

Grundsteuer und Grundsteuerreform

Die »neue« Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 zu zahlen. Bis dahin wird die Grundsteuer auf Basis der bisherigen Grundlagen weiter erhoben. Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen gilt bis dahin die Besteuerung der Nutzungseinheit fort.

Für die erforderliche Neubewertung aller wirtschaftlichen Einheiten (Grundstücke bzw. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) müssen die Eigentümer zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 elektronisch **eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (kurz: Feststellungserklärung)** beim zuständigen Finanzamt abgeben. **Bei Erbbaurechten ist die oder der Erbbauberechtigte zur Erklärungsabgabe verpflichtet.**

Auch wenn angestrebt ist, die Reform insgesamt aufkommensneutral auszugestalten, so dass die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerzahlungen verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Neuregelung und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

Wie sich die Grundsteuerzahlungen einzelner Eigentümer verändern werden, lässt sich nicht pauschal beantworten, insbesondere weil die Entwicklung der Grundstückswerte regional stark voneinander abweicht – sowohl innerhalb von Sachsen als auch innerhalb der Städte und Gemeinden.

Das Finanzamt kann im konkreten Einzelfall keine Auskunft über die Höhe der zukünftig zu zahlenden Grundsteuer geben, da insbesondere die Hebesätze, die von den Städten und Gemeinden festzulegen sind, noch nicht feststehen.

Hilfe bei der Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts dürfen die in § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) aufgeführten Personen (z. B. Steuerberater, Rechtsanwälte) und Gesellschaften leisten.

Außerdem dürfen Angehörige bei der Erstellung der Feststellungserklärung unentgeltlich helfen. Dies schließt die Nutzung des ELSTER-Benutzerkontos eines Angehörigen ein.

Auch Grundstücks- und Hausverwaltungen sind nach § 4 Nr. 4 StBerG befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte bei den Feststellungserklärungen Hilfe in Steuersachen zu leisten.

Die Befugnis der Lohnsteuerhilfevereine nach § 4 Nr. 11 StBerG umfasst hingegen keine Hilfeleistung in Grundsteuersachen, eine Beratung ist nicht zulässig.