

Grundsteuer- was verändert sich für Eigentümer?

Die Grundsteuer wird ab dem 1.1.2025 auf der Grundlage von neuen Bemessungsgrundlagen erhoben. Diese werden in Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 ermittelt. Die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung ist durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesteuerblatt vom 30.3.2022 erfolgt. Alles Wichtige zur neuen Grundsteuer erfahren Sie hier im INFO-Service.

Die Reform der Grundsteuer wurde bereits vor mehr als zwei Jahren beschlossen, nachdem das Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung gefordert hatte. Denn bisher berechnen die Finanzämter den Wert einer Immobilie auf Grundlage völlig veralteter Daten. Ab 2025 soll nun ein neuer Rechenweg gelten. Vorher müssen aber fast 36 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden.

1. Grundsteuer

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit dieser Steuer werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie ist von den Eigentümern von Grundbesitz, wie Grundstücke, Eigentumswohnungen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft jährlich zu zahlen.

Neue Reform der Grundsteuer

Bisher wird die Grundsteuer für Häuser und Grundstücke in den alten Bundesländern nach Einheitswerten auf dem Stand von 1964 berechnet, in den neuen Bundesländern gelten hierbei sogar Werte von 1935. Noch immer gelten die in 1964 festgestellten Werte, was zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Denn Gleichheit bedeutet auch, dass die Steuerbasis die Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Grundstücken und Immobilien realitätsgerecht widerspiegeln muss, damit die Steuerbelastung gleichmäßig verteilt ist.

Im April 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die Einheitsbewertung von Grundstücken und Immobilien in den alten Bundesländern seit Anfang 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar und damit verfassungswidrig ist. Damit kann die Grundsteuer nicht mehr in der bisherigen Form erhoben werden.

Damit das System der Einheitsbewertung für Grundbesitz funktioniert, sollte alle sechs Jahre eine allgemeine Wertfeststellung (Hauptfeststellung) für bebaute und unbebaute Grundstücke erfolgen. Ziel ist es, dass die so ermittelten Einheitswerte dem Verkehrswert der Grundstücke zumindest nahekommen sollen. Denn an dem Verhältnis der einzelnen Verkehrswerte zeigt sich, ob die Besteuerung gleichheitsgerecht ist.

Bedeutung der Neuregelung für Eigentümer

Anhand des festgestellten Grundsteuerwerts kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Höhe der „neuen“ Grundsteuer berechnet werden. Der aktuelle Hebesatz ist nicht auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte anzuwenden. Erst wenn für die Mehrzahl der Grundstücke eine Neubewertung erfolgt ist, – also Ende 2023 oder Anfang 2024 - kann ein neuer Hebesatz ab 2025 festgesetzt werden.

Der Unterschied zwischen Grundsteuer A und B

Bei der Grundsteuer unterscheidet man zwischen der Grundsteuer A und B.

Die Grundsteuer A gilt für land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Der Buchstabe A steht bei der Bezeichnung für agrarisch genutzten Boden.

Die Grundsteuer B gilt für bebaute und für unbebaute Grundstücke. Der Buchstabe B bedeutet, dass es sich um baulich genutzten Boden handelt. Dazu zählen Miet- und Geschäftsgrundstücke, Häuser, Gebäude auf fremdem Grund und Boden, Wohnungseigentum und auch Teileigentum sowie Erbbaurechte.

Neu eingeführt durch die Grundsteuerreform wird ab dem Jahr 2025 die sogenannte **Grundsteuer C**. Damit können Kommunen einen höheren Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke beschließen. Denn in vielen Kommunen besteht ein Mangel an Wohnraum, während baureife Grundstücke brach liegen und von den Eigentümern nicht genutzt werden. Teilweise handelt es sich um altes Grundeigentum, bei dem die Eigentümer kein Interesse an einer baulichen Nutzung haben, teilweise wurden Flächen gezielt aufgekauft in der Hoffnung, eine Wertsteigerung erzielen zu können.

