

Hinweise

des saarländischen Ministeriums der Finanzen und für Wissenschaft zu den häufigsten Fragen und Irrtümern in Zusammenhang mit der Grundsteuerreform vom 01.02.2023

Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?

Aufgrund der Neuregelungen des Grundsteuer- und Bewertungsrechts müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer für ihren in Deutschland belegenen Grundbesitz eine Feststellungserklärung einreichen. Im Fall des Miteigentums genügt es, wenn ein Miteigentümer (z.B. bei Ehegatteneigentum, Erbengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft) für alle eine Erklärung einreicht.

Hinweis: bei Wohnungs- und Teileigentum ist in der Feststellungserklärung nur das jeweilige Sondereigentum und der entsprechende Anteil am Gemeinschaftseigentum zu erklären. Bei den Eigentümerangaben sind keine Angaben zur Eigentümergemeinschaft zu machen.

Die Abgabepflicht gilt für jedes bebaute und unbebaute Grundstück (Grundvermögen) genauso wie für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (land- und forstwirtschaftliches Vermögen). Auch einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke sind zu erklären. Das gilt auch für brachliegende Flächen.

Wer ist bei einem Verkauf kurz vor oder nach dem Stichtag abgabepflichtig?

Abgabepflichtig ist, wer am 01. Januar 2022 Eigentümer/in des Grundbesitzes war. Dies gilt auch, wenn der Grundbesitz nach diesem Stichtag veräußert wurde. Bei einem Verkauf vor dem 01. Januar 2022 ist entscheidend, ob das wirtschaftliche Eigentum, also Besitz, Nutzen und Lasten, schon auf den Erwerber übergegangen ist (regelmäßig mit Kaufpreiszahlung). Auf die Eintragung im Grundbuch kommt es nicht an.

Welche Unterstützung erhalte ich von der Finanzverwaltung?

Die saarländische Finanzverwaltung hat allen ihr bekannten Eigentümerinnen und Eigentümern ab Juni 2022 Informationsschreiben zugesendet. In dem beigefügten Datenblatt wurden wichtige Informationen zur Erklärungsabgabe zusammengestellt. Dem Schreiben können Sie das Aktenzeichen, die Flurstückskennzeichen, die Gemarkung und den Bodenrichtwert bzw. die Ertragsmesszahl entnehmen. Insbesondere gebäudebezogene Angaben müssen Sie selbst ermitteln. Den alten Einheitswertbescheid benötigen Sie dazu nicht. Gebäudebezogene Daten finden Sie in der Regel in Ihrem Kaufvertrag oder den Bauunterlagen.

Hinweis: Normalerweise ist für jedes erhaltene Datenblatt, und damit für jedes Ihnen zugeteilte Aktenzeichen, eine Feststellungserklärung einzureichen. Die Verpflichtung zur Abgabe einer Feststellungserklärung besteht aber auch, wenn Sie als Eigentümer/in von Grundbesitz kein Anschreiben erhalten haben. Dies kann insbesondere bei land- und

forstwirtschaftlichen Flächen oder bei Erbengemeinschaften vorkommen, da hier die aktuellen Eigentumsverhältnisse der Finanzverwaltung nicht immer bekannt sind.

Die Angaben auf dem Datenblatt sind daher stets auf Aktualität zu prüfen. Weichen die Angaben darin von den tatsächlichen Verhältnissen ab, geben Sie bitte stattdessen die korrekten Daten in Ihrer Erklärung an. Ein berichtigtes Datenblatt vom Finanzamt benötigen Sie dafür nicht.

Was muss ich in der Feststellungserklärung angeben?

Entscheidend für die Angaben in der Erklärung sind die tatsächlichen Verhältnisse am 01. Januar 2022. Anzugeben ist der Zustand des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt. Das bedeutet beispielsweise, dass im Fall eines Neubaus, der erst nach dem 01. Januar 2022 bezugsfertig wird, ein unbebautes Grundstück zu erklären ist. Die Bebauung wird dann erst zum nachfolgenden Bewertungsstichtag (hier: 01. Januar 2023) berücksichtigt.

