

# Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen

Informationsveranstaltung für die Mitglieder der HWK Chemnitz



## Was Sie heute erwartet

### Warum braucht es eine Grundsteuerreform?

- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Grundsteuererklärung?**
- **Anzeigepflichten**

## Warum braucht es eine Grundsteuerreform?

- Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018
  - die der Ermittlung der Grundsteuer zugrunde liegenden Werte sind zu alt (1. Januar 1935!)
    - entsprechen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen
    - **verfassungswidrig**

Bis spätestens **31. Dezember 2024** ist die Grundsteuerreform umzusetzen!

## Warum braucht es eine Grundsteuerreform?

- Folgen:
  - Neubewertung ab 2022, abzuschließen bis 31. Dezember 2024  
→ **ab 1. Januar 2025** ist die Grundsteuer nur noch nach neuen Werten zu zahlen
  - **bis 31. Dezember 2024** ist die Grundsteuer nach den alten Werten zu entrichten
    - damit ist bis dahin noch nach altem Recht die Bewertung bis Ende 2024 weiterzuführen
    - parallele Anwendung altes und neues Recht 2022 bis einschließlich 2024

## Warum braucht es eine Grundsteuerreform?

- **Aufkommensneutrale Umsetzung angestrebt** (= Beibehaltung der Einnahmen vor der Reform),
- **aber:** individuelle Grundsteuer wird sich verändern → zwingende Folge der Neubewertung auf Basis aktueller Werte
- Konkrete individuelle Be- oder Entlastung davon anhängig, wie stark Veränderung der Wertansätze seit 1935 und in welcher Höhe Kommune den Hebesatz festlegen wird

# Übersicht

- **Warum braucht es eine Grundsteuerreform?**
- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Feststellungserklärung?**
- **Anzeigepflichten**

## Wie sieht der Zeitplan aus?



Quelle: [Allgemeines - Finanzämter - sachsen.de](https://www.allgemeines-finanzamt-sachsen.de)

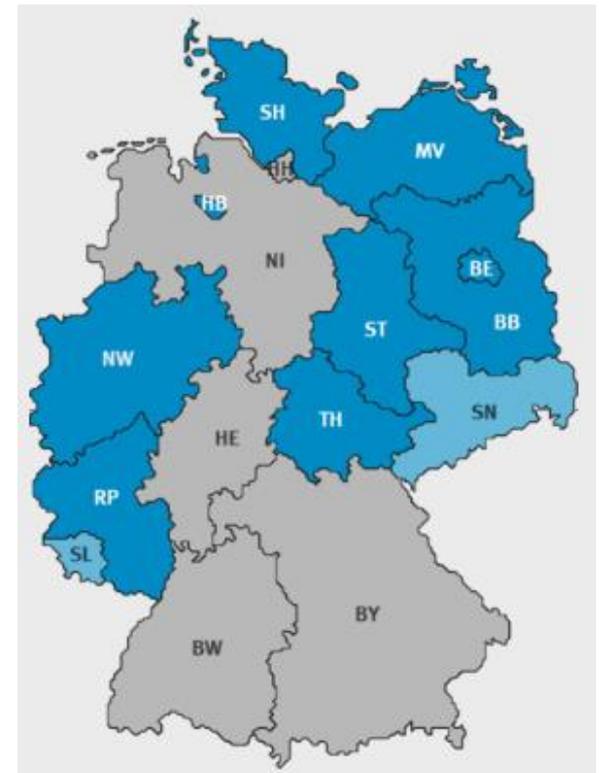
## Übersicht

- **Warum braucht es eine Grundsteuerreform?**
- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Feststellungserklärung?**
- **Anzeigepflichten**

## Was ist inhaltlich neu?

- Bereich der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)
  - alle Länder wenden dieselben Regelungen an
- Bereich der Grundsteuer B (Grundvermögen)
  - in **Sachsen** (und im Saarland) gilt das Bundesrecht mit Ausnahme der Grundsteuermesszahlen
  - Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Regelungen erlassen
  - in den restlichen Bundesländern gilt das Bundesrecht

