



Information zur Grundsteuer an alle Siedler des Verbandes Wohneigentum Sachsen e.V.

Grundsteuer-Reform

Mit Urteil vom April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die schon lange kritisierten Vorschriften für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Grund war eine völlig veraltete Datengrundlage, die nach Auffassung der Richter zu gravierenden und umfassenden Wertverzerrung und damit zu systembedingten Ungleichbehandlungen führe. Dafür gibt es laut Entscheidung des BVerfG keine ausreichende Rechtfertigungsgründe.

Der Bund hat daher im November 2019 mit der Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes (GrStRefG) fristgerecht neue Bewertungsregeln geschaffen, im Juni 2021 wurde das Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz verabschiedet.

Sachsen erließ im Dezember 2021 dazu das „Sächsisches Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer“ (Sächsisches Grundsteuerermesszahlengesetz – SächsGrStMG)

Was gibt es zu beachten?

Zur Abgabe der Grundsteuer-Erklärung ist jeder verpflichtet, der Eigentum, Teileigentum oder Erbbaurecht an einem Grundstück besitzt.

Wer am 01.01.2022 Eigentümer eines Grundstücks war, muss für dieses Grundstück eine Grundsteuer-Erklärung abgeben.

Hat ein Grundstück mehrere Eigentümer, muss nur ein Eigentümer die Grundsteuer-Erklärung abgeben. Die anderen Eigentümer müssen aber genannt werden.

Als Grundstück zählen:

be- und unbebaute Grundstücke

Wohnungs- und Teileigentum

Erbbaurechte

Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Und wenn das Grundstück nach dem 01.01.2022 verkauft wird?

Für die Grundsteuer gilt für das Finanzamt immer der 1. Januar des jeweiligen Jahres als sogenannter „Stichtag“. Für die Steuer entscheidend sind also die Verhältnisse zu diesem Zeitpunkt



Wird das Grundstück im Laufe des Jahrs 2022 verkauft, muss trotzdem der alte Eigentümer die Grundsteuer-Erklärung „auf die Verhältnisse zum 01.01.2022“ abgeben. Er ist auch immer noch Schuldner der Steuer

Das Gleiche passiert übrigens auch, wenn sich die Art eines Grundstücks ändert, also zum Beispiel auf einem unbebauten Grundstück ein Haus entsteht.

Angaben bei der Grundsteuer-Erklärung: Jetzt schon vorbereiten

Bei der neuen Grundsteuer-Erklärung werden einige Daten abgefragt, die die Eigentümer nicht unbedingt sofort parat haben. Deshalb gilt: Bereiten Sie sich vor.

Wichtig bei der Grundsteuer-Erklärung sind zum Beispiel Angaben zu:

Grundstücksart

Wohnfläche

Nutzungsfläche

Flur, Flurstück

Gemarkung

Bodenrichtwert

Eigentumsverhältnisse

bisheriges Einheitswert-Aktenzeichen

Daher sollten Sie schon mal Unterlagen wie Grundbuchauszug, Notarvertrag bzw. notarieller Kaufvertrag, Katasterauszug oder den alten Grundsteuerbescheid, aus dem die Steuernummer hervorgeht, griffbereit halten.

Sollte kein „Einheitswertbescheid“ und kein „Grundsteuermessbescheid“ vorhanden sein, kann eine Kopie vom zuständigen Finanzamt angefordert werden.

Abgabefrist für die digitale Grundsteuer-Erklärung: 01.07.2022 bis 31.10.2022:

Abgabefrist für die digitale Grundsteuererklärung ist der Zeitraum - 01.07.2022 bis 31.10.2022

In diesem Zeitraum muss die Erklärung zur Festsetzung des Grundsteuerwertes elektronisch (via Elster) eingereicht werden. Es gibt keine Möglichkeit einer Fristverlängerung; verspätete Abgabe kann Verspätungszuschlag möglich machen

Zur Abgabe berechtigt ist jeder Eigentümer selbst, Angehörige oder Steuerberater – LSt-Hilfevereine sind nicht befugt

Der Gesetzgeber schreibt zwingend eine elektronische Abgabe vor

Ab dem 01.07.22 steht unter www.elster.de eine kostenlose Möglichkeit zur Verfügung, um die Feststellungserklärung elektronisch abzugeben. Wer bereits ein Benutzerkonto z.B. für die Abgabe der Est-Erklärung besitzt kann dieses dann auch für die Grundsteuer verwenden. Ausschließlich in Härtefällen kann mit Antrag die Feststellungserklärung auch in Papierform beim zuständigen FA eingereicht werden, z.B. wenn Sie nicht über einen PC oder ein mobiles Endgerät (Laptop, Tablet) verfügen oder keinen Internetzugang haben. In diesem Fall können Sie sich ab dem 01.07.22 an das für Ihren Grundbesitz zuständige FA wenden und amtliche Vordrucke anfordern, ausfüllen, unterschreiben und im Original per Telefax an das FA übermitteln oder direkt vor Ort abgeben. Beachte! Ein Versand per E.-Mail entspricht nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Form.

In Sachsen kann ab 01.07. über das „Grundsteuerportal Sachsen“ notwendige Angaben zur Feststellungserklärung aus den dort hinterlegten Daten recherchiert werden. Dieses Portal wurde ausschließlich für Grundsteuerzwecke konzipiert.



Auf Grundlage Ihrer Angaben in der Grundsteuer-Erklärung ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert für Ihr Grundstück und mithilfe der Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag.

Ende 2023 bis 2024

In diesem Zeitraum werden 2 Bescheide vom Finanzamt und der Gemeinde erlassen:

- a) der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes – er bildet den Grundlagenbescheid für den folgenden
- b) Grundsteuerbescheid der Städte bzw. Gemeinde

Ab 01.01.2025 tritt die neue Grundsteuer in Kraft

Ab 2025 muss die neue Grundsteuer bezahlt werden. An den Zahlungsmodalitäten (je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11 bzw. bei jährlicher Zahlung zum 01.07.) hat sich durch die Grundsteuer-Reform nichts geändert.

Brigitte Bächle

Vorstandsmitglied Verband Wohneigentum Sachsen e.V.

