


Aktenzeichen 742/004/8064/700/038/1
(Bitte bei Rückfragen angeben)

FA-54207 Trier K4000

1A 2FD2 3930 07 3001 0F64
DV 04.22 0,85 Deutsche Post 



Herrn

**Informationen
zur Grundsteuerreform**

und zur damit verbundenen
Erklärungsabgabe

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

zum Stichtag 1. Januar 2022 wird Ihr Grundbesitz (Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) für Zwecke der Grundsteuer neu bzw. erstmals bewertet. Die neuen Werte werden ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage zur Bemessung der Grundsteuer verwendet.

Nach unseren Informationen waren Sie am 1. Januar 2022 Eigentümerin/ Eigentümer von Grundbesitz in Trier, Oerenstr. 2-9, Sammelgarage Nr. 139, Gemarkung Trier, Flur-Nr. 9, Flurstücks-Nr. 52/3, 072856-18739.

Ihr Grundbesitz wird im Finanzamt unter folgendem Aktenzeichen geführt:

742/004/8064/700/038/1

Bitte geben Sie dieses in Ihrer Feststellungserklärung an.

Hinweis: Der Grundbesitz kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Gegebenenfalls sind die zu diesem Aktenzeichen gehörenden Flurstücke aus technischen Gründen nicht vollständig aufgeführt.

Für den oben genannten Grundbesitz wurde durch öffentliche Bekanntmachung zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert. Danach ist die Erklärung bis zum 31.10.2022 elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Über "Mein ELSTER" steht Ihnen ab dem 1. Juli 2022 die kostenfreie Möglichkeit der elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung.

Sofern Sie noch kein Benutzerkonto für "Mein ELSTER" besitzen, können Sie dieses bereits jetzt unter www.elster.de erstellen. Bitte beachten Sie, dass die Registrierung bis zu 2 Wochen dauern kann.

Auf Grundlage der von Ihnen übermittelten Daten erlässt das Finanzamt zwei Bescheide:

- Grundsteuerwertbescheid auf den 1. Januar 2022
- Grundsteuermessbescheid auf den 1. Januar 2025

Auf Basis des Grundsteuermessbescheides setzt die Stadt/Gemeinde die Grundsteuer fest. Erst dieser Grundsteuerbescheid begründet für Sie ab dem 1. Januar 2025 eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Stadt/Gemeinde.

Zur Abgabe einer Feststellungserklärung in Erbbaurechtsfällen ist nur die/der Erbbauberechtigte verpflichtet. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (z.B. Garagen und Gartenlauben) ist nur die Eigentümerin/der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe der Feststellungserklärung verpflichtet.

Wenn sich der oben genannte Grundbesitz im Eigentum mehrerer Personen befindet (z. B. bei einer Grundstücksgemeinschaft), informieren Sie bitte auch die weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Benennen Sie in diesem Fall bitte in der Feststellungserklärung eine empfangsbevollmächtigte Person. Dies ist auch erforderlich, wenn dem Finanzamt eine (ggf. elektronische)

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:
Mo+Di 8-16/Do 8-18
Mi+Fr 8-12



Generalvollmacht vorliegt. Diese Person nimmt alle mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben des Finanzamtes mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang. Steuerliche Vertretungen und/oder Empfangsbevollmächtigte erhalten dieses Schreiben nicht gesondert. Bitte informieren Sie diese ggf. selbständig.

Weitere Informationen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform können Sie jederzeit unter grundsteuerreform.de einsehen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Finanzamt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.



(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) ¹⁾

Lagebezeichnung: Oerenstraße 7; Oerenstraße 3; Oerenstraße 9; Oerenstraße 8; Oerenstraße 2					
Gemarkung: Trier		Grundbuchblatt: 18638			
Flur: 9	Flurstück: Zähler: 52		Flurstück: Nenner: 3		
Amtliche Fläche in m²: 4.311					
Miteigentumsanteil am Grundstück:		Zähler: 159,8100	Nenner: 10.000		
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:					
Teilfläche	Flächenanteil in m ²	Wert in € je m ²	Art der Wertzone ²⁾	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	44	1.500,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Mischgebiet; Wohn- und Geschäftshaus
2	4.266	1.010,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Mischgebiet; Mehrfamilienhaus

