

Was ist die Grundsteuer?

Grundsteuer muss von allen gezahlt werden, die Eigentum an einem Grundstück (auch an einer Eigentumswohnung) haben oder erbbauberechtigt sind. Das gilt unabhängig davon, ob das Grundstück selbstgenutzt, vermietet oder verpachtet wird. Die Grundsteuer wird von jeder Gemeinde für den in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz festgesetzt und erhoben.

Was ist ab 2022 neu?

Zum 1. Januar 2022 sind alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft neu zu bewerten, damit die Grundsteuer auf Grundlage aktueller Verhältnisse festgesetzt werden kann. Zu diesem Stichtag wird erstmalig der sog. Grundsteuerwert ermittelt. Nach jeweils sieben Jahren erfolgt die nächste turnusmäßige Feststellung des Grundsteuerwerts.

Welche Arten Grundsteuer gibt es?

- Grundsteuer A: betrifft Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Grundsteuer B: betrifft Grundvermögen, vor allem das Eigentum an Grund und Boden, ggf. einschließlich Gebäude
- Neu ab 2025: Grundsteuer C: können die Gemeinden für unbebaute, baureife Grundstücke einführen

! - Grundsteuer A, B und C unterscheiden sich in der Höhe des sog. Hebesatzes. Das ist der Steuersatz, den die Gemeinde festlegt.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Für die Bemessung der Grundsteuer sind - wie bisher - drei Schritte erforderlich:

1. Feststellung des Wertes des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (»Grundsteuerwert«) durch das Finanzamt.
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt. Dazu wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich festgeschriebenen Grundsteuermesszahl multipliziert.
3. Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde. Diese multipliziert dazu den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde. Erst der Grundsteuerbescheid der Gemeinde löst eine Zahlungsverpflichtung aus.

! - Die »neue« Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 zu zahlen. Bis dahin wird die Grundsteuer auf Basis der bisherigen Grundlagen weiter erhoben.

Was muss ich wann tun?

Wenn Sie am 1. Januar 2022 Eigentümer oder Erbbauberechtigter an einem Grundstück waren, müssen Sie zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (sog. Feststellungserklärung) beim zuständigen Finanzamt elektronisch einreichen.

! - Bei mehreren Eigentümern gibt nur einer der Eigentümer eine Feststellungserklärung ab.

Über »Mein ELSTER« steht Ihnen die kostenfreie Möglichkeit der elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung. Voraussetzung für die Nutzung von »Mein ELSTER« ist eine

einmalige Registrierung. Sie können die Registrierung nutzen, die Sie auch für Ihre Einkommensteuer verwenden. Sind Sie noch nicht für »Mein ELSTER« angemeldet, können Sie das bereits jetzt unter www.elster.de erledigen. Außerdem ist ELSTER in kommerziellen Steuerprogrammen integriert.

Sie werden im 2. Quartal 2022 - rechtzeitig vor Beginn der Erklärungsabgabe - ein Schreiben von Ihrem Finanzamt erhalten, in dem wichtige Informationen enthalten und Termine genannt sind.

Welche Angaben muss ich in der Feststellungserklärung machen?

bei jeder Erklärung:

- Aktenzeichen¹
- Adresse bzw. Lage des Grundstücks
- Grundbuchangaben (Grundbuchblatt², Gemarkung²|³, Flurstücksnummer²|³, Fläche des Flurstücks²|³),
- Angaben zum Eigentümer
- ggf. Erteilung einer Empfangsvollmacht
- ggf. zusätzliche Angaben wegen Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung (z. B. wegen Denkmalschutz)

für Grundstücke des Grundvermögens:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert³
- ggf. Angaben zum Gebäude (Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche oder Bruttogrundfläche, Anzahl der (Tief-)Garagenstellplätze, ggf. Angaben zu Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung)

für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:

- Fläche der Nutzung
- Nutzungsart (z. B. landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, Weinbau etc.)
- Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude
- Ertragsmesszahl³
- ggf. Angaben zum Tierbestand
- bei Fischzucht in fließenden Gewässern: Durchflussmenge

! - Sie brauchen mit der Feststellungserklärung keine Belege einzureichen. Soweit Unterlagen für die Bearbeitung der Feststellungserklärung notwendig sind, fordert das Finanzamt diese gesondert an.

¹ Das Aktenzeichen finden Sie im Informationsschreiben, das im 2. Quartal 2022 versandt wird.

² Die Angaben finden Sie in Ihrem Grundbuchauszug.

³ Die Angaben sind ab Juli 2022 im Grundsteuerportal Sachsen auf www.grundsteuer.sachsen.de zu finden.

Wer darf mich bei der Abgabe der Feststellungserklärung unterstützen?

Nur bestimmte Berufsgruppen dürfen eine steuerliche Beratung anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen (z. B. Steuerberater und Rechtsanwälte). Hausverwaltungen sind für von ihnen betreute Gebäude bzw. Einheiten ebenfalls befugt, unterstützend tätig zu werden. Lohnsteuerhilfvereinen ist es hingegen nicht erlaubt, Sie bei der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zu beraten.

Die Hilfe von Angehörigen ist zulässig, wenn diese unentgeltlich erfolgt. Ihre Angehörigen dürfen die eigene Registrierung bei »Mein ELSTER« nutzen, um auch für Sie die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes elektronisch abzugeben.

Wo erhalte ich weitere Infos?

Hier können Sie sich online informieren:

- www.grundsteuer.sachsen.de

Hier finden Sie allgemeine Informationen und ab dem 1. Juli 2022 besteht auch die Möglichkeit zum kostenlosen Abruf von Grundstücksinformationen (z. B. amtliche Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gemarkungsnummer, Ertragsmesszahl).

- www.elster.de

Ab dem 1. Juli 2022 kann die Erklärung über »Mein ELSTER« abgegeben werden, eine Registrierung ist jetzt schon möglich. Außerdem finden Sie Informationen darüber, welche Formulare auszufüllen und welche Angaben einzutragen sind.

- www.amt24.de

Grundsteuer – allgemeine Informationen

- www.grundsteuerreform.de

länderübergreifende Informationsseite

- www.steuerchatbot.de

interaktive Beantwortung allgemeiner Fragen

Haben Sie noch weitere Fragen? Wir sind auch telefonisch für Sie erreichbar. Jedes Finanzamt hat eine eigene Hotline zur Grundsteuerreform eingerichtet. Die Telefonnummer Ihres zuständigen Finanzamtes finden Sie unter: www.grundsteuer.sachsen.de in der Rubrik »Kontakt«.

Was ist ab 2022 noch zu beachten?

Wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, können eine Anzeigepflicht beim Finanzamt auslösen. Das gilt z. B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nun geschäftlich genutzt wird. Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

! - Bei ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken ist die Veränderung binnen drei Monaten nach ihrem Eintritt anzuzeigen.