

Informationen zur Grundsteuerreform und zur damit verbundenen Erklärungsabgabe

Anfang Mai haben alle Eigentümer von Grundstücken (außer Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) vom Finanzamt Pirna „Informationen zur Grundsteuerreform und zur damit verbundenen verpflichteten Erklärungsabgabe“ erhalten. Wir möchten Sie hiermit ausführlich dazu informieren.

1. Was ist die Grundsteuer und wofür wird sie gezahlt?

Mit der Grundsteuer wird bundesweit der **Grundbesitz**, also Grundstücke und Gebäude einschließlich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, **besteuert**. Sie wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern gezahlt, die sie über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen können.

Von der Grundsteuer sind also **alle Einwohnerinnen und Einwohner einer Gemeinde direkt oder indirekt betroffen**. Ihnen kommt sie wiederum zugute, denn die Kommunen verwenden die Grundsteuereinnahmen zur Erfüllung ihrer gesetzlichen und freiwilligen Aufgaben, zum Beispiel für den Bau und die Unterhaltung von Straßen, Schulen, Kindertagesstätten oder Bibliotheken.

2. Warum gibt es eine Grundsteuerreform und ab wann wirkt sie?

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die **bisherige Grundlage** für die Grundsteuer – die **Einheitswerte** – für **verfassungswidrig** erklärt. Daraufhin musste der Gesetzgeber die Bewertung neu regeln, um den Gemeinden eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen dauerhaft zu erhalten.

Die „**alte**“ Grundsteuer darf **noch bis zum 31. Dezember 2024** auf Basis der „alten“ Einheitswerte erhoben werden. Die auf dem „alten“ Recht basierenden Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer dann nur noch mit neuen Bescheiden auf Basis neuer Einheitswerte erhoben.

3. Was passiert bei der Grundsteuerreform?

Voraussetzung für den Erlass der Bescheide zur „**neuen**“ Grundsteuer **ab dem 1. Januar 2025** ist eine neue Hauptfeststellung, die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchgeführt wird. Dabei werden alle Grundstücke und Gebäude sowie alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft – in Sachsen sind das ca. 2,5 Mio. wirtschaftliche Einheiten – vom Finanzamt neu bewertet.

Dazu hat das Finanzamt Pirna am 4. Mai 2022 das bereits erwähnte Informationsschreiben an alle betroffenen Grundstückseigentümer (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erfolgt es erst am 15. Juni 2022) versendet und darauf hingewiesen, dass alle Grundstückseigentümer **bis zum 31. Oktober 2022** eine neue Erklärung für ihren Grundbesitz abgeben müssen.

Damit dies möglichst reibungslos gelingt, hat der Gesetzgeber standardmäßig eine **elektronische Übermittlungspflicht** für diese Erklärungen zur „neuen“ Grundsteuer vorgesehen. Die entsprechenden Programme wurden bundesweit erarbeitet und stehen **ab dem 1. Juli 2022** über „Mein ELSTER“ bereit. Sie werden die Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Erklärungsabgabe unterstützen.

Der **1. Januar 2022 ist maßgeblich** dafür, wer die Steuererklärung abzugeben hat: wer an diesem Tag Eigentümer war, ist verpflichtet eine Erklärung abzugeben, selbst wenn das Grundstück mittlerweile veräußert wurde.

Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist nur die/der Erbbauberechtigte zur Erklärung verpflichtet, bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden (zum Beispiel Garagen oder Gartenlauben) nur der Eigentümer/die Eigentümerin des Grund und Bodens.

Wenn sich der Grundbesitz im Eigentum mehrerer Personen befindet (zum Beispiel bei einer Grundstücksgemeinschaft), informieren Sie bitte die weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümer.

Sofern Sie noch kein **Benutzerkonto für „Mein ELSTER“** besitzen, sollten Sie dieses bereits **jetzt unter www.elster.de erstellen**. Die Registrierung kann nach den Angaben der Finanzämter bis zu zwei Wochen dauern und sollte rechtzeitig vor dem 1. Juli 2022 vorgenommen werden.

