

Reform der Grundsteuer – aktuelle Informationen für den Finanzausschuss am 17.03.2022

Bereits im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die bisher gültige Einheitsbewertung (in Westdeutschland nach dem Stand von 1964, in Ostdeutschland auf der Basis der Wertverhältnisse von 1935) für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, bis November 2019 ein Grundsteuer-Reformgesetz zu verabschieden.

Die Grundsteuerreform dient dazu, Ungerechtigkeiten alter Bewertungen auszugleichen und die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden. Ende 2019 wurde die gesetzliche Neuregelung von Bundestag und Bundesrat beschlossen.

Für die neue Grundsteuer werden die Finanzämter alle Grundstücke in Deutschland neu bewerten und auf den 1. Januar 2022 (Stichtag) neue Grundsteuerwerte ermitteln. Wer an diesem Tag Eigentümer eines Grundstückes war, ist verpflichtet, zu diesem Zweck eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben, selbst wenn das Grundstück inzwischen veräußert wurde.

Die sächsischen Finanzämter werden von April bis Ende Juni 2022 insgesamt über 2,0 Mio. Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer versenden, in denen alle relevanten Informationen zur Erklärungsabgabe zusammengefasst und alle wichtigen Termine genannt werden. Für das gesamte Vogtland werden ca. 150.000 Schreiben versendet, davon betreffen ca. 20.000 die Stadt Plauen. Vor Erhalt dieser Schreiben besteht für die Eigentümer kein Handlungsbedarf.

Ab 1. Juli 2022 ist es dann möglich, über „Mein ELSTER“ die Erklärungen kostenlos und elektronisch abzugeben. Ebenfalls erst ab 1. Juli 2022 können die Grundstückseigentümer auf dem „Grundsteuerportal Sachsen“ die Angaben recherchieren, die sie zur Abgabe ihrer Erklärung benötigen (z.B. den Bodenrichtwert). Auch Eigentümer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet. Die Erklärung ist **bis zum 31. Oktober 2022 grundsätzlich elektronisch** an das Finanzamt zu übermitteln. Dafür wird ein Benutzerkonto benötigt. Unter www.elster.de sind alle Informationen zu finden, insbesondere darüber, wie Steuererklärungen elektronisch an das Finanzamt übermittelt werden können. Mit www.grundsteuerreform.de und speziell für Sachsen mit www.grundsteuer.sachsen.de stehen weitere hilfreiche Informationsseiten der Finanzverwaltung zur Verfügung.

Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt auf der Grundlage des Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetzes vom 21.12.2021 (SächsGrStMG) den neuen Grundsteuerwert fest und multipliziert ihn mit der sog. Steuermesszahl. Diese beträgt in Sachsen abweichend vom Bundesmodell 0,36 Promille für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke sowie 0,72 Promille für Nicht-Wohngrundstücke (z.B. Geschäftsgrundstücke). Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) gilt die bundesweite Steuermesszahl von 0,55 Promille. Im Ergebnis setzt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag fest und gibt den Grundstückseigentümern zwei Bescheide bekannt, die noch keine Zahlungspflicht auslösen.

Der auf den 1. Januar 2022 festgestellte Grundsteuermessbetrag bildet die Grundlage für die Grundsteuerfestsetzung seitens der Gemeinde ab 1. Januar 2025.

Die Steuermessbeträge werden den Gemeinden ab III. Quartal 2022 vollständig in digitaler Form (ELSTER-Transfer) vom Finanzamt übermittelt. Nach Vorliegen der neuen Grundsteuermessbeträge (voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024) können sich die sächsischen Gemeinden mit der „neuen“ Grundsteuer auseinandersetzen und ihre Hebesätze entsprechend anpassen. Voraussichtlich im 2. Halbjahr 2024 kann auch die Stadt Plauen erst die Diskussion über die Hebesätze führen und bis Jahresende darüber entscheiden.

Die neue Grundsteuer (Messbetrag x Hebesatz) ist dann ab 2025 zu den gesetzlichen Fälligkeiten zu zahlen. Darüber erhält jeder Steuerpflichtige rechtzeitig einen Grundbesitzabgabenbescheid der Stadt Plauen. Über die Grundsteuerhöhe ab 2025 im Einzelfall ist derzeit keine Aussage möglich. Hierzu müssen die Grundstücke zunächst neu bewertet werden. Trotz der Differenzierung der Steuermesszahlen in Sachsen wird sich die Grundsteuerzahlung einzelner Steuerpflichtiger verändern.

Die angestrebte Aufkommensneutralität bezieht sich nur auf das gesamte Grundsteueraufkommen der Gemeinde – in Plauen derzeit ca. 8,8 Mio. EUR. Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerpflichtigen lassen sich aufgrund von Wertveränderungen bei den Grundstücken innerhalb der letzten 87 Jahre nicht vermeiden.

Die Gemeinde ist bei der Grundsteuerfestsetzung - wie bisher - an die Feststellungen des Finanzamtes als Landesbehörde gebunden. Die Bindung der Gemeinde aufgrund des dreistufigen Besteuerungsverfahrens bewirkt, dass sie keine Prüfungspflicht und auch kein Prüfungsrecht hinsichtlich des durch das Finanzamt erlassenen Grundsteuerwert- und Steuermessbescheides hat.

Insoweit sind alle Fragen im Zusammenhang mit der Grundstücksneubewertung ausschließlich im Finanzamt Plauen, Sachgebiet Bewertung, zu klären. Zusätzliches Personal wurde dort zu diesem Zweck geschult und eingesetzt.

Abschließend wird auf die Medieninformation des Sächs. Staatsministeriums der Finanzen vom 10.03.2022 verwiesen. In Kürze wird auch in den Stadtnachrichten informiert.