

Informationen zur Grundsteuerreform

Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Dafür werden ab 2022 alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Zum ersten Mal wird die auf den neuen Grundsteuerwerten basierende Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen sein. Bis dahin gelten die bisherigen Einheitswerte und Grundsteuermessbeträge weiter.

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

Mit der Grundsteuer wird der Grundbesitz, also Grundstücke und Gebäude einschließlich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, besteuert. Sie wird von den Eigentümern und Eigentümerinnen gezahlt, welche sie über die Betriebskosten auf die Mieter und Mieterinnen umlegen können. Von der Grundsteuer sind also alle Einwohner und Einwohnerinnen einer Gemeinde direkt oder indirekt betroffen. Den Gemeinden kommt sie wiederum zu Gute, denn die Kommunen verwenden die Grundsteuereinnahmen zur Erfüllung ihrer gesetzlichen und freiwilligen Aufgaben, zum Beispiel für den Bau und die Unterhaltung von Straßen, Schulen, Schwimmbädern oder Bibliotheken.

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

Das Bundesverfassungsgericht hatte im April 2018 die bisherige Grundlage für die Grundsteuer – die Einheitswerte – für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin musste der Gesetzgeber die Bewertung im Rahmen der Grundsteuerreform neu regeln, um den Gemeinden eine ihrer wichtigsten Einnahmequellen dauerhaft zu erhalten. Die Grundsteuer darf noch bis zum 31.12.2024 auf Basis der Einheitswerte erhoben werden. Die auf dem bisherigen Recht basierenden Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide werden kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer dann nur noch auf der Basis neuer Bescheide erhoben.

3. Was passiert bei der Umsetzung der Grundsteuerreform?

Voraussetzung für den Erlass der neuen Bescheide ist eine neue Hauptfeststellung, die zum Stichtag 01.01.2022 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.

Dafür werden alle Eigentümer und Eigentümerinnen gebeten, ab Mitte 2022 eine Erklärung für ihren Grundbesitz abzugeben. Damit dies möglichst reibungslos gelingt, hat der Gesetzgeber eine elektronische Übermittlungspflicht der Steuererklärungen vorgesehen. Die entsprechenden Programme werden derzeit erarbeitet und künftig über ELSTER bereitgestellt. Auf Papier eingehende Erklärungen werden nicht zurückgewiesen, sondern gescannt und digitalisiert.

Bei der Steuererklärung werden künftig deutlich weniger Angaben benötigt. Von den Eigentümern und Eigentümerinnen sind die Lage und die Bezeichnung des Flurstücks, die Grundstückgröße, der Bodenrichtwert (im Internet abrufbar z.B. unter <https://boris.sachsen.de/bodenrichtwertrecherche-4034.html>), die Gebäudeart (z.B. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung, Geschäftsgrundstück, etc.), die Wohnfläche oder Bruttogrundfläche und das Baujahr anzugeben. Viele weitere erforderliche Berechnungsfaktoren sind im Gesetz festgelegt. Die Eigentümer und Eigentümerinnen müssen den neuen Grundsteuerwert deshalb nicht selbst berechnen. Dies übernimmt das jeweilige Finanzamt.

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:

- | | |
|---------|---|
| Stufe 1 | -> Feststellung des Grundsteuerwertes
-> Zuständigkeit: Finanzamt |
| Stufe 2 | -> Festsetzung des Grundsteuermessbetrages
-> Zuständigkeit: Finanzamt |
| Stufe 3 | -> Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer
-> Zuständigkeit: Gemeinde |

4. Was beinhaltet das Sächsische Grundsteuermodell?

Der Sächsische Landtag hat im Februar 2021 das sächsische Grundsteuermodell verabschiedet. Dieses weicht vom Grundsteuergesetz des Bundes dahingehend ab, dass bei dem Steuermesszahlen zwischen den Grundstücksarten differenziert wird.

Bei der Grundsteuer B gelten in Sachsen künftig folgende Steuermesszahlen:

- 0,36 Promille für unbebaute Grundstücke und Wohngrundstücke
- 0,72 Promille für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, das Teileigentum und die sonstigen bebauten Grundstücke

Für die Grundsteuer A verbleibt es bei der im Grundsteuergesetz geregelten Steuermesszahl von 0,55 Promille.

