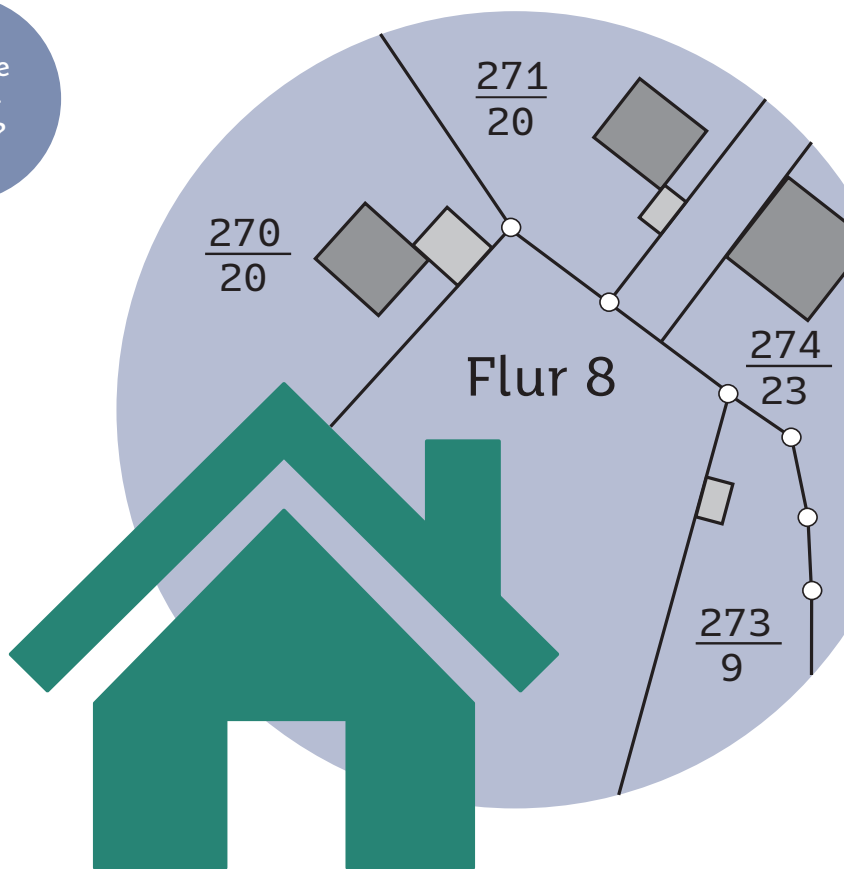


Die neue Grundsteuer

Unbebaute
Grund-
stücke?

Bebaute
Grund-
stücke?

Betriebe
der Land-
und Forst-
wirtschaft?



Die neue
Grundsteuer

• Ministerium der
Finanzen und
für Wissenschaft

SAARLAND



Allgemeine Informationen

Was wurde geändert?

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes wird geregelt, dass zum **01.01.2022 alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten sind** (sog. Hauptfeststellung). Die Neuregelung ist wegen eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts notwendig geworden. Am Stichtag **01.01.2022** wird erstmalig der Grundsteuerwert festgestellt. Dieser löst dann ab 2025 den bisherigen Einheitswert ab.

Was ist zu tun?

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dazu zählen auch Stückländereien) auf den Stichtag **01.01.2022** (sog. Hauptfeststellungszeitpunkt) eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben.

Gemäß § 228 Absatz 6 Bewertungsgesetz sind die Erklärungen **grundsätzlich elektronisch** zu übermitteln. Nur in Härtefällen kann von der elektronischen Abgabe abgesehen werden.

Hinweis: Abgabepflichtig sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zum 01.01.2022. Dies gilt auch, wenn Sie Ihren Grundbesitz nach dem 01.01.2022 veräußert haben. Maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse am 01.01.2022.

Welche Unterstützung erhalte ich von der Finanzverwaltung?

Die saarländische Finanzverwaltung hat allen ihr bekannten Eigentümerinnen und Eigentümern Ende Juni 2022 ein Informationsblatt nebst Datenblatt zugesandt. Die Informationen beinhalten verschiedene Grundlagen für Ihre Steuererklärung. Ihre Aufgabe besteht darin, diese Daten zunächst auf Aktualität hin zu prüfen und sodann in die elektronische Erklärung zu übernehmen.

Bis wann muss die Erklärung eingereicht werden?

Die Erklärungen sind spätestens bis zum 31.10.2022 elektronisch an die Finanzverwaltung zu übermitteln. Diese Frist gilt auch, wenn Sie steuerlich beraten sind.

Wer darf Sie bei der Abgabe der Erklärung unterstützen?