Durch die Grundsteuer C soll zukünftig die Spekulation verteuert werden. Somit erhalten die Gemeinde das Recht, eine höhere Grundsteuer auf ungenutzte Baugrundstücke zu erheben und so mögliche Spekulationen unattraktiv zu gestalten. Mit der Reform gibt es die Möglichkeit, baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe zu definieren und für diese einen abweichenden Grundsteuerhebesatz festzusetzen.

Arten von Grundsteuern



2. Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung

Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts sind folgende Personen verpflichtet:

Eigentümer von

- un bebauten Grundstücken
- Ein- und Zweifamilienhäusern
- Eigentumswohnungen (hier ist der Eigentümer selbst zuständig, nicht der Verwalter der Eigentümergemeinschaft)
- Teileigentum
- Mietwohngrundstücken
- Geschäftsgrundstücken
- gemischt genutzten Grundstücken
- sonstigen bebauten Grundstücken
- sowie Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers.

Ob das Grundstück selbst genutzt wird oder vermietet ist, ist dabei unerheblich.

Hinweis

Für jedes Grundstück muss eine eigene Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abgegeben werden.

Benötigte Daten für die Feststellungserklärung der Grundsteuer

Für Wohngrundstücke nach dem Bundesmodell

Je nach Grundstück sind verschiedene Daten erforderlich

- das Aktenzeichen
- die Adresse/Lage des Grundstücks
- Angaben zu allen Eigentümerinnen und Eigentümern
- das zuständige Finanzamt
- Angaben zum Grund und Boden (Gemarkung, Flur und Flurstück, Art des Grundstücks, amtliche Fläche, Bodenrichtwert je Quadratmeter)
- bei Wohngrundstücken Baujahr bzw. Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze, Wohn- und Nutzfläche je Wohnung
- bei Nichtwohngrundstücken Gebäudeart, Baujahr, Bruttogrundfläche in Quadratmeter.

Die erforderlichen grundstücksbezogenen Angaben befinden sich z. B. in Bauunterlagen, Teilungserklärungen, Grundbuchauszügen oder Kaufverträgen.

Um Ihnen das Zusammentragen der notwendigen Unterlagen zu erleichtern, stellen wir am Ende dieser Seite eine Checkliste zur Verfügung.

Welche Daten in der Feststellungserklärung anzugeben sind, hängt vom jeweiligen Grundsteuermodell ab.

Für das Bundesmodell sind die Informationen zuvor über eine öffentliche Bekanntmachung bzw. Allgemeinverfügung am 31. März 2022 im Bundesgesetzblatt ergangen. Ähnlich sind die Länder mit abweichenden Modellen vorgegangen.

Mit der Allgemeinverfügung ist die öffentliche Bekanntmachung zur Abgabe der Feststellungserklärungen an die Grundstückseigentümer ergangen.

Dennoch erhalten viele Grundsteuerpflichtige gesondert ein auf das jeweilige Grundstück bezogene Informationsschreiben.

Hinweis

Die geplanten Versand-Zeitpunkte der Informationsschreiben der Bundesländer sollen im Mai bzw. Juni erfolgen.

Abgabe der Feststellungserklärung

Zuständig ist immer das für die Grundsteuer zuständige Finanzamt am Ort der Immobilie. Gezahlt wird an die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet. Berechnet wird die Grundsteuer nach der Methode desjenigen Bundeslandes, in dem die Immobilie liegt. Im Zweifelsfall sollte beim dortigen Finanzamt erfragt werden, ob es in der jeweiligen Region gegebenenfalls ein spezielles, für die Grundsteuer zuständiges Finanzamt neben dem „allgemeinen“ Finanzamt gibt.

Jeder Eigentümer muss eine elektronische Erklärung mit Angaben zu seiner Person und seinem Grundstück ausfüllen und elektronisch an das Finanzamt übermitteln, das für sein Grundstück zuständig ist („Lagefinanzamt“). Das kann je nach Bundesland auch ein zentral zuständiges Finanzamt sein.