**Zu beachten:** Soweit Sie Eigentümer von Grundstücken in anderen Bundesländern sind, gilt das dortige Recht!



Quelle: <https://finanzen.thueringen.de/themen/steuern/grundsteuer>

## Was ist inhaltlich neu?

### Verfahren

- 3-stufiges Verfahren wird beibehalten:
  1. **Grundsteuerwert (Finanzamt aufgrund der Steuererklärung)**
  2. **Grundsteuermessbetrag (Finanzamt)**
  3. **Grundsteuer (Kommune mit jeweiligem Hebesatz)**
  
- Hauptfeststellungen alle 7 Jahre

# Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

## Allgemeines

- Grundsteuerwerte werden festgestellt für:
  - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)
  - Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B, ggf. Grundsteuer C)
- Besteuerungsgegenstand sind jeweils sog. **wirtschaftliche Einheiten**
  - in einer wirtschaftlichen Einheit können mehrere Flurstücke zusammengefasst sein, wenn sie nach Verkehrsanschauung zusammengehören + demselben Eigentümer gehören
  - auf einem Flurstück können sich mehrere wirtschaftliche Einheiten befinden
- maßgeblich sind Verhältnisse am 1. Januar 2022
- wirtschaftliche Einheiten können sich über mehrere Gemeinden erstrecken (dann Zerlegung des Grundsteuerermessbetrags)

# Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

## Grundvermögen

- unbebaute Grundstücke (kein benutzbares Gebäude vorhanden)

$$\text{Fläche} \times \text{Bodenrichtwert (Zonenwert)} = \text{Grundsteuerwert}$$

(abgerundet auf volle 100 Euro)

- bebaute Grundstücke
  - Wohngrundstücke Bewertung im **Ertragswertverfahren**  
= Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum,  
Mietwohngrundstücke
  - Nichtwohngrundstücke Bewertung im **Sachwertverfahren**  
= Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke,  
Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke

# Welche Grundstücksarten gibt es?

## I Wohngrundstücke

- I Einfamilienhaus
- I Zweifamilienhaus
- I Mietwohngrundstück
- I Wohnungseigentum

# Welche Grundstücksarten gibt es?

- **Nichtwohngrundstücke**
  - Gemischt genutzte Grundstücke
  - Geschäftsgrundstücke
  - Teileigentum
  - Sonstig bebaute Grundstücke

## Wie erfolgt die Abgrenzung?

- Verhältnis der Wohnfläche (nach der Wohnflächenverordnung) bei Nutzung zu Wohnzwecken zum Verhältnis der Nutzfläche (nach DIN 277)
- Wohnungsbegriff: § 249 Abs. 10 BewG
  - Zusammenfassung mehrerer Räume
  - Zur Führung eines selbständigen Haushaltes
  - Von anderen Einheiten baulich getrennt, in sich abgeschlossen
  - Selbständiger Zugang
  - Küche, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden
  - Sollgröße: 20 m<sup>2</sup>

## Was ist ein Einfamilienhaus?

- **Gebäude,**
- das ausschließlich Wohnzwecken dient
- eine Wohnung enthält
- Ausnahme: Mitnutzung zu anderen Zwecken unter 50% am Anteil der Wohnfläche und der Charakter als Einfamilienhaus bleibt erhalten (z. B. Rechtsanwaltskanzlei in Villa und private Wohnung im selben Gebäude)

## Was ist ein Zweifamilienhaus?

- **Gebäude,**
- das ausschließlich Wohnzwecken dient
- zwei Wohnungen enthält
- Ausnahme: Mitnutzung zu anderen Zwecken unter 50% am Anteil der Wohnfläche und der Charakter als Zweifamilienhaus bleibt erhalten (z. B. Rechtsanwaltskanzlei in Villa und private Wohnung im selben Gebäude)

# Was ist ein Mietwohngrundstück?

## I Gebäude

- I das zu mehr als 80% bemessen nach dem Verhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche Wohnzwecken dient, kein Ein- oder Zweifamilienhaus und kein Wohneigentum ist

## Was ist Wohneigentum?

- Sondereigentum an einer Wohnung (umgangssprachlich = Eigentumswohnung)
- Jedes Wohneigentum bildet grundsätzlich eine wirtschaftliche Einheit
- Damit ist für jedes Wohneigentum eine Grundsteuerwerterklärung anzugeben

## Was ist ein gemischt genutztes Grundstü

- **Gebäude,**
- das zu mehr als 20% und zu weniger als 80% bemessen nach dem Verhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche Wohnzwecken dient
- kein Wohneigentum
- Und
- kein Teileigentum ist