Bitte beachten Sie, dass nur bestimmte Berufsgruppen steuerliche Beratung anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen dürfen (z. B. Steuerberaterinnen und Steuerberater).

Wie ist die Erklärung zu übermitteln?

Über die Steuer-Onlineplattform ELSTER werden Steuererklärungen sicher, kostenlos und bequem übermittelt. Sofern Sie bereits bei ELSTER registriert sind, müssen Sie vorerst nichts weiter unternehmen. Die elektronischen Formulare zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden dort rechtzeitig bereitgestellt.

Sollten Sie noch nicht bei ELSTER registriert sein, können Sie dies bereits jetzt erledigen. Aus Sicherheitsgründen erfolgt die Registrierung in drei Schritten und dauert mehrere Werktage.

Falls ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, kann Ihnen diese auch von einem Angehörigen gemäß des § 15 Abgabenordnung (z.B. Kind, Enkelkind, Nichte, Neffe etc.) übernommen werden.

Dieser kann die eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um auch für Sie die Steuererklärung abzugeben.

Weitere Informationen zu ELSTER
finden Sie hier:
<https://www.elster.de>



Wie läuft das Verfahren ab?

Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 01.01.2022 fest und sendet ihnen den Grundsteuerwertbescheid sowie den Grundsteuermessbescheid zu. Der Grundsteuermessbetrag wird erstmalig ab dem Jahr 2025 zur Berechnung der neuen Grundsteuer herangezogen. Bis zum Ablauf des Jahres 2024 wird die Grundsteuer noch auf der Grundlage des Einheitswerts erhoben.

Bleibt der aktuelle Hebesatz weiterhin gültig?

Der aktuelle Hebesatz ist nicht auf die neu festgestellten Grundsteuerwerte anzuwenden. Die Kommunen werden die ab 01.01.2025 geltenden Hebesätze im Laufe des Jahres 2024 neu berechnen und festlegen.

Wo erhalten Sie weitere Informationen?

Weitere allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums der Finanzen und für Wissenschaft des Saarlandes:
<https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform>



Haben Sie konkrete Fragen zur Grundsteuerreform?
Der Steuerchatbot beantwortet Ihnen diese jederzeit:
<https://www.steuerchatbot.de/konsens.html>



Sie haben Grundbesitz in einem anderen Bundesland?
Weitere Informationen zu den Regelungen in den einzelnen Bundesländern finden Sie auf der Internetseite
<https://www.grundsteuerreform.de>



Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesen Informationen lediglich um Orientierungshilfen handelt. Sie haben keine Rechts- oder Bindungswirkung. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, die Hilfe der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Informationen zur Feststellungserklärung - Grundvermögen -

Was ist bei der Abgabe der Feststellungserklärung zu beachten?

Die Feststellungserklärung ist durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer eines Grundstücks elektronisch einzureichen.

Hinweis: Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, gilt die Erklärungspflicht für den Erbbauberechtigten. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden ist der Eigentümer des Grund und Bodens zur Abgabe verpflichtet.

Als Eigentümer eines Grundstücks müssen Sie folgende Anlagen ausfüllen:

- Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)
- Anlage Grundstück (GW-2)

Optional:

- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)

Wichtig: in der Feststellungserklärung sind die Verhältnisse zum Stichtag **01.01.2022** zu berücksichtigen.

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)

- **Aktenzeichen**
Dieses können Sie Ihrem Einheitswertbescheid oder Grundsteuerbescheid entnehmen.
- **Lage des Grundstücks**
Adresse oder Lagebezeichnung des Grundstücks
- **Angaben zu Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück: Zähler und Nenner**
Hinweis: Die Angabe der Grundbuchblattnummer ist nicht zwingend erforderlich.
- **Erstreckt sich das Grundstück (die wirtschaftliche Einheit) über mehrere Gemeinden?**
In diesem Fall wird ein Zerlegungsverfahren durchgeführt.
- **Angaben zu einer Empfangsvollmacht**
Geben Sie bei Bedarf die Personendaten einer empfangsbevollmächtigten Person an (z.B. Steuerberater oder Miteigentümer).
Hinweis: eine zusätzliche Vollmacht muss nicht eingereicht werden. Bereits erteilte und in der Vergangenheit angezeigte Vollmachten müssen neu angegeben werden.
- **Eigentumsverhältnisse und persönliche Angaben zu Eigentümer(n) und ggf. Beteiligten**
In der Feststellungserklärung sind der bzw. die Eigentümer anzugeben. Handelt es sich um das Eigentum mehrerer Personen, geben Sie bitte an, zu welchem Anteil es den Personen gehört.

