

Nachmessen für die Grundsteuer

Finanzen Das Finanzamt fordert Daten von Eigentümern – Wichtig sind die Grundstücks-, Wohn- und Nutzflächen

Erläuterungen zur Wohn- und Nutzflächenberechnung



Rhauderfehn/Kreis Leer - Jeder, der Grund und Boden besitzt, muss dafür Grundsteuer zahlen. Diese wird in diesem Jahr ganz neu berechnet. Alle Eigentümer erhalten deshalb in den nächsten Tagen Post. In dem Schreiben werden sie aufgefordert, dem Finanzamt einige Daten bereitzustellen. Diese werden für die Bewertung der Grundstücke benötigt. Das Finanzamt Leer erwartet wegen der Neuerung viele Anfragen. Deshalb hat die Behörde für Fragen bezüglich der Grundsteuerreform eine Hotline eingerichtet. Sie ist erreichbar unter der Nummer 0491/9870770.

Die Erklärung soll elektronisch – also online – abgegeben werden. „Im Ausnahmefall werden Papier-Vordrucke bereitgestellt und Papiererklärungen angenommen. Steuerberater können ebenfalls bei der Erklärung behilflich sein“, sagt Kathrin Lüdemann, Sachgebietsleiterin Grundbesitzstelle beim Finanzamt Leer.

Los geht es ab dem 1. Juli. Vorher kann man die entsprechenden Formulare im Internet nicht anwählen. Bis zum 31. Oktober dieses Jahres bleibt dann Zeit, die Erklärung über das Online-Finanzamt „ELSTER“ unter www.elster.de abzugeben. „Sie besteht aus wenigen Angaben: der Adresse und den Größen des Grundstücks sowie der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen“, so Lüdemann. „Damit haben die

Bürgerinnen und Bürger ihren Anteil an der Neubewertung ihres Grundstückes geleistet.“ Für die Berechnung der Flächen gibt das Finanzamt Leer Tipps.

Grund und Boden: Die Größe des Grundstücks oder Flurstücks findet der Besitzer in der Regel in seinen Unterlagen. Hat man die nicht zur Hand, kann der Grundstücks-Viewer weiterhelfen. Ihn findet man im Internet unter www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de. „Das ist eine einfache Methode, um die benötigte Fläche in Erfahrung zu bringen. Durch einfache Eingabe der Grundstücksadresse erhält man die amtliche Fläche des Flurstücks“, erklärt Kathrin Lüdemann, Sachgebietsleiterin Grundbesitzstelle beim Finanzamt Leer. Der Viewer ist schon freigeschaltet.

Der Lagefaktor: Bei der Erklärung an das Finanzamt ist der Lagefaktor nicht anzugeben. Ihn tragen die Finanzämter selber nach. Grundstückseigentümer können ihn aber über den Viewer anzeigen lassen. Der Lagefaktor ergibt sich aus dem steuerlichen Bodenrichtwert (BRW) des Grundstücks geteilt durch den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Letzterer, so Rhauderfehns Kämmerin Sandra Kässens, liege bei 45 Euro pro Quadratmeter. Je nach Lagefaktor kann der Wert höher oder niedriger ausfallen. Das Grundstück der Gemeinde, auf dem das Rathaus steht, hat einen amtlichen BWR von 110 Euro pro Quadratmeter. Das ergibt einen Lagefaktor von 1,3. In die Bewertung der Lage fließen Aspekte wie eine gute Anbindung an Geschäfte, Ärzte, kommunale Angebote etc. ein.

Wohn- und Nutzfläche: Angaben zu den Quadratmeterzahlen eines Gebäudes und einzelner Zimmer finden sich in der Regel in den Bauplänen. Wer diese nicht zur Hand hat, kann auch selber nachmessen. Zu wie viel Prozent ein Raum angerechnet wird, liegt an seiner Nutzung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsräume etc. sind zu 100 Prozent Wohnfläche. Auch beheizte Wintergärten gehören dazu. Unbeheizte Wintergärten sind nur zu 50 Prozent als Wohnfläche einzutragen. Terrassen zählen zu 25 Prozent als Wohnfläche – anzugeben ist hier also ein Viertel der Fläche.

Garagen haben einen Freibetrag von 50 Quadratmetern. Ist die Garage also nur 40 Quadratmeter groß, kann sie in der Spalte „Nutzfläche“ mit dem Wert 0 eingetragen werden.

Weitere Nutzflächen sind etwa Gartenhäuschen oder Schuppen. Für sie gibt es auch einen Freibetrag in Höhe von 30 Quadratmetern. Lüdemann hat ein Fallbeispiel gegeben: Besitzt man ein Gartenhaus mit 20 Quadratmetern und einen Schuppen mit 15 Quadratmetern, sind diese zu addieren. Von den insgesamt 35 Quadratmetern kann man 30 abziehen. Nur fünf Quadratmeter müssen in der Spalte „Nutzfläche“ angegeben werden.

Carports und Stellplätze im Freien werden nicht angesetzt. Für leerstehende Wohnungen gelten die Wohnflächensätze. Ferienwohnungen gelten als Nutzfläche.

Sonst noch zu beachten: „Ehepaare können gemeinsam eine Grundsteuererklärung einreichen“, so Kathrin Lüdemann. „Bei Erbpacht gibt es keine Besonderheiten. Der Erbpachtnehmer gilt als Eigentümer des Grundstücks. Ihm wird das Grundstück zugerechnet.“

Stichtag der Wertermittlung ist der 1. Januar 2022. Wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer war, muss die Erklärung einreichen. Hintergrund der Reform: Die Besitzer von Grundstücken sollen fairer zur Kasse gebeten werden. Das wird vor allem dadurch erreicht, dass auch die Lage der Fläche berücksichtigt wird. Unterm Strich wird die Kommune aber nicht mehr Grundsteuer einnehmen. Das wird durch den Hebesatz geregelt.