Alle Bundesländer werden auf dem Steuerportal MEIN ELSTER ab Anfang Juli 2022 die entsprechenden Vordrucke rein elektronisch zur Verfügung stellen.

www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform

Hierfür muss eine Zertifizierung auf dem Portal ELSTER vorliegen. www.elster.de/eportal/start

Um die Steuererklärung abzugeben, gibt es mehrere Möglichkeiten:

1. Man kann seine vorhandene Registrierung in ELSTER nutzen, die man z. B. für die Einkommensteuer schon hat.
2. Man kann die vorhandene ELSTER-Registrierung eines nahen Angehörigen (z. B. Ehepartner, Lebenspartner, Eltern, Schwiegereltern, Geschwister, Kinder, Nichten, Neffen, Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister) für die Abgabe der Erklärung verwenden.
3. Man kann eine eigene neue Registrierung bei ELSTER durchführen. Das dauert ca. zehn Tage, man braucht dazu seine Steuer-Identifikationsnummer und eine eigene E-Mail-Adresse. Jeder Bürger hat, auch wenn er aktuell nicht besteuert wird, irgendwann einmal eine Steuer-Identifikationsnummer zugeteilt bekommen. Wenn die eigene Steuer-Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern erst erfragt werden muss, um sich in ELSTER zu registrieren, dauert es bis zu vier Wochen.
4. Man kann eine Steuersoftwarelösung kaufen, die auch die Übermittlung an ELSTER beinhaltet. Unter www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt sind die Softwareprodukte aufgelistet, die aktuell ELSTER unterstützen.
5. In Ländern, die bei der Grundsteuer das Bundesmodell anwenden, gibt es die Möglichkeit einer vereinfachten elektronischen Übermittlung für einfach gelagerte Sachverhalte, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke. Unter www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de bietet das Bundesfinanzministerium im Auftrag einen Online-Service an. Dieser ist auf Standardfälle von Privatbesitzern zugeschnitten und dadurch deutlich vereinfacht im Vergleich zu ELSTER.

Hinweis

In Einzelfällen sind Ausnahmen von der Pflicht zur elektronischen Abgabe möglich. Ein Anruf beim Bürgerservice Ihres zuständigen Finanzamts gibt im Zweifelsfall Klarheit darüber, ob Sie im vorliegenden Fall die Erklärung auch in Papierform abgeben dürfen.

Eigentümer, die die Erklärung nicht selbst erstellen und abgeben wollen oder können, können sich an einen Steuerberater wenden. Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, in dieser Angelegenheit zu helfen.

Hinweis

Die Erstellung der Erklärung ist kostenpflichtig. Die Steuerberater müssen die Erstellung der Erklärung nach der Steuerberatervergütungsverordnung abrechnen. Diese wird gerade geändert. Die Steuerberater können – in einem gewissen Rahmen – die Gebühren selbst festlegen.

Frist für die Abgabe der Feststellungserklärung

Ab Juli 2022 bis zum 31.10.2022 ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben. Bevor die Frist abgelaufen ist, kann eine Verlängerung beantragt werden. Diese muss aber begründet werden. Die zuständigen Finanzämter werden im Einzelfall entscheiden.

Für Eigentümer, die einen Steuerberater für die Abgabe der Feststellungserklärung beauftragen, gelten keine verlängerten Fristen.

Kann die Frist nicht eingehalten werden, wird das Finanzamt, wie für andere Steuererklärungen auch, einen Verspätungszuschlag erheben.

3. Bewertung der Grundstücke

Nicht jedes Bundesland bewertet die Grundstücke für die Grundsteuer gleich:

Die meisten Bundesländer haben das Bundesmodell übernommen.

Für das Bundesmodell entschieden haben sich:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

Aufgrund der Öffnungsklausel sind in den nachstehenden Bundesländern leicht modifizierte oder separate Grundsteuermodelle vorgesehen. Insbesondere für die Bundesländer, die einen unterschiedlichen Berechnungsansatz verfolgen, ergeben sich andere Datensätze, die erhoben werden müssen. Mittlerweile haben alle Länder, die von vornherein ein eigenes Modell beabsichtigten, eigene Landesgesetze beschlossen.

Nachfolgend eine Übersicht der Länder mit den Abweichungen zum Bundesmodell.