Wie sind unbebaute Grundstücke zu erklären?

Nicht jedes Grundstück, das im Sprachgebrauch als „unbebautes Grundstück“ bezeichnet wird, ist auch steuerlich ein solches. Oftmals liegt wegen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten nach grundsteuerlichen Gesichtspunkten ein „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ vor. Mit diesem Begriff wird das Grundstück nicht dem Grundvermögen, sondern dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet.

Bitte füllen Sie für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (GW1) inklusive Formular Land- und Forstwirtschaft (GW3) aus.

Hinweis: In dem Informationsschreiben sind land- und forstwirtschaftliche Flächen bereits als solche gekennzeichnet. Auf dem Datenblatt finden sich auch Hinweise an welcher Stelle der Erklärungsformulare die mitgeteilten Daten angegeben werden müssen. Für diese Grundstücke ist in der Feststellungserklärung kein Bodenrichtwert anzugeben, sondern bei landwirtschaftlicher Nutzung die Ertragsmesszahl, die ebenfalls im Datenblatt ausgewiesen ist. Bei forstwirtschaftlicher Nutzung sind außer der Angabe der entsprechenden Nutzung keine weiteren Angaben erforderlich.

Ist das Grundstück entweder Bauland, Bauerwartungsland oder Rohbauland, so ist es als unbebautes Grundstück im Grundvermögen zu erklären (Anlage GW1 + GW2). Für diese Grundstücke benötigen Sie den Bodenrichtwert, den Sie entweder auf dem Datenblatt der Finanzverwaltung finden oder im Geoportal des Saarlandes abfragen können (<https://geoportal.saarland.de/article/Grundsteuer/>).

Wie reiche ich die Erklärung ein?

Die Erklärungsabgabe soll elektronisch erfolgen. Dazu können Sie vor allem die Steuer-Onlineplattform ELSTER nutzen (www.elster.de). Die elektronische Abgabe liegt dabei nicht nur im Interesse der Steuerverwaltung, sondern auch im Interesse der Steuerpflichtigen. Bei allen Schwierigkeiten, die bei der elektronischen Abgabe auftreten, führen die Programme durch die Formulare und vermeiden etliche Fehler, die bei Erklärungen auf

den Papiervordrucken auftreten können. So wird weiterer Klärungsbedarf wegen fehlerhafter Erklärungen vermieden. Ist Ihnen die elektronische Übermittlung wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar, besteht die Möglichkeit einer Abgabe in Papierform.

Hinweis: Ergänzende Unterlagen müssen der Erklärung nicht beigelegt werden. Bewahren Sie diese jedoch für mögliche Rückfragen auf.

Hinweis: Die Mitteilung an das Finanzamt, dass die Angaben auf dem Datenblatt richtig sind, ersetzt nicht die Abgabe einer Feststellungserklärung.

Was passiert, wenn ich meine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts nicht fristgerecht einreichen konnte?

Die Pflicht, die Feststellungserklärung einzureichen, besteht auch nach dem 31.01.2023 weiter. Reichen Sie Ihre Erklärung daher bitte schnellstmöglich ein.

Wer die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes nicht einreicht, wird zunächst durch die Finanzverwaltung ein Erinnerungsschreiben erhalten. Bis Ende April wird es keine Verspätungszuschläge, Zwangsmaßnahmen oder Schätzungen geben.

Hinweis: Dies gilt nur bis Mai, ab dann wird sanktioniert.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

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

Dort sind auch Schritt-für-Schritt-Anleitungen abrufbar, die Sie bei der elektronischen Erklärungsabgabe unterstützen.

Wann weiß ich, wieviel Grundsteuer ich künftig zahlen muss?

Den neuen Grundsteuerbescheid erhalten Sie im Jahr 2025 von der Gemeinde. Die auf den neuen Grundsteuerwerten basierende Grundsteuer ist erstmalig ab dem 01.01.2025 zu zahlen.