## Was ist ein Geschäftsgrundstück?

- **Gebäude,**
- das zu mehr als 80% bemessen nach dem Verhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche Nichtwohnzwecken dient
- und kein Teileigentum ist
- Typisch: Fabrikhalle, Werkstatt, Supermarktgrundstück

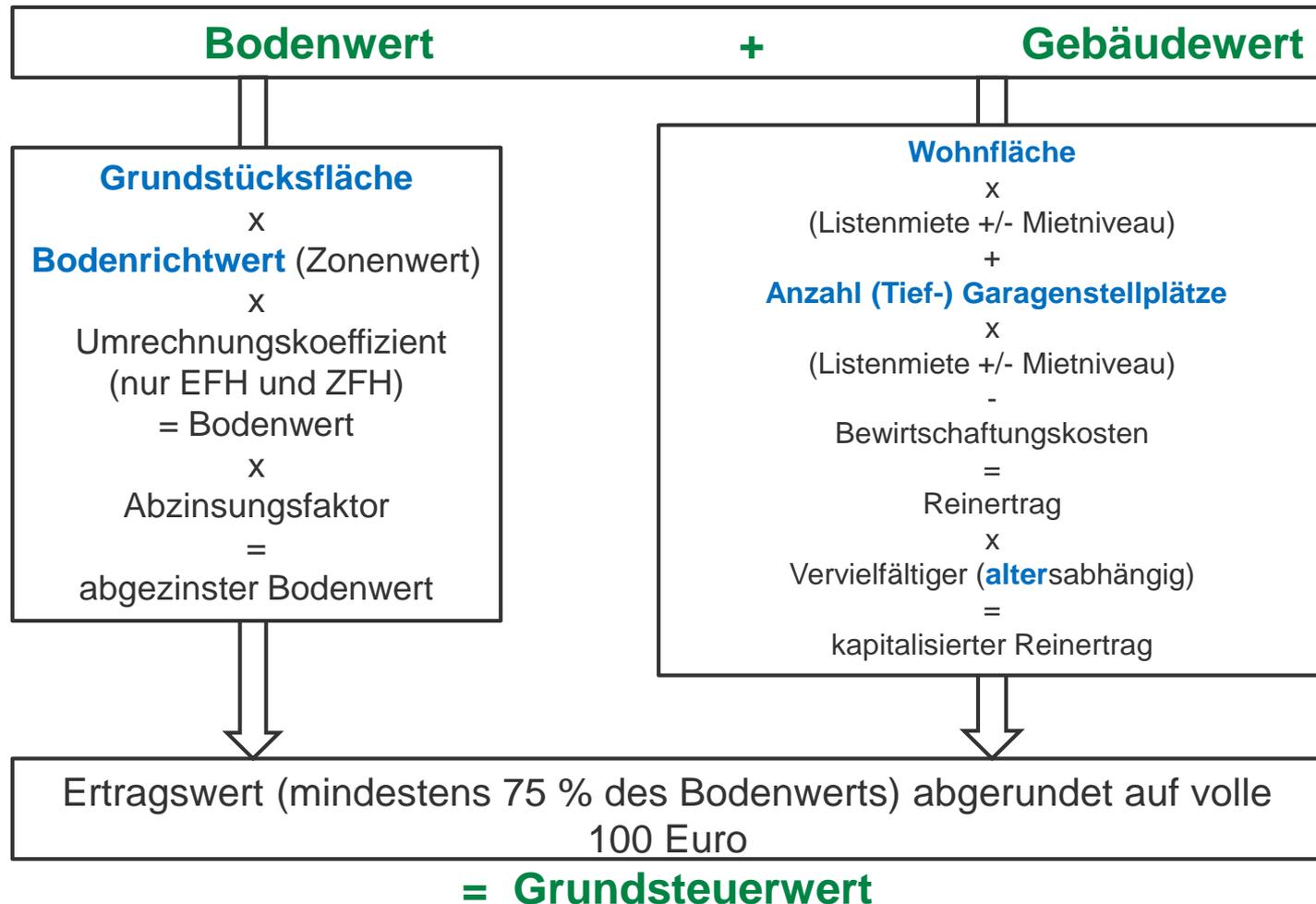
# Was ist Teileigentum?