Für eigene Ländermodelle entschieden haben sich:

Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)

Bayern (Flächenmodell)

Hamburg (Wohnlagenmodell)

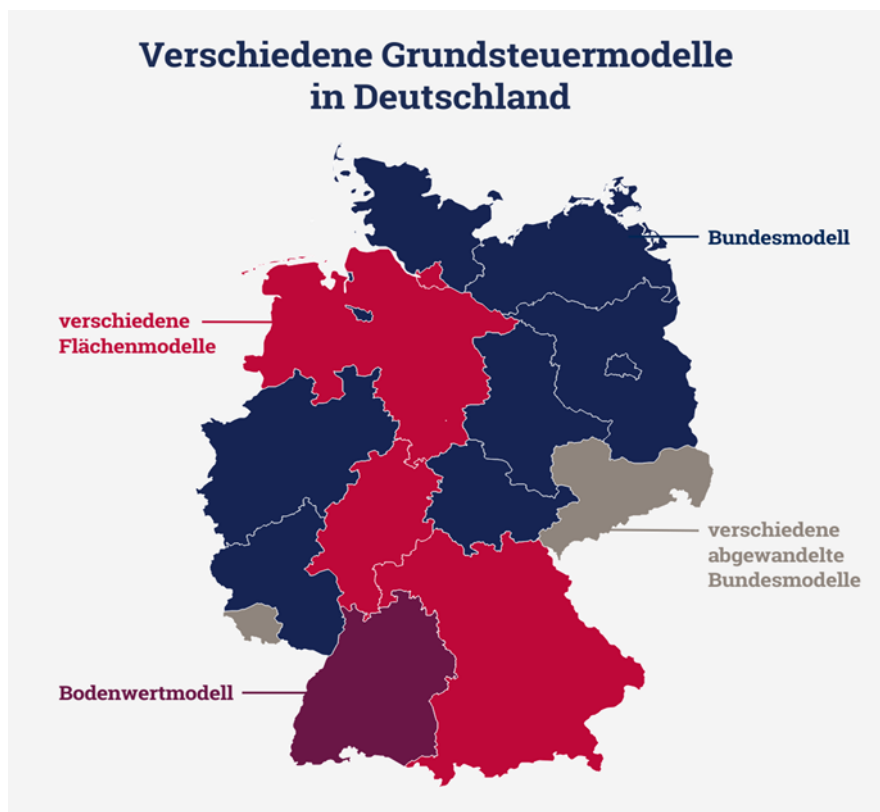
Hessen (Flächen-Faktor-Modell)

Niedersachsen (Flächen-Lage-Modell)

Das Bundesmodell mit Abweichungen nutzen:

Saarland

Sachsen



4. Berechnung der Grundsteuer

Für die Grundsteuerberechnung ab dem Jahr 2025 sind die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag 1. Januar 2022 entscheidend. Demnach müssen die Grundsteuererklärung danach ausgefüllt werden, wie die Situation am 1. Januar 2022 war, also wer zu diesem Stichtag Eigentümerin oder Eigentümer und wie der Baubestand und die Nutzung war. Ändert sich nach diesem Zeitpunkt etwas am Grundstück (z. B. durch Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes oder durch eine Nutzungsänderung) oder am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, muss dies dem Finanzamt mitgeteilt werden. Die Grundsteuer wird dann neu berechnet.

In den folgenden Beispielen geht es nur um die Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens (d. h. nicht um Betriebe der Land- und Forstwirtschaft).

Die Berechnung der Grundsteuer B für Grundstücke erfolgt in verschiedenen Stufen.

Berechnung nach dem Bundesmodell

Die vom Bund vorgegebene Neuregelung knüpft an die bisherige Grundstruktur an. Damit wird die Grundsteuer auch künftig in drei Schritten berechnet:



Die Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des Steuermessbetrags mit dem jeweiligen Gemeinde-Hebesatz. Notwendig ist für die Ermittlung immer der Grundsteuerwert.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei Stufen:

Bescheid über den Grundstückswert

Ermittlung des Grundstückswerts

Bescheid über den Grundsteuermessbetrag

Einheitswert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag

Bescheid über die Grundsteuer

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer



1. Schritt Berechnung des Grundsteuerwerts

Die wesentlichen Faktoren sind

- der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und
- die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt
- die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

Hinweis

Die erforderlichen grundstücksbezogenen Angaben finden Sie u.a. in folgenden Unterlagen: Teilungserklärung, Grundbuchblatt, Kaufvertrag, alter Einheitswert- und Grundsteuerbescheid, ggf. Betriebskostenabrechnung.

