

30. Mai 2022

Fragen und Antworten – Grundsteuerreform Besonderheiten für Betroffene der Flutkatastrophe

Dieser Fragen-Antworten-Katalog umfasst ausschließlich typische Fragestellungen der von der Flutkatastrophe im Juli 2021 betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Antworten auf allgemeine Fragen (u.a. wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?) beinhaltet der Fragen-Antworten-Katalog – Grundsteuerreform vom 27. Mai 2022 (www.fin-rlp.de/grundsteuer).

1) Was muss in der Feststellungserklärung angegeben werden, wenn Gebäude von der Flut (teilweise) zerstört wurden?

Maßgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse am 1. Januar 2022.

Soweit Gebäude in Folge von Zerstörung zu diesem Zeitpunkt nicht nutzbar oder nicht mehr vorhanden waren, gilt das Grundstück als unbebaut. Das ist auch der Fall, wenn eine Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zur sofortigen Räumung des Grundstücks vorliegt. Der für die Anordnung entscheidende Gebäudezustand muss dauerhaft gegeben sein.

Vorhandene Gebäude, die wegen baulicher Mängel oder fehlender Ausstattung (z.B. fehlende Heizung) nur vorübergehend nicht benutzbar sind, gelten als bebautes Grundstück.

2) Welche Wohn-/Nutzfläche bzw. Bruttogrundfläche ist anzugeben, wenn ein Gebäude während der Flutkatastrophe teilzerstört wurde?

Maßgeblich sind die am 1. Januar 2022 dauerhaft benutzbaren Räume und deren Wohn-/Nutzfläche bei Wohngebäuden bzw. Bruttogrundfläche bei Nichtwohngrundstücken.

3) Was ist zu tun, wenn nach dem 1. Januar 2022 Gebäude(-teile) wiederaufgebaut werden oder wieder dauerhaft genutzt werden können?

Sofern nach dem 1. Januar 2022 Änderungen am Grundstück bzw. Gebäude eintreten, sind diese dem Finanzamt anzuzeigen (§ 228 Abs. 2 BewG). Die Anzeige ist bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Kalenderjahres gegenüber dem Finanzamt vorzunehmen.

4) Liegt stets eine Kernsanierung vor, wenn ein Gebäude nach Sanierungsmaßnahmen wieder nutzbar ist?

Eine Kernsanierung liegt nur vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Dazu wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

5) Was ist zu beachten, wenn ein Grundstück neu vermessen werden muss?

Maßgeblich ist die amtliche Grundstücksfläche des Liegenschaftskatasters am 1. Januar 2022.

Ergeben sich nach diesem Stichtag Änderungen an der Grundstücksgröße oder der Flurstückskennzeichen bzw. der Lagebezeichnung erfolgt in der Regel eine Anpassung durch das Finanzamt von Amts wegen.

6) Was mache ich, wenn Grundstücksdaten und Bauunterlagen nicht mehr vorhanden sind?

In der Zeit von Mai bis Juli 2022 erhalten im Regelfall alle Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von unbebauten oder bebauten Grundstücken ein grundstücksbezogenes Informationsschreiben von der Finanzverwaltung Rheinland-Pfalz mit Grundstücksdaten (sog. Geobasisdaten), die für die Erstellung der Feststellungserklärung hilfreich sind.

Das Informationsschreiben enthält Angaben zum Stichtag 1. Januar 2022, wie z. B.:

- Aktenzeichen,
- Flurstückskennzeichen,
- Lagebezeichnung,
- amtliche Fläche,
- Bodenrichtwert.

Folgende Daten müssen von den Eigentümerinnen und Eigentümern unter anderem selbst (neu) ermittelt werden:

- Wohn-/Nutzfläche oder Bruttogrundfläche
- Anzahl der Wohnungen,
- Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze,
- Baujahr.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, inklusive verpachtete Ländereien, erhalten gesonderte Informationsschreiben im August 2022.

7) Gibt es Ausnahmeregelungen bei dem Ausfüllen der Feststellungserklärung (z.B. längere Fristen, andere Daten, etc.)?

Es gelten die allgemeinen Bestimmungen zur Erfüllung der Erklärungspflicht. Die Feststellungserklärung ist grundsätzlich elektronisch bis zum 31. Oktober 2022 zu übermitteln. Eine Fristverlängerung ist im Einzelfall auf Antrag möglich.

8) Ist bereits eine Änderung der bisherigen Einheitswertfeststellung erfolgt und hat diese eine Auswirkung auf die Feststellung des Grundsteuerwerts?

Eine Anpassung des Einheitswerts infolge der Auswirkungen der Flutkatastrophe ist nur erfolgt, sofern das Finanzamt hierüber durch eine entsprechende Mitteilung der Kommunen oder einen Antrag der betroffenen Grundstückseigentümer/-innen Kenntnis erlangt hat. Die Feststellung des Grundsteuerwerts anhand der tatsächlichen Verhältnisse zum 1. Januar 2022 wird unabhängig von der bisherigen Einheitswertfeststellung durchgeführt. Eine Einheitswertfeststellung auf den 1. Januar 2022 ersetzt die Grundsteuerwertfeststellung auf den 1. Januar 2022 **nicht**.