Lagebezeichnung: Oerenstraße 7; Oerenstraße 3; Oerenstraße 9; Oerenstraße 8; Oerenstraße 2					
Gemarkung: Trier		Grundbuchblatt: 18739			
Flur: 9	Flurstück: Zähler: 52		Flurstück: Nenner: 3		
Amtliche Fläche in m²: 4.311					
Miteigentumsanteil am Grundstück:		Zähler: 11,5900	Nenner: 10.000		
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:					
Teilfläche	Flächenanteil in m ²	Wert in € je m ²	Art der Wertzone ²⁾	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	44	1.500,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Mischgebiet; Wohn- und Geschäftshaus
2	4.266	1.010,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Mischgebiet; Mehrfamilienhaus

6628 / 20972_2 / 3



1) Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 2) Bodenrichtwert = Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses.
 Abgeleiteter Bodenwert = von der Finanzverwaltung unter Rückgriff auf den Umrechnungskoeffizienten des Oberen Gutachterausschusses ermittelter Wert.

Allgemeines

Mit der beigefügten Ausfüllhilfe - sog. Datenstammblatt - möchte Ihnen die rheinland-pfälzische Finanzverwaltung die Erstellung Ihrer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung) zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 erleichtern.

Aus organisatorischen Gründen erhalten Sie für jedes Aktenzeichen (Steuerfall) ein separates Schreiben. Die Versendung der Anschreiben erfolgt sukzessive. Dabei werden zunächst Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundvermögen (z. B. Wohngrundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke) und ab August 2022 von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen angeschrieben. **Bitte bewahren Sie das Schreiben bis zum Erhalt Ihres Grundsteuerwertbescheides auf.**

Die Ausfüllhilfe enthält die der Finanzverwaltung unter Ihrem Aktenzeichen vorliegenden Informationen des rheinland-pfälzischen Liegenschaftskatasters. Hierbei wird das reformierte grundsteuerliche Bewertungsrecht bezogen auf die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 berücksichtigt.

Diese Angaben stellen jedoch lediglich einen Teil der von Ihnen in der Feststellungserklärung zu erfassenden Daten dar. Bitte beachten Sie zusätzlich die Hinweise in den Anleitungen zu den amtlichen Erklärungsvordrucken.

Soweit die in der Ausfüllhilfe aufgeführten Angaben zu Ihrem Grundbesitz zum 1. Januar 2022 aus Ihrer Sicht zutreffend sind, können die entsprechenden Daten von Ihnen in die abzugebende Feststellungserklärung übernommen werden.

Geben Sie bitte in jedem Fall Ihre Grundstücksdaten vollständig und wahrheitsgemäß in Ihrer Feststellungserklärung an.

Sind in der Ausfüllhilfe Flurstücke enthalten, die zum 1. Januar 2022 nicht in Ihrem Eigentum standen oder für die Sie nicht erklärungspflichtig sind, wenden Sie sich bitte formlos an Ihr zuständiges Finanzamt. Da es sich bei diesem Anschreiben um ein verwaltungsseitiges Informationsangebot handelt, ist es nicht mittels Einspruch anfechtbar.

Besonderheiten bei Grundstücken im Grundvermögen

Die für die Hauptfeststellung maßgebenden Bodenrichtwerte wurden von den örtlichen Gutachterausschüssen zum 1. Januar 2022 ermittelt. Werden in der Ausfüllhilfe mehrere Bodenrichtwerte für die gleiche Teilfläche ausgewiesen, ist lediglich ein Wert in der Feststellungserklärung anzugeben. Dabei ist der Wert auszuwählen, dessen Art der Nutzung am ehesten mit der des zu bewertenden Grundstücks vergleichbar ist.

Liegt Ihr Wohngrundstück bzw. gewerblich genutztes Grundstück im **bebauten Außenbereich** (§ 35 Baugesetzbuch/BauGB) und wurden zum Hauptfeststellungszeitpunkt keine Bodenrichtwerte für baureifes Land, Bauerwartungsland

oder Rohbauland ermittelt, ist der Bodenwert aus den Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten (vgl. § 247 Absatz 3 Bewertungsgesetz/BewG). Zu diesem Zweck soll ersatzweise auf den von der Finanzverwaltung für steuerliche Zwecke mittels der Umrechnungskoeffizienten des Oberen Gutachterausschusses abgeleiteten Bodenwert zurückgegriffen werden (siehe Ausfüllhilfe: Spalte „Entwicklungsstatus - Steuerlicher Bodenwert Außenbereich“). In diesen Fällen sind die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft wegen der unterschiedlichen Nutzung bei Wohngrundstücken bzw. gewerblich genutzten Grundstücken nicht zu übernehmen.