2. Schritt Ausgleich der Wertsteigerungen

Im Vergleich von den aktuellen zu den seit dem Jahr 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisierten Werten wird ein Ausgleich geschaffen.

Dazu wird die sogenannte Steuermesszahl (ein Faktor, der für die Berechnung der Grundsteuer wichtig ist) kräftig etwa auf 1/10 des bisherigen Wertes, das heißt:

- für Wohngrundstücke von 0,35 Prozent auf 0,031 Prozent
(Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum)
- für Nichtwohngrundstücke 0,034 Prozent
(Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) gesenkt.



Hinweis

Soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen werden weiter, auch über die Grundsteuer, gefördert. Deshalb erhalten solche Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung, einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt.

3. Schritt Anpassen der Hebesätze durch die Gemeinden

Sollte sich in einzelnen Gemeinden das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändern, besteht für sie die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sich insgesamt ihr Grundsteueraufkommen nicht erheblich verändert. Die Gemeinden haben angekündigt, dass sie dies auch tun werden, – denn insbesondere eine Erhöhung der Grundsteuer anlässlich der verfassungsrechtlich gebotenen Neuregelung wäre politisch nicht vermittelbar.

Beispiel Bundesmodell

	 Einfamilienhaus 120 qm Bodenrichtwert: 400 €	 Einfamilienhaus 120 qm Bodenrichtwert: 200 €
BEWERTUNG GRUNDVERMÖGEN <ul style="list-style-type: none"> • Fläche • statistische Nettokaltmiete • Bodenrichtwert 	310.100 €	217.200 €
	×	×
STEUERMESSZAHL <ul style="list-style-type: none"> • drastisch reduziert • zusätzlich reduziert für sozialen Wohnraum 	0,31 ‰	0,31 ‰
	×	×
HEBESATZ KOMMUNEN <ul style="list-style-type: none"> • bestimmen Kommunen • Ausgleich von Mehr-/Mindereinnahmen 	421 % ¹	421 % ¹
	=	=
	404,71 €/Jahr	283,47 €/Jahr

Erläuterungen: Bei den Berechnungen wird ein Einfamilienhaus in einer Gemeinde der Mietniveaustufe 4 unterstellt, Baujahr 1960, Wohnfläche 120 qm, Grundstücksfläche 1.000 qm, bisheriger Hebesatz der Gemeinde 480 %.

¹ Es wird unterstellt, dass die Gemeinde ihren Hebesatz von 480 % auf 421 % senkt, um ihre Einnahmen konstant zu halten.
 © Bundesministerium der Finanzen

Einige Beispiele mit Berechnung nach den Landesmodellen und Berechnungen nach dem Bundesmodell mit Abweichungen zeigen wir Ihnen hier. Auf unserer Homepage www.steuerzahler.de finden Sie alle Berechnung der Bundesländer sowie den Zugang zu unserem Grundsteuerrechner.

Bayern (Flächenmodell)

Bayern weicht gänzlich vom Bundesmodell ab, indem ein reines Flächenmodell zur Bemessung der Grundsteuer zum Tragen kommt. Nach diesem Konzept wird die Höhe der Grundsteuer aufgrund von Grundstücks- und Gebäudefläche, Nutzungsart, zugehörigen Äquivalenzzahlen und dem durch die Kommunen festgelegten Hebesatz ermittelt. Die Werte von Grundstück und Immobilie spielen dabei keine Rolle. Ebenso wird keine Grundsteuer C implementiert.

Die Gebäudefläche wird nach einer geeigneten, aber nicht näher bestimmten Methode ermittelt. Garagen bis 50 qm werden nicht als Gebäudefläche erfasst.

Die Äquivalenzzahlen betragen bei der Grundsteuer B für Gebäudeflächen stets 0,50 €/qm und für Grund und Boden 0,04 €/qm mit einer hälftigen Reduzierung für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Teil oder weiteren Reduzierungen.