- Sondereigentum an einer gewerblich genutzten Gebäudeeinheit

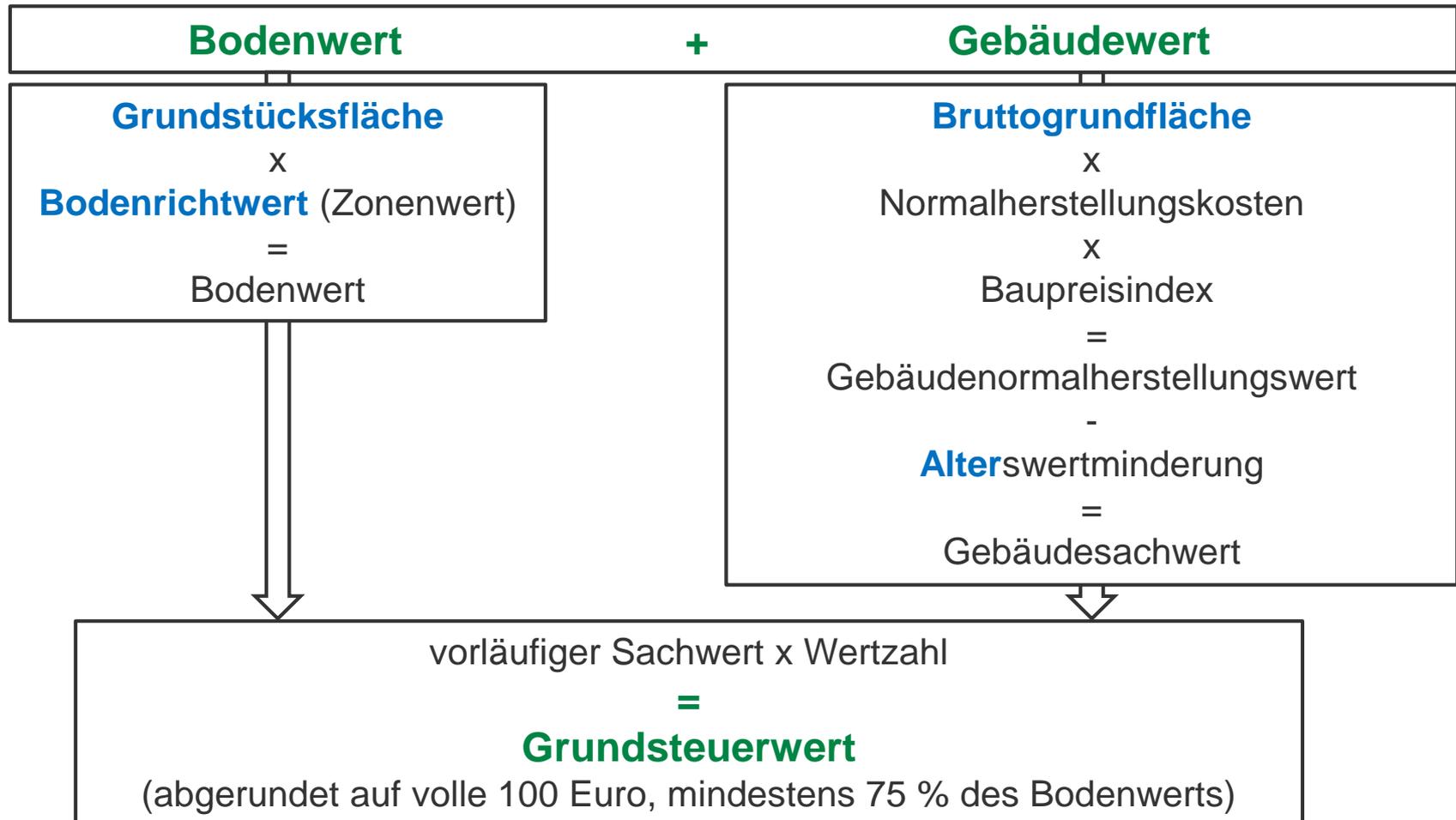
## Was ist ein sonstig bebautes Grundstück

- Auffangtatbestand
- z.B. Garagen oder Wochenendhäuser, die nicht dauerhaft bewohnt werden können

