

Neue Grundsteuer – Eigentümer müssen bis 31. Oktober Steuererklärung abgeben

Im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Praxis der Grundsteuererhebung für verfassungswidrig erklärt. Ab 2025 erfolgt die Erhebung der Grundsteuer nach einem neuen Modell.

Dazu ist es erforderlich, dass Grundstückseigentümer jetzt aktiv werden und eine sogenannte Feststellungserklärung abgeben. Das ist nichts anderes als eine zusätzliche Steuererklärung. Damit sollen die Finanzämter in die Lage versetzt werden, alle notwendigen Daten zur Festsetzung des individuellen Grundsteuermessbetrages zu erhalten.

Die Grundsteuer wird weiterhin von der Gemeinde erhoben. Dazu legt diese einen jährlichen Hebesatz fest. Dieser wird mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert und ergibt die zu zahlende Grundsteuer.

Ab dem 1. Juli bis zum 31. Oktober ist vom Grundstückseigentümer daher eine Erklärung abzugeben. Der Gesetzgeber erwartet, dass dies digital über das Portal „Mein Elster“ erfolgt. Dazu müssen Sie sich unter www.elster.de registrieren.

Wer bereits einen Zugang für seine Einkommens- oder Umsatzsteuererklärung besitzt, kann diesen verwenden. Die Abgabe in Papierform soll nur in Härtefällen möglich sein.

Wichtig für Ihre Erklärung ist das 17-stellige Aktenzeichen, dass Ihnen hierzu in den letzten Wochen mit einem

Informationsschreiben Ihres Finanzamtes zugegangen ist. Die Erklärung ist für jedes Grundstück einzeln abzugeben. Diese betrifft auch alle Eigentumswohnungen. Sind mehrere Personen Eigentümer, genügt die Abgabe einer Erklärung. Zuständig ist jeweils das Finanzamt am Ort der Immobilie. Prüfen Sie vor der Abgabe der Erklärung noch einmal die Aktualität Ihrer Grundstücksangaben und holen Sie gegebenenfalls einen aktuellen Grundbuchauszug ein. Wichtige Hinweise zum Ausfüllen finden Sie auch unter www.grundsteuer.sachsen.de. Seit dem 1. Juli ist diese Seite freigeschaltet und Sie finden dort auch weitere amtliche Angaben, insbesondere zum Bodenrichtwert zum Stichtag 1. Januar

2022. Ältere Angaben oder Portale wie boris.sachsen.de sind nicht zu verwenden!

Belege sind mit der Erklärung nicht einzureichen. Soweit das erforderlich sein sollte, wird Ihr Finanzamt diese gesondert anfordern. Einzureichen sind die Erklärungen je nach Grundstücksart verschieden. Grundstücke des Grundvermögens unterfallen der Grundsteuer B. Hierzu zählen neben unbebauten Grundstücken, Mietshäusern und vermieteten Eigentumswohnungen, auch die selbstgenutzte Immobilie und Geschäftsgrundstücke. Letztere sind solche, die nicht zu mehr als 80 % zu Wohnzwecken genutzt werden. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft wird die Grundsteuer A erhoben.

Für die Grundsteuer B benötigen Sie folgende Angaben:

- Aktenzeichen (Schreiben Ihres Finanzamtes)
- Lage und Adresse des Grundstücks
- Grundbuchangaben einschließlich im Grundbuch eingetragene Fläche des Flurstücks
- Angaben zum Eigentümer
- Befreiungstatbestände, zum Beispiel Denkmaleigenschaft
- Bodenrichtwert aus www.grundsteuer.sachsen.de
- Angaben zum Gebäude
 - Gebäudeart und Baujahr
 - Angaben zu Gebäudeflächen, insbesondere Wohnfläche
 - Garagen/Stellplätze/Tiefgaragenstellplätze
 - Kernsanierung, das heißt Zustand mit dem eines neuen Gebäudes vergleichbar
 - gegebenenfalls vorhandene behördliche Abbruchverpflichtung

Neben Rechtsanwälten und Steuerberatern sind auch Hausverwaltungen befugt, bei von ihnen betreuten Objekten und Einheiten unterstützend tätig zu werden. Das Steuerberatungsgesetz erlaubt auch Haus und Grundeigentümervereinen als Berufsvereinen die Hilfe für Mitglieder in Steuersachen im Rahmen ihres Aufgabenbereiches. Wenden Sie sich bei Fragen zur Unterstützung daher gerne an Ihren Ortsverein. Der Landesverband steht für die Abgabe der Erklärung entgeltlich zur Deckung der personellen Mehrkosten gern zur Verfügung. Nicht dagegen erlaubt ist die Unterstützung durch Lohnsteuerhilfvereine.

Über den Landesverband können Sie die Dateneingabe gegen ein Entgelt in Höhe von 59,50 Euro je Erklärung vornehmen lassen. Reichen Sie dazu bitte die vollständigen Unterlagen über Ihren Ortsverein an den Landesverband ein. Gerne beantworten wir Ihre Fragen dazu unter grundsteuer@hausundgrund-sachsen.de.