Bayern gehört zu den wenigen Bundesländern, in denen keine turnusmäßige Hauptfeststellung oder sonstige Neubewertung vorgenommen wird.

Beispiel Einfamilienhaus

600 m² Fläche des Grund und Bodens

120 m² Wohnfläche

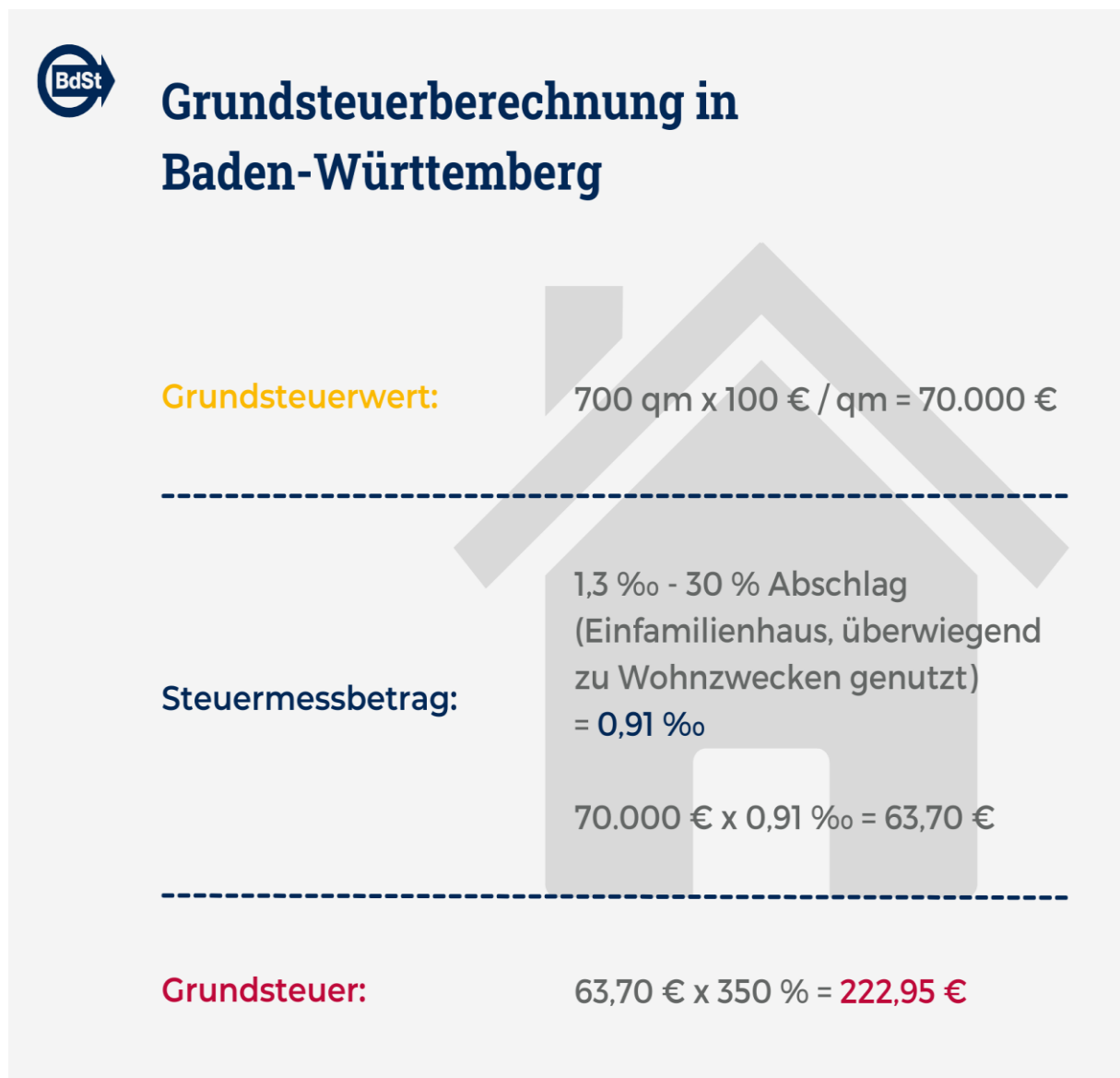
Hebesatz der Gemeinde: 400 %

	Grund und Boden	Gebäude
Fläche	600 m ²	120 m ²
× Äquivalenzzahl	0,04 €/m ²	0,50 €/m ²
= Äquivalenzbeträge	24 €	60 €
× Grundsteuermesszahl	100 %	70 %
= Grundsteuermessbetrag	66 €	
× Hebesatz der Gemeinde	400 %	
= Grundsteuer	264 €	

Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)

Baden-Württemberg wendet ein modifiziertes Bodenwertmodell an. Steuerbefreiungen gelten u. a. für Grundbesitze von Körperschaften des öffentlichen Rechts, darunter auch die der Religionsgemeinschaften. Die Neuberechnung der Grundsteuer richtet sich nach dem Grundsteuerwert, dem der Bodenrichtwert sowie die Grundstücksfläche zugrunde liegen. Bebauungen werden nicht berücksichtigt.

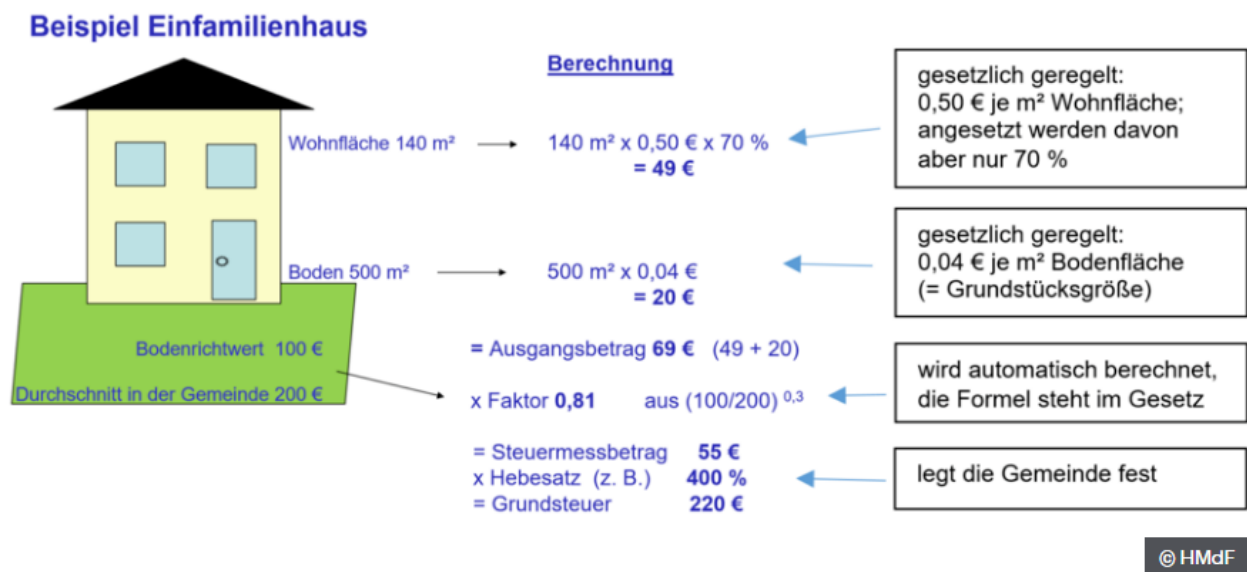
Beispiel: Ein Grundstückeigentümer hat ein Einfamilienhaus auf einem 700 qm großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 100 Euro/qm. Der neue Hebesatz der Gemeinde, auf der sich das Grundstück befindet, soll für die neue Grundsteuer bei 350 Prozent liegen.



Hessen (Flächen-Faktor-Modell)

Hessen wählte in Anlehnung an das reine Flächenmodell ein Flächen-Faktor-Modell, bei dem neben der Grundstücksgröße und dem Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche ebenfalls die Lage durch ein einfaches Faktorverfahren unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte in die Neuberechnung einbezogen wird.

Beispiel: Eine Familie lebt in Hessen in einem 140 qm großen Einfamilienhaus. Das Grundstück hat eine Fläche von 500 qm.