# Grundvermögen Ertragswertverfahren



# Grundvermögen Sachwertverfahren



## Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

### Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

- ab 2022 zwingend neue wirtschaftliche Einheiten bei Land- und Forstwirtschaft wegen Besteuerung des Eigentümers (nicht mehr des Nutzers) → Pächter mitwirkungsverpflichtet
- gesetzlich festgelegte Bewertungsfaktoren spiegeln den durchschnittlichen (Soll-)Ertrag je Flächeneinheit wieder (= standardisierte Bewertung nach Ertragsfähigkeit)
- Berechnung:

**Fläche** der einzelnen **Nutzung** x Bewertungsfaktor (ggf. + Zuschlag)

= Reinertrag der Nutzung

Summe aller Reinerträge des Betriebs x 18,6

= **Grundsteuerwert** (abgerundet auf volle 100 Euro)

# Feststellung Grundsteuermessbetrag

## Steuermesszahlen

- **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft:**
  - **0,55 Promille**
- **Grundvermögen:**
  - **0,36 Promille** für unbebaute und Wohngrundstücke
  - **0,72 Promille** für Nichtwohngrundstücke
- **neu:** Ermäßigung der Steuermesszahlen beim Grundvermögen um
  - **25 %** für Sozialwohnungen sowie Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften
  - **10 %** für Gebäude, die Baudenkmäler i. S. des Landesdenkmal-  
schutzgesetzes sind

# Übersicht

- **Warum braucht es eine Grundsteuerreform?**
- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Feststellungserklärung?**
- **Anzeigepflichten**

# Umsetzung der GrSt-Reform in Sachsen

## Termine

- **30. März 2022:** öffentliche Aufforderung durch BMF zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022
- **April bis Juni 2022:** **sächsisches Informationsschreiben** an die Eigentümer von Grundstücken → Mitteilung zum Ablauf der Hauptfeststellung und Fundstelle für Grundstücksangaben im Internet (Grundsteuerportal Sachsen)
- **bis 1. Juli 2022:** Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse und Berechnung der Ertragsmesszahlen durch die Vermessungsverwaltung, Bereitstellung im Grundsteuerportal Sachsen unter [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de)
- **1. Juli 2022:** Beginn der Erklärungsannahme durch die Finanzämter
- **31. Oktober 2022:** Ende der Erklärungsfrist

# Umsetzung der GrSt-Reform in Sachsen

## Termine

- **ab 1. Juli 2022:** Bearbeitung der Erklärungen und Feststellung Grundsteuerwert sowie Festsetzung Grundsteuermessbetrag durch die Finanzämter
  - Bescheide an den Eigentümer bzw. Empfangsbevollmächtigten
  - Information über Grundsteuermessbetrag an Kommune
- **in 2024:** Hebesatzentscheidung und Erlass der Grundsteuerbescheide durch die Kommunen; diese sind ab 2025 Grundlage für die Grundsteuererhebung

# Umsetzung der GrSt-Reform in Sachsen

## Informationsschreiben

- gestaffelter Versand von April bis Juni 2022
- Inhalt:
  - Aktenzeichen
  - Bezeichnung des Flurstücks/der Flurstücke/der Lagebezeichnung, die unter dem Aktenzeichen gespeichert sind
    - **zu beachten:** sind unter einem Aktenzeichen viele Flurstücke gespeichert, können aus technischen Gründen nicht alle genannt werden
  - Informationen zum Ablauf
  - Verweis auf landeseigene Internetseite ([www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de)) mit den für die Erklärung wichtigsten Daten zum Grundstück (Grundsteuerportal Sachsen)

# Umsetzung der GrSt-Reform in Sachsen

## Informationsschreiben

- bei Miteigentum/ Gesamthandseigentum wird nur ein Miteigentümer/ Gesamthänder angeschrieben
  - trotz Mehrzahl von Miteigentümern/ Gesamthändern handelt es sich bewertungsrechtlich um **ein** Grundstück → daher ist nur **eine** Erklärung abzugeben
  - Abgrenzung zum Teileigentum: jedes Teileigentum ist **für sich** bewertungsrechtlich ein Grundstück, d.h. für jedes Teileigentum gibt es jeweils ein Aktenzeichen; darunter ist jeweils eine Erklärung abzugeben
- steuerliche Vertreter und/oder Empfangsbevollmächtigte erhalten kein gesondertes Schreiben → Weitergabe der Informationsschreiben notwendig

