnen darüber hinaus noch die folgenden **wichtigen Hinweise**:

- **Definition „Wohn- und Nutzfläche“ bei Wohngrundstücken:**

Bei Wohngrundstücken handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser. Diese Grundstücksarten sind im Ertragswertverfahren zu bewerten, für das die Angabe der Wohn- und Nutzflächen relevant ist.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der Wohnflächenberechnung. Liegt eine Wohnflächenberechnung nicht vor, kann die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden. Für die Nutzfläche kommt DIN 277 zur Anwendung. Bitte beachten Sie, dass **Zubehörräume bzw. Nebenräume nicht zur maßgebenden Nutzfläche** zählen.



Werden hier versehentlich Fehler gemacht und zu viele Flächen angegeben, fällt die zukünftige Grundsteuerbelastung unter Umständen zu hoch aus.

Im Folgenden möchten wir Ihnen daher erläutern, wie sich die Begriffe „Wohnfläche“, „Nutzfläche“, „Zubehörräume bzw. Nebenräume“ genau bestimmen:

- **Wohnfläche:** Hierbei handelt es sich um Flächen von Räumen, die für Wohnzwecke genutzt werden. Dazu gehören Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad etc. Auch die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers zählt als Wohnfläche.
- **Nutzfläche:** Damit sind die Flächen gemeint, die zu betrieblichen, öffentlichen oder sonstigen Zwecken dienen und keine Wohnflächen sind (z.B. Verkaufsräume, Läden, Werkstätten, Vereinsräume etc.).
- **Zubehörräume bzw. Nebenräume:** Dazu zählen u.a. Kellerräume, Abstellräume, Waschküchen, Trockenräume und Heizungsräume. Diese Flächen sind für Zwecke der Grundsteuer **nicht relevant** und daher in der Erklärung nicht anzugeben.
- **Definition Brutto-Grundfläche bei Nicht-Wohngrundstücken:**
Als Nicht-Wohngrundstücke gelten Teileigentum, das nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, Betriebs- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke. Diese sind für Zwecke der Grundsteuer im Sachwertverfahren zu bewerten. Besonders relevant ist in diesem Verfahren nicht die Wohn- und Nutzfläche, sondern die Bruttogrundfläche. Wir haben diesem Schreiben entsprechende „**Erläuterungen zur Bruttogrundfläche (BGF)**“ beigelegt.

Weitere detaillierte Informationen zur Grundsteuerreform und zu den anzuwendenden Bewertungsverfahren finden Sie in unserem ausführlichen **Merkblatt zur Grundsteuerreform**.

Sollten Sie weitere Rückfragen haben bzw. eine individuelle Beratung zur Grundsteuer wünschen, kontaktieren Sie uns jederzeit gerne: Zu diesem Themengebiet sind Frau List, Frau Funk, Herr Schmerbeck sowie Herr Wundenberg als verantwortlicher Kanzleipartner Ihre Ansprechpartner.

Ihre Kanzlei Steuerberater Schröder & Partner