



24300099/Abt. 4.2  
Bischöfliches Generalvikariat · Postfach 10 03 11 · 52003 Aachen

## BISCHÖFLICHES GENERALVIKARIAT

### Der Ökonom

Ansprechpartner/-in: Christiane Schmitz  
Telefon: +49 241 452-483  
Telefax:  
E-Mail: [christiane.schmitz@bistum-aachen.de](mailto:christiane.schmitz@bistum-aachen.de)  
Aachen 24. März 2022

### Informationen zur Grundsteuerreform - Bedeutung für den kirchlichen Grundbesitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Maßgebend für dieses Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen.

Bis zum 31. Dezember 2019 hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist für die Neuregelung der Grundsteuer gesetzt. Der Bundesgesetzgeber ist dem mit dem „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26.11.2019 (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG; BGBl. I 1794) nachgekommen. Dieses Gesetz gilt bundesweit, sofern ein Bundesland nicht ein eigenes Grundsteuermodell einführt („Öffnungsklausel“). Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem **1. Januar 2025** Anwendung.

Nordrhein-Westfalen hat sich für die Bewertung der Grundstücke nach dem „Bundesmodell“ (wertabhängige Bemessungsgrundlage) entschieden.

Für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 ist der **Stichtag** für die Neubewertung der Grundstücke **der 01.01.2022**. Ab ca. Ende März 2022 ist damit zu rechnen, dass die Finanzämter die Immobilien- und Grundbesitzer auffordern, Grundsteuererklärungen abzugeben. Der **Abgabetermin** für die Grundsteuererklärungen ist voraussichtlich der **01.07.2022 bis 31.10.2022**.

Gemäß § 221 BewG soll die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Aktualisierung der Bewertung anschließend alle sieben Jahre stattfinden.

Ändern sich zwischen zwei Hauptfeststellungen die tatsächlichen Verhältnisse (z.B. Neubau, Erweiterung, steuerrelevante Nutzungsänderung), muss dies durch den Steuerpflichtigen ange-



Besuchsadresse  
Jakobstr. 21  
52062 Aachen

Internet  
[www.bistum-aachen.de](http://www.bistum-aachen.de)

Bankverbindung  
Pax-Bank eG  
IBAN: DE64 3706 0193 1000 1000 10  
BIC: GENODE33PAX



zeigt werden (§ 228 Abs. 2 BewG). Gemäß § 19 GrStG ist eine solche Änderung binnen 3 Monaten dem zuständigen Finanzamt zu melden.

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform müssen insgesamt etwa 36 Millionen Grundstücke in Deutschland zum 1. Januar 2022 neu bewertet werden. Dies betrifft auch alle kirchlichen Rechtsträger mit ihrem Grund- und Immobilienbesitz.

Die Grundsteuerreform stellt alle kirchlichen Grund- und Immobilienbesitzer vor große Herausforderungen. Insofern ist es erforderlich, im Vorfeld bereits die notwendigen Maßnahmen zu identifizieren und vorzubereiten.

Sollten Sie von den zuständigen Finanzämtern oder anderen öffentlichen Stellen Informationen zur Grundsteuerreform erhalten oder zur Abgabe von Steuererklärungen zum 01.07.2022 aufgefordert werden, so bewahren Sie diese Schreiben bitte auf und halten Sie diese griffbereit, falls Sie zu einem späteren Zeitpunkt nochmals benötigt werden.

Um Sie bei der Erstellung und Abgabe der Grundsteuererklärungen zu unterstützen, z.B. durch Bereitstellung und elektronische Verarbeitung und Übermittlung von Grundstücks- und Gebäudedaten, wird die Erstellung der Grundsteuererklärungen im Bischöflichen Generalvikariat zentral koordiniert. Deshalb bitten wir Sie von einer Erstellung und Abgabe der Grundsteuererklärungen ohne Beteiligung des Bistums abzusehen.

Bislang sind die Informationen zum Stand der praktischen Umsetzung der Grundsteuerreform durch die Finanzverwaltungen noch spärlich, weshalb es schwierig ist, Ihnen jetzt schon konkrete und praxisorientierte Hinweise zur Vorbereitung der künftig anstehenden Aufgaben zu geben. In einem Pilotprojekt sind wir jedoch dabei die weitere Vorgehensweise vorzubereiten und zu testen.

Zu gegebenem Zeitpunkt werden wir mit weiteren Informationen wieder auf Sie zukommen.

Sollten Sie in der Zwischenzeit Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Christiane Schmitz, Tel. 0241-452 483, Mail: [christiane.schmitz@bistum-aachen.de](mailto:christiane.schmitz@bistum-aachen.de) in der Abteilung 4.2 Vermögen Kirchengemeinden, Fachbereich Liegenschaften.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Tölle', written in a cursive style.

Martin Tölle  
Ökonom