



Grundsteuer-Reformgesetz

GrStRefG

Information zum aktuellen Stand
Finanzausschuss 06.04.2022

Eckpunkte - allgemein

- Berechnungsgrundlage:
 - Einheitswert
 - Steuermesszahl
 - Hebesatz
- Bisherige Grundlagenberechnung über Einheitswert:
 - Festlegung in den neuen Bundesländern: einmalig aus 1935
 - Festlegung in den alten Bundesländern: letztmalig aus 1964
 - Bewertungsgesetz sah eine Aktualisierung im 6-Jahres-Turnus vor, wurde NIE umgesetzt!!
- Urteil Bundesverfassungsgericht Festlegung eines Einheitswertes auf Verfassungswidrigkeit - 10.04.2018, da Wertentwicklung der vergangenen Jahrzehnte nicht ansatzweise berücksichtigt werden
- Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019
- Veröffentlichung am 02.12.2019 im Bundesgesetzblatt
- Verabschiedung Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz - 25.06.2021
- Übergangsfrist bis Ende 2024
- Neubewertung aller Grundstücke, im Bundesgebiet ca. 36 Mio.
- Abweichende Regelungen aufgrund Länderöffnungsklausel, Art. 72 Abs. 3 S1. Grundgesetz, 7 Bundesländer haben sich für eigene Grundsteuermodelle entschieden
- Sachsen-Anhalt ermittelt Grundsteuerwerte anhand einheitlichen Bundesmodell
- Wiederholungszyklus → alle 7 Jahre
- Optionale Einführung einer Grundsteuer C (Einschränkung von „Spekulationsobjekten“)

Eckpunkte - allgemein

- Grundsteuermessbescheide nach „altem“ Recht (bis 31.12.2024) NUR in Papierform
- Grundsteuermessbescheide nach „neuem“ Recht (ab 01.01.2025) NUR noch in elektronischer Form
- Abgabe Grundlagen/Erklärung, zur Erstellung der Grundsteuermessbescheide ab 2025, durch den Grundstückseigentümer ausschließlich über ELSTER
→ **Meldefrist zur Abgabe im Zeitraum 01.07.2022 - 31.10.2022**
- Bisher keine Verlängerung für Kommunen oder Großkunden (Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften, etc.) vorgesehen
- Geplante öffentliche Aufforderung zur Abgabe der Erklärung durch den Bund am 21.März 2022 (Medium Bundesanzeiger; regionale Information MZ 09.03.2022 / Seite 20)
- Informationsschreiben zu den Elster-Erhebungsbögen soll im Juni 2022 an ALLE Grundstückseigentümer erfolgen

Eckpunkte - Auswirkungen an die Abgabepflichtigen (auch Stadt WSF!)

Folgende Vordrucke / Anlagen sind bisher vorgesehen:

Die von den für die Grundsteuer zuständigen Vertreterinnen und Vertretern der obersten Finanzbehörden der Länder beschlossenen Vordrucke

- ~~X~~ GW-1 Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck)
 - GW-1A Anlage Feststellungsbeteiligte
 - ~~X~~ GW-2 Anlage Grundstück
 - GW-2A Einlageblatt zur Anlage Grundstück
 - GW-3 Anlage Land- und Forstwirtschaft
 - GW-3A Anlage Tierbestand
 - GW-4 Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung
- Ausfüllanleitung zum Hauptvordruck
Ausfüllanleitung zur Anlage Grundstück
Ausfüllanleitung zur Anlage Land- und Forstwirtschaft
Ausfüllanleitung zur Anlage Tierbestand
Ausfüllanleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung

Eckpunkte - Auswirkungen an die Abgabepflichtigen (auch Stadt WSF!)

- Erklärung durch Abgabepflichtige hat in folgenden Fällen zu erfolgen:
 - Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks bebaut / un bebaut
 - Eigentümerinnen oder Eigentümer (eines Betriebs) der Land- und Forstwirtschaft
 - Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: **Erbbauberechtigte unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers** des Grundstücks (Erbbauverpflichtete)
 - Bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden: Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens **unter Mitwirkung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Gebäudes**