Ziel des Sächsischen Modells ist es, eine deutliche Steigerung der Grundsteuer bei 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. Die höhere Messzahl für Geschäftsgrundstücke bewirkt dabei nicht, dass sich die Grundsteuerbelastung für die Sächsische Wirtschaft flächendeckend erhöht oder sogar verdoppelt. Das haben die im Rahmen des sächsischen Gesetzgebungsverfahrens durchgeführten Berechnungen gezeigt.

5. Und wie hoch ist die Grundsteuer ab 2025?

Belastbare Aussagen, wie sich die Höhe der ab 2025 zu zahlenden Grundsteuer in jedem Einzelfall ändern wird, sind derzeit nicht möglich. Hierzu müssen die Grundstücke zunächst neu bewertet werden. Grundlage dafür sind die Steuererklärungen, die nach Aufforderung der Finanzverwaltung abzugeben sind. Die Eigentümer und Eigentümerinnen werden in 2. Quartal von den Finanzämtern Informationen zur Abgabe der Steuererklärungen erhalten.

Trotz der Differenzierung der Steuermesszahl in Sachsen wird sich die Grundsteuerzahlung einzelner Steuerpflichtiger verändern. Die angestrebte Aufkommensneutralität bezieht sich nur auf das gesamte Grundsteueraufkommen in Sachsen bzw. in der jeweiligen Kommune. Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerpflichtigen lassen sich aufgrund von Wertveränderungen bei den Grundstücken, die innerhalb der letzten 87 Jahre eingetreten sind, nicht vermeiden. D. h. es wird Grundstücke geben, für die ab 2025 mehr Grundsteuer als bisher und Grundstücke, für die weniger Grundsteuer als bisher zu zahlen sein wird. Das ist die unausweichliche Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neuregelung und

lässt sich - angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – nicht vermeiden.

6. Zusammenfassung

Für die neue Grundsteuer ab 2025 ist vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dazu zählen auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen) vom Eigentümer eine Steuerklärung beim zuständigen Finanzamt abzugeben. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist der Erbbauberechtigte erklärungs-pflichtig.

Die Erklärung können die Einwohner und Einwohnerinnen über ELSTER ab dem 01.07.2022 kostenlos und elektronisch abgeben. Dafür benötigen sie ein Benutzerkonto. Sofern sie noch kein solches Konto besitzen, können sie es bereits jetzt beantragen. Sollten sie bereits ein Benutzerkonto besitzen, das sie z. B. für die Einkommensteuererklärung benutzen, können sie es auch für die Grundsteuer verwenden. Es können über ELSTER Feststellungserklärungen auch für eine andere Person (z. B. in Betreuungsfällen, für die Eltern usw.) übermittelt werden.

Informationen zum ELSTER-Portal finden sie unter: www.elster.de

Das Finanzamt setzt den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag fest. Nach Vorliegen der neuen Grundsteuermessbeträge (voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024) können sich die sächsischen Gemeinden mit der »neuen« Grundsteuer auseinandersetzen. Sie werden prüfen, ob sie ihre Hebesätze anpassen müssen. Anschließend werden sie die neuen Grundsteuerbescheide versenden. Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen.

Einzelanfragen zur künftigen Grundsteuerhöhe kann die Stadt Bautzen derzeit nicht beantworten. Die Städte und Gemeinden können die Hebesätze für das Jahr 2025 erst festsetzen, wenn hierfür die Messbeträge der Grundstücke im Gemeindegebiet vorliegen. Voraussichtlich können die erforderlichen Entscheidungsprozesse somit erst im 2. Halbjahr 2024 begonnen werden.

Informationen zur Grundsteuerreform in Sachsen finden Sie unter: www.grundsteuer.sachsen.de

Bei Fragen zur Abgabe der Steuererklärung müssen sich die Eigentümer und Eigentümerinnen an ihr zuständiges Finanzamt wenden. Die entsprechenden Kontaktdaten finden sich auf den Informationsschreiben der Finanzämter.