

Grundsteuerreform in Sachsen: Feststellungserklärung – und wie weiter?

Kurzreferat vor der Sektion Dresden
des Wirtschaftsrates der CDU e. V.
17. Mai 2022

Referent:
Thomas Weihermüller
Steuer- und Stadtkassenamt
Landeshauptstadt Dresden

Systematik der Grundsteuerfestsetzung

1. Schritt: Festsetzung eines **Einheitswertes** (zukünftig: **Grundsteuerwertes**) für jedes Grundstück durch das Finanzamt, Bewertung des Grundstücks dabei bisher im Osten nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1935, im Westen nach den Wertverhältnissen vom 01.01.1964
2. Schritt: Multiplikation des Einheitswerts mit einer **Grundsteuermesszahl** durch das Finanzamt (Ergebnis: **Grundsteuermessbetrag**), Grundsteuermesszahl im Osten derzeit deutlich höher als im Westen, dadurch Grundsteuermessbeträge Ost/West wieder vergleichbar
3. Schritt: Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit kommunalem, jährlich neu zu bestimmenden **Hebesatz** der Gemeinde, Hebesatz ist für alle Grundstücke in der Gemeinde einheitlich (außer Land- und Forstwirtschaft)

Ergebnis des Gesetzgebungsverfahrens zur Grundsteuerreform

komplett neuer Abschnitt zum (Bundes-)Bewertungsgesetz hinzugefügt zur Feststellung der Grundsteuerwerte nach den Wertverhältnissen zum 01.01.2022

Systematik bleibt wie bisher: **Grundsteuerwert** → Multiplikation mit (neuer) **Grundsteuermesszahl** zum **Grundsteuermessbetrag** → Multiplikation mit **Hebesatz** zur Steuerfestsetzung durch die Kommune

Erhebung der Grundsteuer auf der Basis der neuen Werte ab 2025

aber auch:

Öffnungsklausel im Grundgesetz (Art. 72)

für eigene Bewertungs- und Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländer

Sachsen übernimmt das Bundesgesetz, es werden aber abweichende Messzahlen zum Ansatz gebracht.

Ermittlung des Grundsteuerwertes nach neuem Bundesrecht (stark vereinfachte Kurzfassung)

unbebaute Grundstücke: Bodenwert (= Fläche x Bodenrichtwert)

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke:

Bodenwert **plus** Gebäudesachwert

(= Normalherstellungskosten je qm x Bruttogeschoßfläche),

Alterswertabschlag proportional zum Alter, höchstens um 70 Prozent.

Wohnbebauung:

abgezinster Bodenwert (Abzinsung nach Restnutzungsdauer des Gebäudes) **plus** kapitalisierter Reinertrag (durchschnittliche Miete in der Gemeinde x Wohnfläche, abzüglich pauschaler Bewirtschaftungskosten, multipliziert mit einem u. a. an der Restnutzungsdauer des Gebäudes orientierten Kapitalisierungsfaktor).

Rolle der Grundsteuermesszahlen

Höhe der Grundsteuermesszahlen im Bundesmodell und in Sachsen:

unbebaute Grundstücke:	Bundesmodell:	0,34 Promille,
	Sachsen:	0,36 Promille,
Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke:	Bundesmodell:	0,34 Promille
	Sachsen:	0,72 Promille,
Wohngrundstücke:	Bundesmodell:	0,31 Promille.
	Sachsen:	0,36 Promille,

(Änderungen auf Länderebene noch bis ca. Ende 2023 denkbar)

Warum in Sachsen unterschiedlich?

Ausgangspunkt: Umfangreiche Verprobung an Hand von mehr als 3.600 mehr oder weniger zufällig ausgewählten Grundstücken aller Grundstücksarten und Lagen durch das Sächsische Staatsministerium der Finanzen

Ergebnis der Verprobung: In Summe gleichbleibendes Steueraufkommen unterstellt, würden sich bei einheitlichen Messzahlen für alle Grundstücksarten Wohngebäude in Summe gegenüber dem status quo deutlich verteuern und Geschäftsgrundstücke in Summe deutlich verbilligen

„Justierung“ dieser Verschiebungen dadurch, dass Grundsteuermesszahlen entsprechend angepasst werden. Anpassung erfolgt so, dass das derzeitige Belastungsverhältnis, zumindest bezogen auf die Verprobungsgrundstücke, bestmöglich erreicht wird.

„In Summe gleichbleibendes Steueraufkommen“

In jedem Fall ist eine Neufestlegung der kommunalen Grundsteuerhebesätze für 2025 erforderlich.

Kommunale Spitzenverbände haben erklärt (und ihre Mitglieder dazu aufgerufen), die Grundsteuerhebesätze so zu wählen, dass das Gesamt-Steueraufkommen 2025 (neues Recht) voraussichtlich dem von 2024 (altes Recht) entsprechen wird. Hierfür besteht auch ein politisches Eigeninteresse der Kommunen.

Dazu allerdings erforderlich: Rechtzeitige Zuarbeit der Grundsteuermessbeträge durch die Finanzämter an die Kommunen (spätestens I. Halbjahr 2024).

Angestrebtes Ziel

Durch die an einem gleichbleibenden Aufkommen orientierte Bestimmung der Hebesätze für 2025 durch die Kommunen wird die Gesamt-Steuerbelastung über alle Grundstücke in einer Gemeinde in Summe nicht steigen.

Durch die Wahl der Messzahlen im sächsischen Landesrecht werden Wirtschaft und Wohnen ab 2025 in etwa die gleichen Anteile an der Grundsteuerlast zu tragen haben wie vor der Reform.

Im Einzelfall kann es ab 2025 aber z. T. **erhebliche Abweichungen** von der Steuerhöhe gegenüber den jetzigen Recht geben – und zwar **sowohl nach oben als auch nach unten!**

Aktueller Zeitplan

- Anschreiben der Finanzverwaltung an die Grundstückseigentümer mit der Information, dass Feststellungserklärungen abzugeben sind → **erledigt**
- Öffentlichkeitsarbeit der Finanzverwaltung → **läuft**
- Freischaltung des zentralen Datenportals der Finanzverwaltung mit den Informationen zu amtlicher Flächengröße, Bodenrichtwert zum Stichtag 01. Januar 2022 und ggf. landwirtschaftlicher Ertragsmesszahl → **01. Juli 2022**
- Zeitfenster zur Abgabe der Feststellungserklärungen → **01. Juli bis 31. Oktober 2022**

- Erteilung der Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbetragsbescheide durch die Finanzverwaltung an die Grundstückseigentümer → **ab Juli 2022 bis Anfang 2024**

- Ermittlung der Grundsteuerhebesätze in den Gemeinden → **II. Halbjahr 2024**
- Erteilung der Grundsteuerbescheide für 2025ff durch die Städte und Gemeinden an die Grundstückseigentümer → **Januar 2025**

Informationsquellen

Hinweise des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen:

<https://grundsteuer.sachsen.de>

Hinweise und Service des Bundesfinanzministeriums:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

<https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/>