Ist bereits ein Benutzerkonto für „Mein ELSTER“ vorhanden, was beispielsweise für Einkommensteuererklärungen benutzt wird, kann dieses auch für die Grundsteuererklärung verwendet werden. In diesem Fall sollte kein weiteres Benutzerkonto erstellt werden.

4. Wie können Eigentümer, die keinen Internetzugang haben, ihre Erklärung abgeben? Welche Unterstützungsangebote gibt es?

Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten. Betroffene Steuerpflichtige müssen in einem solchen **Ausnahmefall** beim Finanzamt Pirna einen (hand-)schriftlichen **Härtefallantrag** stellen und die amtlichen Vordrucke werden – nach aktuellem Stand – dann zugesandt.

Die Bereitstellung der amtlichen Vordrucke und Ausfüllanleitungen für betroffene Bürger erfolgt nur durch das zuständige Finanzamt Pirna und nicht durch die Gemeinde.

Hilfe bei der Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts dürfen die in § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) aufgeführten Personen (z. B. Steuerberater, Rechtsanwälte) und Gesellschaften leisten.

Außerdem dürfen Angehörige bei der Erstellung der Feststellungserklärung unentgeltlich helfen (und dabei auch ihre eigene Registrierung bei „Mein ELSTER“ nutzen, um für Angehörige, die keinen Internetzugang haben, die Steuererklärung elektronisch abzugeben).

Auf Papier eingehende Erklärungen werden vom Finanzamt Pirna gescannt und digitalisiert.

5. Was passiert bei Eigentümern, die sich weigern, eine Erklärung abzugeben?

Alle Eigentümer, die ihre Erklärung nicht fristgerecht abgeben, werden durch das Finanzamt Pirna an die Abgabe erinnert.

Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts kann ein **Verspätungszuschlag** festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig.

Bei fortwährender Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen **schätzen**.

6. Welche Daten werden bei der Grundsteuererklärung erhoben?

Bei der Steuererklärung werden künftig **deutlich weniger Angaben als bisher** benötigt.

Mit dem Informationsschreiben des Finanzamtes haben Sie bereits Ihr aktuelles **Aktenzeichen** und die **Lage des Grundstücks** erhalten, was Sie bei Ihrer Erklärung angeben müssen. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern sind weiterhin die **Lage und Bezeichnung des Flurstücks**, die **Grundstücksgröße**, der **Bodenrichtwert**, die **Gebäudeart** (zum Beispiel Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung, Geschäftsgrundstück etc.), die **Wohnfläche oder Bruttogrundfläche** und das **Baujahr** anzugeben.

Um das Zusammenstellen dieser Daten weiter zu vereinfachen, ist unter www.grundsteuer.sachsen.de das **Grundsteuerportal Sachsen** (befindet sich noch im Aufbau) freigeschaltet, wo Sie einfache und kostenlose Abrufmöglichkeiten für die von Ihnen benötigten Angaben (zum Beispiel zur Flurstücksnummer, zur amtlichen Fläche, zum Bodenrichtwert bzw. zur Ertragsmesszahl) haben. Alle Daten stellen dort den Stand zum 1. Januar 2022 dar.

Eine alternative Auskunft zum Bodenrichtwert (BORIS) ist im Internet bereits seit längerem unter www.boris.sachsen.de/bodenrichtwertrecherche-4034.html abrufbar. Diese sollte nicht

verwendet werden, weil die dort veröffentlichten Daten den Stand vom 31. Dezember 2020 haben; hier aber der Stichtag 1. Januar 2022 benötigt wird.

Viele weitere erforderliche Berechnungsfaktoren sind im Gesetz festgelegt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen den neuen Grundsteuerwert nicht selbst berechnen. Das übernimmt das jeweils zuständige Finanzamt; bei uns also das Finanzamt Pirna.

Eigentümer, die selbst keinen Internetzugang haben und auch nicht mit Hilfe von Angehörigen oder Freunden auf die Daten des Grundsteuerportals Sachsen zugreifen können, erhalten bei der Informations- und Annahmestelle des Finanzamtes Pirna Auskünfte zu den Daten aus dem Grundsteuerportal Sachsen.