Anlage Grundstück (GW-2)

- **Art des Grundstücks**

Es ist zwischen den Grundstücksarten unbebautes Grundstück, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum, Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück und sonstiges bebautes Grundstück auszuwählen.

- **Fläche des Grundstücks**

Die Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuch, notariellen Kaufvertrag oder dem von der Finanzverwaltung geplanten Datenblatt.

- **Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt**

01.01.2022 in Euro je m²

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 kann im Geoportal Saarland unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://geoportal.saarland.de/Grundsteuer/>



Liegt das Grundstück im Bereich zweier Bodenrichtwertzonen, ist jede Teilfläche mit dem entsprechenden Bodenrichtwert einzutragen.

Handelt es sich bei dem Grundstück um ein bebautes Grundstück, sind die folgenden Angaben in der Feststellungserklärung zu machen:

- **Angaben zu einer abgeschlossenen Kernsanierung**

Nach einer Kernsanierung verlängert sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes erheblich. Dies wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

- **Angaben zu einer bestehenden Abbruchverpflichtung**

Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung verkürzt sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes bis zum Datum des Abbruchs. Dies wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

- **Angaben zu einem bestehenden Erbbaurecht / Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

In diesen Fällen besteht nur eine wirtschaftliche Einheit und es ist nur eine Feststellungserklärung abzugeben. Erklärungs-pflichtig ist bei Erbbaurechtsfällen die Erbbauberechtigte (unter Mitwirkung der Erbbauverpflichteten) und bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden der Eigentümer oder die Eigentümerin des Grundstücks (unter Mitwirkung des wirtschaftlichen Eigentümers bzw. Eigentümerin des Gebäudes).

Zusätzlich sind auch der Name und die Anschrift der Erbbauverpflichteten bzw. des wirtschaftlichen Eigentümers bzw. der Eigentümerin des Gebäudes anzugeben.

In Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksart werden weitere Informationen zu den Gebäudemerkmalen abgefragt:

Angaben bei Wohngrundstücken (Ein-/ Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück und Wohnungseigentum)

- Zeitpunkt der **Bezugsfertigkeit** des Gebäudes

- **Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze**
Diese werden pauschal mit einem Festwert pro Stellplatz bei der Bewertung berücksichtigt

- **Anzahl der Wohnungen** (gestaffelt nach Wohnungsgröße) und **Angabe der Wohnflächen und Nutzflächen**

- **Angaben zu Nutzflächen bei Mietwohngrundstücken**

- Bei neu begründetem Wohnungseigentum: **Antragsdatum Neueintragung beim Grundbuchamt**

Angaben bei Nichtwohngrundstücken (Teileigentum, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, sonstiges bebautes Grundstück)

- **Gebäudeart** (abschließende Auflistung in der Anleitung zur Anlage GW-2)

- **Baujahr** des Gebäudes

- **Bruttogrundfläche** des Gebäudes in m²

- **Angaben zu Flächen, die dem Zivilschutz dienen**

- Bei neu begründetem Teileigentum: **Antragsdatum Neueintragung beim Grundbuchamt**

Detailliertere Informationen können Sie den Anleitungen bezüglich der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und zu den verschiedenen Anlagen entnehmen.

Informationen zur Feststellungserklärung - Land- und Forstwirtschaft -

Was versteht man unter einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft?

Der Begriff der Land- und Forstwirtschaft ist übereinstimmend nach den Regelungen des Einkommensteuer- und Erbschaftsteuergesetzes zu verstehen. Darunter sind aktiv selbst bewirtschaftete, als auch ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Weinbau-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe zu verstehen. Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten aber auch einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke, die nicht selbst bewirtschaftet werden (sog. „Stüchländereien“). Dabei ist es unerheblich, ob diese verpachtet, unentgeltlich überlassen oder ungenutzt sind. Wichtig ist, dass die zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken nutzbaren Flächen immer dem Eigentümer zuzurechnen sind und somit von diesem im Rahmen seiner Feststellungserklärung erklärt werden müssen.

Welche Angaben sind in der Feststellungserklärung zu machen?

Als Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft müssen Sie folgende Anlagen ausfüllen:

- Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)
- Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3)

Optional:

- Anlage Tierbestand, wenn Sie Tierhaltung betreiben (GW-3A)
- Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (GW-4)

Wichtig: In der Feststellungserklärung sind die Verhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 zu berücksichtigen!

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1)

- **Aktenzeichen**
Dieses können sie Ihrem Einheitswertbescheid oder Grundsteuerbescheid entnehmen.
- **Lage des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft**
Adresse des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder Lagebezeichnung der landwirtschaftlich nutzbaren Flurstücke sind dem Grundsteuerbescheid zu entnehmen.