Berechnungen nach dem Bundesmodell mit Abweichungen

Von den sieben Bundesländern, die sich für die Länderöffnungsklausel entschieden haben, sehen das Saarland und Sachsen allerdings keinen grundlegend vom Bundesmodell abweichenden Sonderweg vor. Das Bundesmodell soll weitgehend umgesetzt werden. Die im Saarländischen Grundsteuergesetz vorgesehene punktuelle Abweichung vom Bundesmodell beschränkt sich auf die Festlegung von saarlandspezifischen Steuermesszahlen.

Saarland (Saarlandmodell)

Folgende Steuermesszahlen sind abweichend vom Bundesmodell festgelegt worden:

Steuermesszahl für	Bundesmodell	Saarlandmodell
Unbebaute Grundstücke	0,034 %	0,064 %
Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden (= überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke): Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum	0,031 %	0,034 %
Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden (= nicht überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke): Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke	0,034 %	0,064 %

Sachsen (Sächsisches Modell)

Wie im Saarland legt Sachsen lediglich eigene Steuermesszahlen fest:

Steuermesszahl	Bundesmodell	Sächsisches Modell
Unbebaute Grundstücke	0,034 %	0,036 %
Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden (= überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke): Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum	0,031 %	0,036 %
Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet werden (= nicht überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke): Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke	0,034 %	0,072 %

Checkliste für Eigentümerinnen und Eigentümer

Unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Erbbaurechte

Grundangaben

Aktenzeichen

Sie finden das Aktenzeichen, bisher auch „Einheitswert“-Aktenzeichen („EW-Az.“), auf Einheitswertbescheiden des Finanzamtes, Grundsteuer-Bescheiden der Kommune oder links oben auf dem Informationsschreiben, das Sie im Zeitraum vom Mai bis Juni 2022 von Ihrem Finanzamt erhalten haben. In manchen Bundesländern gibt es statt dem Einheitswert-Aktenzeichen eine Steuernummer. Dies gilt für Berlin, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein.

Lage des Grundstücks mit Adressdaten
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer jeweils mit Adressdaten

Lagefinanzamt

Geben Sie die Grundsteuerwerterklärung bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (Lagefinanzamt). Das Lagefinanzamt finden Sie links oben auf dem Informationsschreiben, das Sie im Zeitraum vom Mai bis Juni 2022 von Ihrem Finanzamt erhalten haben.

Angaben zum Grundstück

Angaben zum Grund und Boden

Es werden folgende Informationen benötigt:

- Gemarkung
- Flur und Flurstück
- Art des Grundstücks
- Amtliche Fläche des Grundstücks
- Bodenrichtwert je qm
- Grundbuchblattnummer/ggf. Miteigentumsanteil

Angaben bei Wohngrundstücken

Es werden insbesondere folgende Informationen benötigt:

- Baujahr/Jahr der Bezugsfertigkeit
- Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze
- Wohn- und Nutzfläche je Wohnung

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

Zur Wohnfläche zählen nicht:

- Räume in Keller und Dachgeschoss, die nicht als Wohnraum dienen.
- Garagen, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung (z. B. angebaute oder freistehende Garage auf dem Grundstück; Tiefgarage im Mietshaus) stehen, bleiben bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen bis zu einer Fläche von 50 m² (Freibetrag) außer Ansatz.
- Nebengebäuden, die in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, bleiben bis zu einer Fläche von 30 m² bei der Ermittlung der maßgeblichen Gebäudeflächen außer Ansatz. Ein Nebengebäude kann beispielsweise eine Scheune oder ein Gartenhaus sein.

Angaben bei nicht Wohngrundstücken



Es werden insbesondere folgende Informationen benötigt:

- (Lageplan-) Nummer
- Gebäudeart
- Baujahr
- Bruttogrundfläche in qm

Hinweis

Bitte reichen Sie keine Unterlagen mit ihrer Grundsteuerwerterklärung ein. Sollte das Finanzamt Unterlagen von Ihnen für die Prüfung benötigen, wird es diese bei Ihnen gesondert anfordern. Bitte bewahren Sie daher vorhandene Unterlagen sorgfältig auf.