7. Wie wird die Grundsteuer ab 2025 erhoben?

Das bisherige dreistufige Verfahren und die Unterscheidung von Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Grundsteuer B für das Grundvermögen werden auch künftig beibehalten:



8. Wie hoch wird die Grundsteuer ab 2025 genau sein?

Das Finanzamt Pirna setzt den „neuen“ Grundsteuerwert und den „neuen“ Grundsteuermessbetrag fest.

Nach dem Vorliegen der neuen Grundsteuermessbeträge für alle Grundstücke in der Gemeinde, was für das Jahr 2024 geplant ist, wird sich die Gemeinde wahrscheinlich im 2. Halbjahr 2024 mit der „neuen“ Grundsteuer auseinandersetzen.

Es ist gemeinsame Zielstellung aller beteiligten Ebenen (Bund, Länder, Kommunen), dass in Summe über alle Grundstückseigentümer in der Gemeinde das Aufkommen an „neuer“ Grundsteuer dem an „alter“ Grundsteuer entspricht. Dazu muss die Summe aller neuen Grundsteuermessbeträge mit der Summe aller alten Grundsteuermessbeträge verglichen und entsprechend des Ergebnisses dieses Vergleichs der bisherige Hebesatz nach oben oder unten angeglichen werden, was im Gemeinderat zu beschließen ist.

Anschließend werden wir darauf aufbauend die neuen Grundsteuerbescheide erstellen und voraussichtlich noch im Jahr 2024 an Sie versenden. Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen.

Fragen zur zukünftigen Grundsteuerhöhe kann die Gemeinde derzeit nicht beantworten.

Wie bereits dargestellt, ergibt sich die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer aus der Multiplikation von „neuem“ Grundsteuermessbetrag und „neuem“ Hebesatz, die beide noch nicht vorliegen.

Die **angestrebte Aufkommensneutralität** bezieht sich nur auf das gesamte Grundsteueraufkommen in der Gemeinde. Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerpflichtigen lassen sich aufgrund der neuen Berechnungsform als auch den Wertveränderungen in den letzten Jahren, welchen die einzelnen Grundstücke unterlagen, nicht vermeiden.

Es wird also Grundstücke geben, für die ab 2025 mehr Grundsteuer als bisher und Grundstücke, für die weniger als bisher zu zahlen sein wird. Das ist eine unausweichliche Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neuregelung und lässt sich im Hinblick auf die aktuell noch größeren Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte nicht vermeiden.

9. Was beinhaltet das sächsische Grundsteuermodell?

Die Grundsteuer wird bundesweit erhoben und alle grundsätzlichen gesetzlichen Regelungen wie zum Beispiel das Bewertungsgesetz gelten auch bundesweit.

Im Zuge der Verständigung zwischen Bund und Ländern zur Umsetzung der Grundsteuerreform haben die Länder gegenüber dem Bund jedoch erfolgreich auf eine Öffnungsklausel gedrängt, die es einzelnen Ländern ermöglicht von einigen bundesweiten Vorgaben auch abweichende Landesregelungen zu treffen. Auf dieser Basis hat der sächsische Landtag im Februar 2021 das „eigene“ sächsische Grundsteuermodell verabschiedet.

Dieses weicht vom Grundsteuergesetz des Bundes dahingehend ab, dass bei den Steuermesszahlen zwischen den Grundstücksarten differenziert wird. Bei der Grundsteuer B gelten in Sachsen künftig 0,36 Promille für unbebaute Grundstücke und Wohngrundstücke sowie 0,72 Promille für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, das Teileigentum und die sonstigen bebauten Grundstücke

Ziel des sächsischen Modells ist es, eine deutliche Steigerung der Grundsteuer bei den Wohngrundstücken und demgegenüber eine starke Entlastung bei den Geschäftsgrundstücken zu vermeiden. Wohnen soll durch die Grundsteuerreform nicht stärker belastet werden. Im Ergebnis soll eine überproportionale Belastung einzelner Grundstücksarten vermieden werden.

10. Kontaktdaten

Hotline zur Grundsteuerreform beim Finanzamt Pirna: 03501 551-9500

Sachbearbeiterin Frau Schneider bei der Gemeinde: 035055 680-41

gez. Schütze
Amtsleiter Finanzen