- **Erstreckt sich der Betrieb über mehrere Gemeinden?**
In diesem Fall wird ein Zerlegungsverfahren durchgeführt.
- **Angaben zu Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück:**
Zähler und Nenner sind dem Grundbuchblatt zu entnehmen.
- **Empfangsvollmacht**
Geben Sie bei Bedarf die Personendaten eines Empfangsbevollmächtigten in der Feststellungserklärung an (z.B. Steuerberater oder Miteigentümer). Hinweis: Bereits erteilte und in der Vergangenheit angezeigte Vollmachten müssen neu angegeben werden.
- **Eigentumsverhältnisse und persönliche Angaben zu Eigentümer(n) und ggf. Beteiligten**
In der Feststellungserklärung sind die Eigentümer anzugeben. Handelt es sich um das Eigentum mehrerer Personen, geben Sie bitte an, zu welchem Anteil es den Personen zugeordnet ist.

Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3)

Sollte sich der Betrieb über mehrere Gemeinden erstrecken, geben Sie für die Eigentumsflächen in jeder Gemeinde eine eigene Anlage ab; für jedes Flurstück innerhalb eines Gemeindegebiets sind die folgenden Angaben zu machen:

- **Gemarkungsname und Gemarkungsnummer (6-stellig)**
Die Gemarkungsnummer ist im Liegenschaftskataster nur 4-stellig ausgewiesen. Sie ist vorweg um den Länderschlüssel „10“ für das Saarland zu ergänzen.
- **Flurstückskennzeichen:** Flur, Flurstück: Zähler und Nenner
- **Amtliche Fläche in m²**
Aus dem Liegenschaftskataster, Grundbuch oder notariellen Kaufvertrag oder dem von der Finanzverwaltung geplanten Datenblatt ersichtlich. Für jede (Teil-)Fläche sind Angaben zur Art der Nutzung zu machen:
- **Nutzungsart:** Diese ergibt sich aus der Ausfüllanleitung
- **Fläche der Nutzung in m²**

- **Ertragsmesszahl** (nur bei Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzung [1], Saatzucht [21] und Kurzumtriebsplantagen [23]. Für jedes Flurstück ist nur eine Gesamtertragsmesszahl einzutragen)
- **Bruttogrundfläche** der Wirtschaftsgebäude (nur bei Nutzungsarten 29-34)
- **Durchflussmenge** in l/s (nur bei Nutzungsart „Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag“ [20])

Die Angaben ergeben sich aus dem Liegenschaftskataster oder dem Datenblatt.

Detailliertere Informationen können Sie den Anleitungen bezüglich der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts und den verschiedenen Anlagen entnehmen.

Neu: Behandlung von zu Wohnzwecken oder zu anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzten Gebäude(-teilen) sowie den dazugehörigen Flächen

Im reformierten Bewertungs- und Grundsteuerrecht sind - abweichend zur bisherigen Einheitsbewertung - **Gebäude und Gebäudeteile, die durch den Betriebsinhaber, seine Angehörigen (Betriebsinhaberwohnung und Altenteilerwohnung) oder von Arbeitskräften des Betriebs zu Wohnzwecken genutzt werden, nicht dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, sondern dem Grundvermögen zuzurechnen.** Dies gilt auch für Gebäude (-teile), die zu fremden Wohnzwecken (vermietete Räume) oder zu anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden (z.B. vermietete Gebäude, Stellplätze oder Lagerflächen). Konkret bedeutet dies, dass für diese Gebäude(-teile) und die dazu gehörenden Flächen neben der Feststellungserklärung für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft jeweils eine gesonderte Feststellungserklärung (bestehend aus der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (GW-1) und der Anlage Grundstück (GW-2) einzureichen ist.

Sie benötigen dazu für jede wirtschaftliche Einheit ein eigenes Einheitswert-Aktenzeichen. Die Finanzverwaltung wird Ihnen dieses in der Regel vorab mitteilen, falls aus den vorliegenden Daten erkennbar ist, dass eine entsprechende Nutzung gegeben ist. Sollten Sie bis zur Erklärungsabgabe noch kein Aktenzeichen erhalten haben, wenden Sie sich bitte an die für Sie zuständige Bewertungsstelle.

Für Ihre Notizen

A large grid of small red dots, intended for taking notes.

Für Ihre Notizen

A large grid of small red dots for taking notes.

Hinweis:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Regierung des Saarlandes herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Herausgeber:
Ministerium der Finanzen
und für Wissenschaft
Am Stadtgraben 6-8
66111 Saarbrücken
www.finanzen.saarland.de

 /MinisteriumderFinanzenund
fuerWissenschaft

 @ministerium_der_finanzen