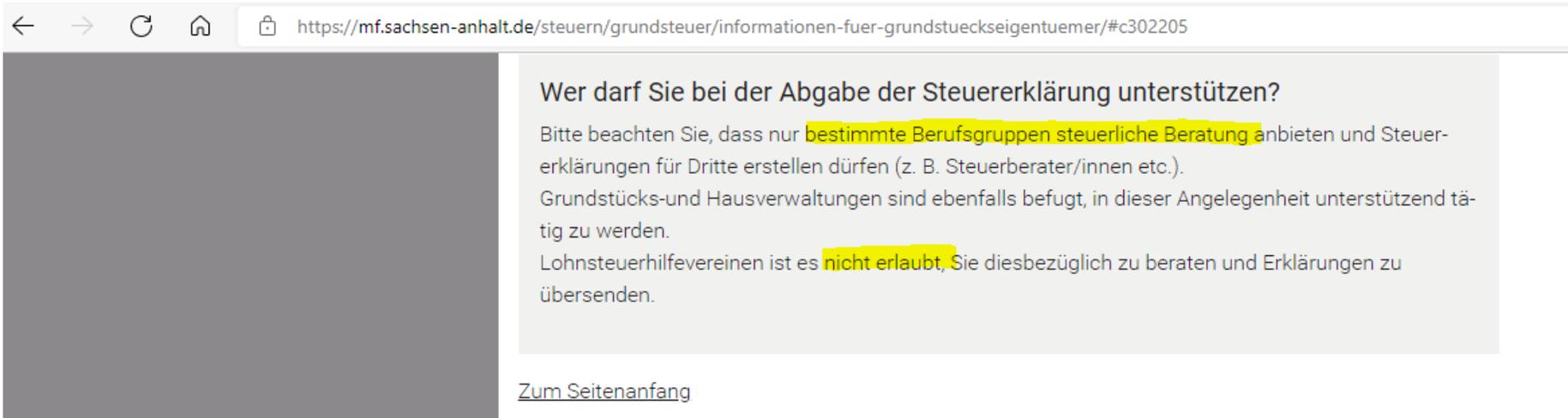
Eckpunkte - Auswirkungen für die Abgabepflichtigen (auch Stadt WSF!)

➤ Wesentliches:

- Jeder Abgabepflichtige hat die Abgabe **selbstständig** im Elster-Portal durchzuführen
- Die notwendigen Information müssen selbstständig beschafft werden, bspw. Bodenrichtwert über LVerMGeo, ein entsprechender Link „soll“ in ELSTER zur Verfügung gestellt werden
- Unterstützung durch bestimmte Berufsgruppen „soll“ möglich und zulässig sein, bspw. Steuerberatung, Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, jedoch muss bereits ein entsprechendes Vertragsverhältnis vorliegen.
 - bspw. städtische Gebäude / Grundstücke in der Verwaltung der WWV → **Kostenfrage?!**
- Unterstützung für Abgabepflichtige ist durch die Stadt Weißenfels nicht möglich und auch nicht zulässig, da:
 - 1) keine oben genannte Berufsgruppe
 - 2) als Behörde des „veranlagenden“ Grundsteuerbescheides nicht befugt!
- **Finanzbehörden stehen ebenfalls lediglich zu informellen, nicht aber für inhaltlichen Fragen der Abgabepflichtigen zur Verfügung!!!!**

Eckpunkte - Auswirkungen für die Abgabepflichtigen (auch Stadt WSF!)

➤ Wesentliches:



The screenshot shows a web browser window with the address bar containing the URL: <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/informationen-fuer-grundstueckseigentuemer/#c302205>. The main content area has a dark grey background on the left and a white background on the right. The white background contains the following text:

Wer darf Sie bei der Abgabe der Steuererklärung unterstützen?

Bitte beachten Sie, dass nur **bestimmte Berufsgruppen steuerliche Beratung** anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen dürfen (z. B. Steuerberater/innen etc.). Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, in dieser Angelegenheit unterstützend tätig zu werden. Lohnsteuerhilfevereinen ist es **nicht erlaubt**, Sie diesbezüglich zu beraten und Erklärungen zu übersenden.

[Zum Seitenanfang](#)

Eckpunkte - Auswirkungen für die Stadt Weißenfels

➤ Wesentliches:

- Die Abgabe ist **selbstständig** im Elster-Portal durchzuführen, hierzu sind die entsprechenden Elsterzertifikate zu beantragen (max. 200 je Steuernummer möglich)
- Jedes Grundstück ist einzeln zu bewerten, **auch im Fall der Befreiung**, diese ist „nachrangig“ zu beantragen!!
- Gemarkungen der Land- und Forstwirtschaft (bspw. Ortschaften) sind **einzeln im Formular auszuweisen**, **unterschiedliche Nutzungsarten auf einem Flurstück** sind ebenfalls separat zu erfassen, bspw. bei gleichzeitige Nutzung von Land- und Forstwirtschaft
- Informationen müssen aus dem LVerMGeo ermittelt werden (Bodenrichtwerte, etc.) rückwirkend zum 01.01.2022, aktuelle Bodenrichtwerte sollen entsprechend ab 01.04.2022 abrufbar sein
- **Sonderfälle:**
- **Erbbaurecht:** Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist im Falle eines Erbbaurechts von der bzw. dem Erbbauberechtigten, unter Einbeziehung der bzw. des Erbbauverpflichteten, abzugeben. → Meldepflicht durch Erbbauberechtigten, **evtl. Zuarbeit durch die Stadtverwaltung notwendig**
- **Gebäude auf fremden Grund und Boden:** Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts **ist in diesem Fall von der Eigentümerin / Eigentümer des Grund und Bodens abzugeben** (unter Einbeziehung des Eigentümers des Gebäudes) → u.a. Verpachtungen Kleingartenanlagen mit Aufbauten, Garagen, etc. **Abfrage im Vorfeld zwingend notwendig!**