Alle zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile, die bisher einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet wurden, sind nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern dem Grundvermögen zuzuordnen und unterliegen damit der Grundsteuer B. Das bedeutet, es müssen für diese Gebäude und Gebäudeteile gesonderte Feststellungserklärungen für das Grundvermögen abgegeben werden. Die Betroffenen erhalten für diese Grundstücke eine separate Ausfüllhilfe.

Die in der Ausfüllhilfe ausgewiesenen Daten beziehen sich stets auf die gesamte Flurstücksfläche. Ist Ihr Flurstück sowohl Bestandteil des Grundvermögens (z. B. zu Wohnzwecken genutzte Gebäude oder Gebäudeteile) als auch des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (z. B. Nutzungsart Hofstelle), so ist in der Feststellungserklärung lediglich der dem Grundvermögen zuzurechnende Anteil an der wirtschaftlichen Einheit zu erfassen.


Ergänzende Hinweise

Für die Feststellung der Grundsteuerwerte (§§ 218 bis 263, 266 BewG) werden auch die in der Ausfüllhilfe enthaltenen Daten mit Bezug zu Ihrer Person verarbeitet. Diese Daten wurden der Finanzverwaltung von der Vermessungs- und Katasterverwaltung auf Grundlage der §§ 29 und 229 BewG bereitgestellt. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte werden der Finanzverwaltung auf Grundlage des § 196 Absatz 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Die Art der Nutzung (gesetzliche Klassifizierung) wurde von der Finanzverwaltung festgelegt. Die durch das zuständige Lagefinanzamt ermittelten Ergebnisse der Bodenschätzung wurden hierbei berücksichtigt (vgl. § 12 Satz 1 Bodenschätzungsgesetz i. V. m. § 18 Absatz 1 Nummer 1 Abgabenordnung).

Wegweiser zur Erstellung Ihrer Erklärung in „Mein ELSTER“

Die elektronischen Formulare zur Grundsteuer sind ab dem 1. Juli 2022 in „Mein ELSTER“ abrufbar. Bitte beachten Sie die dortigen Anleitungen zu den entsprechenden Eingabefeldern. Weitere Hilfestellungen zur Datenerfassung, wie z. B. eine Klickanleitung für „Mein ELSTER“, finden Sie auch unter www.fin-rlp.de/elster.



Datenstammblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1 1 

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022) ¹⁾

Lagebezeichnung: Muster 2	Grundbuchblatt: 681 4
Gemarkung: Musterhausen 3	Flurstück: Nenner: 7
Flur: 20 5	Flurstück: Zähler: 310 6
Amtliche Fläche in m²: 500 8	Zähler: 1,0000 9 Nenner: 1 10

Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

Teilfläche	Flächenanteil in m ²	Wert in € je m ²	Art der Wertzone ²⁾	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	500 11	180,00 12	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

Ab Juli 2022 sind die elektronischen Formulare zur Grundsteuer abrufbar unter: <https://www.elster.de>

Startseite des Formulars
Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Jahr der Erklärung (Veranlagungszeitraum) 2022

Steuernummer / Aktenzeichen

Steuernummer

Aktenzeichen

Bundesland Rheinland-Pfalz

Einheitswert-Aktenzeichen 72903280000000001 1

Anlagenübersicht

> Hauptvordruck (GW1) > 1 - Allgemeine Angaben

1 - Allgemeine Angaben

Angaben zur Feststellung

4 Grund der Feststellung Hauptfeststellung 11

4 Art der wirtschaftlichen Einheit bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) 12

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

1 Straßenlagebezeichnung Muster 2

6 Hausnummer, Hausnummerzusatz, Zusatzangaben

7 Postleitzahl, Ort 12345 Musterhausen

> Hauptvordruck (GW1) > 2 - Gemarkung(en) und Flurstücke

Gemarkung beziehungsweise Flurstück

1. Eintrag

Gemarkung	Musterhausen 3
Grundbuchblatt, Flur	681 20 4 5
Flurstück: Zähler, Nenner	310 6 7
Fläche	500 8
Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	1,0000 9 1 10

> Anlage Grundstück (GW2) > 4 - Angaben zum Grund und Boden

4 - Angaben zum Grund und Boden

Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche des Grundstücks 11 **Bodenrichtwert je m²** 12

4 500 10 180,00 11

Entwicklungszustand

Bei unbebauten Grundstücken gegebenenfalls abweichender Entwicklungszustand Keine Angabe

[Vorherige Seite](#) [Nächste Seite](#)