# Grundsteuerportal Sachsen

- wird zum 1. Juli 2022 unter [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de) bereitgestellt
- enthält u. a.:
  - Angaben aus dem Liegenschaftskataster
  - die auf den 1. Januar 2022 ermittelten Bodenrichtwerte
  - die Ertragsmesszahl je Flurstück

Grundsteuerportal Sachsen 2022

Informationen aus dem Liegenschaftskataster zum 01.01.2022

Gemeinde	Stadt Chemnitz
Gemarkung	Chemnitz
Gemarkungsnummer	140128
Flurstückszähler	704
Flurstücksnummer	12
Lage	Brückenstraße 10; Straße der Nationen 23
Amtliche Fläche	7.992 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung	7.992 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Ertragsmesszahl	-

Bodenrichtwerte Stichtag: 01.01.2022

Bodenrichtwert	780 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	Mischgebiet
Ergänzung der baulichen Nutzung	-
Bauweise	geschlossene Bauweise

The screenshot also shows an aerial map of the property with a blue outline. The map includes labels for '780 €/m<sup>2</sup>', '704 12', '704 16', '704 6', '735 7', and '735 8'. Street names 'Brückenstraße' and 'Straße der Nationen' are also visible.

## Grundsteuerportal Sachsen

- nur das Grundsteuerportals gewährleistet die zutreffenden Daten
- auch Darstellung von Bodenrichtwerten, die (wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden (z. B. für Flächen mit Sondernutzungen wie Krankenhäuser, Museen) und die deshalb nicht in BORIS.Sachsen zu finden sind
- Ertragsmesszahlen sind nur im Grundsteuerportal zu finden

## Informationsmöglichkeiten

landeseigene Internetseite: [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de)

- Fachinformationen und
- Grundsteuerportal Sachsen

Grundsteuer-Chatbot → [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)

- virtueller Assistent, der automatisiert Auskünfte zu allgemeinen organisatorischen und steuerfachlichen Anliegen gibt
- Aufbau der Fragen und Antworten ist derzeit noch nicht abgeschlossen

### Außerdem

- Ausfüllhilfe zum Erklärungsformular bei „Mein ELSTER“
- Amt24
- Infohotline des Finanzamtes
- Telefonnummern lt. Informationsschreiben/persönliches Gespräch im Finanzamt
- Presse

## Informationsmöglichkeiten

### Veranstaltungsreihe „Fokus: Grundsteuer“

- Informationsveranstaltungen durch Herrn Staatsminister Vorjohann
- z.B.: 1. Juli 2022, 18.30 Uhr, Universitätsbibliothek Chemnitz
- Inhalt: Informationen zur Abgabe der Feststellungserklärungen, zum Grundsteuerportal sowie zu Mein ELSTER

### Grundsteuer-Sprechstunden in den Finanzämtern

- Juli – Oktober 2022
- zweimal wöchentlich spezielle Sprechstunden in allen sächsischen Finanzämtern  
→ Beantwortung von Fragen der Eigentümer rund um die Grundsteuer

# Übersicht

- **Warum braucht es eine Grundsteuerreform?**
- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Feststellungserklärung?**
- **Anzeigepflichten**

# Feststellungserklärung

## Abgabefrist & Hilfe

- Abgabezeitraum: 1. Juli bis 31. Oktober 2022  
Fristverlängerungen nur im Ausnahmefall möglich
  
- Hilfe bei der Erklärung dürfen leisten:
  - Steuerberater und andere zur Steuerberatung Befugte
  - Hausverwaltungen für betreute Objekte
  - Angehörige
  - Keine Lohnsteuerhilfvereine!

# Feststellungserklärung

## Elektronische Abgabe

- ausschließlich elektronische Abgabe der Erklärungen
  - mit **Mein ELSTER** (je wirtschaftliche Einheit Eingabe und Abgabe einer Erklärung)
    - Authentifizierung des Datenübermittlers durch Login notwendig
  - mit Drittanbietersoftware (nur Bereitstellung der Schnittstelle durch die Finanzverwaltung)
    - Authentifizierung des Datenübermittlers durch Einbindung in eigene Software
- Finanzverwaltung kann keine vorausgefüllte Steuererklärung zur Verfügung stellen → alle Angaben müssen erklärt werden
- keine weiteren Unterlagen/Belege (Flurstückskarten, Denkmalnachweise) einreichen (werden nur bei Bedarf angefordert)