Eckpunkte - Auswirkungen für die Stadt Weißenfels

➤ Wesentliches:

- Pflicht zur Anmeldung und Genehmigung der Elsterzertifikate **bis spätestens 30.06.2022!!!**
 - zusätzlich für Veranlagungsstelle Abt. Steuern Stadt WSF, **Elstertransferantrag bis spätestens 30.06.2022**
- Zwingend notwendig für die Bearbeitung von Grundsteuermessbescheiden ab 01.07.2022

Ablauf:

- Gemeldete Abgaben über ELSTER werden vom Finanzamt geprüft und dann den Kommunen im Elsterportal, in Form von Grundsteuermessbescheiden, zur Verfügung gestellt.
- Diese sind dort für einen Zeitraum von maximal 6 Monaten abrufbar, nach diesem Zeitraum sind die Daten unwiderruflich verloren!!!
- Daher wichtig, **zentraler Speicherort der durch Elster-File-Transfer überstellten Grundsteuermessbescheiden**

Eckpunkte - Auswirkungen für die Stadt Weißenfels

➤ Wesentliches:

- Pflicht zur Anmeldung und Genehmigung der Elsterzertifikate **bis spätestens 30.06.2022!!!**
Zentrale Regelung, welche Zertifikate in den Abteilungen vergeben werden? Anzahl??
Gegebenenfalls Prüfung von Berechtigungen, ELSTER in der Stadtverwaltung bereits im Einsatz (Lohnsteuer, Anmeldung FöMi, etc....)
- → zusätzlich für Veranlagungsstelle Abt. Steuern Stadt WSF, **Elstertransferantrag bis spätestens 30.06.2022**
- Zwingend notwendig für die Bearbeitung von Grundsteuermessbescheiden ab 01.07.2022

Ablauf:

- Gemeldete Abgaben über ELSTER werden vom Finanzamt geprüft und dann den Kommunen im Elsterportal, in Form von Grundsteuermessbescheiden, zur Verfügung gestellt.
- Diese sind dort für einen Zeitraum von maximal 6 Monaten abrufbar, nach diesem Zeitraum sind die Daten unwiderruflich verloren!!!
- **Sicherstellung der dauerhaften digitalen Speicherung der überstellten Grundsteuermessbescheide**

Eckpunkte - Auswirkungen für die Stadt Weißenfels

➤ Bisherige Ermittlung der Grundsteuer:

- Steuermessbetrag = **Einheitswert** x Steuermesszahl → Festsetzung Finanzamt
- Grundsteuer A und B = Steuermessbetrag x Hebesatz → Festsetzung Kommune

➤ zukünftige Ermittlung der Grundsteuer:

Einheitswert wird durch Grundbesitzwert „ersetzt“, maßgebliche Faktoren im Erhebungsbogen sind u.a.

- Bodenrichtwert Grund und Boden
- Baujahr Gebäude
- Wirtschaftliche Nutzung Grund und Boden / Gebäude
- etc.

➤ Daraus ergibt sich folgende Ermittlung der Grundsteuer:

- Steuermessbetrag = **Grundbesitzwert** x Steuermesszahl → Festsetzung Finanzamt
- Grundsteuer A und B = Steuermessbetrag x Hebesatz → Festsetzung Kommune

Offene Fragestellungen / Unklarheiten - Auswirkungen für die Stadt Weißenfels

„Nichtabgabe“ fristgerechter Erklärung, Schätzung? Über Finanzamt, über Kommune??

Konsequenzen? Bußgelder? Strafzinsen?

Sicherstellung vollumfänglicher Datenübergabe zwischen Elster-File-Transfer und Finanzsoftware, mögliche Plausibilitätsprüfungen??

➤ Weitere Informationswege

- Das Finanzministerium Sachsen Anhalt hat hierzu bereits Informationen zur Verfügung gestellt: www.mf.sachsen-anhalt.de → Rubrik Steuern - Grundsteuer
- Informationen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo):
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
mit ALLEN relevanten Grundstücksdaten, einschließlich der Bodenrichtwerte auf den 01.01.2022 (wird zum 01.07.2022 zur Verfügung stehen)
- „Planung“ Internetplattform des Landes Sachsen-Anhalt
www.grundsteuerdaten.sachsen-anhalt.de → Bereitstellung spätestens Juni 2022
- Länderübergreifende Internetseite: www.grundsteuerreform.de → allg. Informationen zur Grundsteuerreform
- KONSENS-Chatbot: www.steuerchatbot.de → Frage-Antwort-Portal für betroffene Eigentümer
- ELSTER: www.elster.de → allgemeines Elster-Portal, soll regelmäßig mit Informationen zur Grundsteuer aktualisiert werden

**Vielen Dank für Ihrer
Aufmerksamkeit!**