## Feststellungserklärung

Maßgeblich sind **Verhältnisse zum 1. Januar 2022!**

- nur wer an diesem Tag Eigentümer oder Erbbauberechtigter war, ist erklärungspflichtig
- nicht erklärungspflichtig ist, wer an diesem Tag
  - Eigentümer von Gebäuden auf fremden Grund und Boden
  - Erbbauverpflichtete
  - Pächter von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen war (beachte jedoch: Mitwirkungspflicht)
- Erklärung nur der Verhältnisse, die an diesem Tag vorlagen
  - z.B.: am 1. Januar 2022 ist Grundstück noch unbebaut gewesen, Bebauung wurde im Mai 2022 fertiggestellt
    - Erklärung eines unbebauten Grundstückes und Anzeige Änderung der Verhältnisse

## Feststellungserklärung

- Erklärung enthält allgemeine Angaben; ist für jede wirtschaftliche Einheit einzureichen

Erforderliche Angaben und mögliche **Datenquelle**:

- Aktenzeichen (**bisheriger Einheitswertbescheid / aus Informationsschreiben**)
- Lageangaben (Adresse/Lagebezeichnung)
- Identifikationsmerkmale:  
Grundbuchblatt – **Grundbuchauszug**  
Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (Zähler und Nenner), amtliche Fläche  
→ **Grundsteuerportal Sachsen**
- Eigentümerangaben
- ggf. Erteilung Empfangsvollmacht

# Feststellungserklärung

## zusätzliche Angaben | Grundvermögen

- Angaben zum Grund und Boden – **Grundsteuerportal Sachsen**
  - Grundstücksgröße
  - Bodenrichtwert (Zonenwert)
  
- Angaben zum aufstehenden Gebäude – **Bauunterlagen, eigener Datenbestand**
  - Gebäudeart
  - Baujahr
  - Wohn- und ggf. Nutzfläche oder Bruttogrundfläche
  - Anzahl der **Garagenstellplätze**
  - ggf. Angaben zur Kernsanierung oder Abbruchverpflichtung
  
- ggf. Angaben zu Steuerbefreiung/Ermäßigung der Grundsteuermesszahl

# Feststellungserklärung

## zusätzliche Angaben | LaFo Betriebe

- Gemarkungsnummer - [Grundsteuerportal Sachsen](#)
- Nutzung lt. Ausfüllanleitung (es gibt verschiedenen Nutzungen, von denen – ggf. je Teilfläche – eine ausgewählt werden muss; z. B. landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, Windenergie, Hofstelle, Wirtschaftsgebäude etc.) – [eigener Datenbestand, Pachtvertrag, Angabe Pächter](#)
- Fläche der jeweiligen Nutzung - [eigener Datenbestand, Pachtvertrag, Angabe Pächter](#)
- Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude - [eigener Datenbestand, Bauunterlagen, Pachtvertrag](#)
- ggf. Ertragsmesszahl - [Grundsteuerportal Sachsen](#)
- ggf. Angaben zum Tierbestand, jedoch nur, wenn selbst Tiere gehalten werden – [eigener Datenbestand](#)
- bei Fischzucht in fließenden Gewässern: Durchflussmenge - [Wasserbehörde](#)

# Übersicht

- **Warum braucht es eine Grundsteuerreform?**
- **Wie sieht der Zeitplan aus?**
- **Was ist inhaltlich neu?**
  - Wie wird der Grundsteuerwert ermittelt?
- **Was ist zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen geplant?**
  - Welche Termine gibt es in Sachsen?
  - Welche Informationen werden bereitgestellt?
- **Wie läuft das mit der Feststellungserklärung?**
- **Anzeigepflichten**

## Anzeigepflichten

- bei Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, z. B. Veränderungen
  - am Grundstück (z. B. Parzellierung, Bebauung),
  - am Gebäude (z. B. Abriss, Anbau),
  - der Nutzung (z. B. Vermietung als Wohnungen → Vermietung als Büro/Praxis; Abholzung Wald → Weihnachtsbaumplantage; Landwirtschaft → Gemüsebau),
- Frist: bis 31. Januar des Jahres, das auf die Änderung folgt

- **zu beachten:** kürzere Frist bei ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücken
  - jede Änderung der Nutzung oder Eigentumsverhältnisse muss **innerhalb von drei Monaten** nach Eintritt der Änderung beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!