

Inhaltsverzeichnis

1) Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?	2
2) Kurz vor oder nach dem Stichtag hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Wer muss die Erklärung abgeben?	2
3) Bis wann muss ich die Feststellungserklärung abgeben?	2
4) Bei welchem Finanzamt muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?.....	2
5) Ich habe ein unbebautes Grundstück. In welchen Fällen stellt dieses einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dar?	3
6) Wo finde ich das Aktenzeichen?.....	3
7) Wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?.....	4
8) Muss ich Belege und andere Unterlagen mit einreichen?	5
9) Wer darf mich bei der Erklärungsabgabe unterstützen?	5
10) Was gilt für ausländische Eigentümerinnen und Eigentümer?	6
11) Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?	6
12) Wie kommt der Bodenrichtwert zustande? Welcher Bodenrichtwert ist maßgeblich?....	7
13) Was ist beim Baujahr anzugeben?	7
14) Was gilt bei Kernsanierungen?.....	8
15) Was gehört alles zur Wohnfläche?	8
16) Was gehört üblicherweise nicht zur Wohnfläche?	9
17) Was ist die Nutzfläche von Gebäuden?.....	9
18) Was ist die Bruttogrundfläche?	9
19) Was gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen?	10
20) Wo finde ich die Ertragsmesszahl für mein Flurstück?	10
21) Was mache ich, wenn ich Miteigentümer/in eines Grundstücks bin und mir keine Unterlagen vorliegen?	10
22) Was mache ich, wenn ich Eigentümer/in einer Eigentumswohnung bin und mir keine Unterlagen vorliegen?	10
23) Was ist bei Eigentumswohnungen zu beachten?.....	11
24) Ist der Einheitswertbescheid für die Feststellungserklärung notwendig?	12
25) Auf welchen Stichtag bezieht sich die Feststellungserklärung?.....	12
26) Was ist, wenn ich meinen Grundbesitz inzwischen verkauft habe?	12
27) Was bedeutet „Hauptfeststellungszeitpunkt“?.....	12
28) Warum muss ich für die neue Grundsteuer überhaupt eine Feststellungserklärung zu meinem Grundbesitz abgeben?	12
29) Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?.....	13
30) Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?.....	13
31) Kann ich die Höhe meiner Grundsteuer schon jetzt berechnen?.....	13
32) Warum gibt es im Saarland ein eigenes Grundsteuergesetz? Was bedeutet das für die Erklärungsabgabe?.....	14

1) Wer muss eine Feststellungserklärung abgeben?

Wenn Sie **am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer eines unbebauten oder bebauten Grundstücks – hierzu zählen auch Eigentumswohnungen – oder eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs** waren, so sind Sie verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (Feststellungserklärung) abzugeben.

Hinweise:

Einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, die selbstgenutzt, ungenutzt oder verpachtet sind, stellen einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dar!

In **Erbbaurechtsfällen** muss nur die Erbbauberechtigte bzw. der Erbbauberechtigte eine Feststellungserklärung abgeben.

Bei **Gebäuden auf fremdem Grund und Boden** muss nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens eine Feststellungserklärung für das gesamte Grundstück inklusive Gebäude abgeben. Es wird auch nur ein Grundsteuerwert festgestellt, der dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet wird. Der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat bei der Erstellung der Feststellungserklärung mitzuwirken.

2) Kurz vor oder nach dem Stichtag hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Wer muss die Erklärung abgeben?

Die Steuererklärung hat abzugeben, wer am Stichtag 1. Januar 2022 Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks war. Grundsätzlich ist dies die im Grundbuch eingetragene Person. Steuerrechtlich ist aber ein davon abweichendes sog. wirtschaftliches Eigentum zu berücksichtigen. Sind also Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren an dem Grundstück **vor dem Stichtag 1. Januar 2022** auf eine andere Person übergegangen, hat diese – ungeachtet der Eintragung im Grundbuch – die Steuererklärung abzugeben.

Bei einem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren **nach dem 1. Januar 2022** verbleibt die Verpflichtung zur Abgabe der Steuererklärung hingegen bei der bisherigen Eigentümerin bzw. dem bisherigen Eigentümer. Durch die neuen Eigentümer ist nichts zu veranlassen. In diesen Fällen wird, wie bisher auch, eine Neuveranlagung bzw. Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt auf Grundlage der eingehenden Notarverträge oder in Erbfällen aufgrund eingehender Sterbefallanzeigen vorgenommen.

3) Bis wann muss ich die Feststellungserklärung abgeben?

Die Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung wurde verlängert und endet nun am 31. Januar 2023.

4) Bei welchem Finanzamt muss die Feststellungserklärung abgegeben werden?

Das zuständige Finanzamt richtet sich grundsätzlich nach der Lage Ihres Grundbesitzes und nicht nach Ihrem eventuell abweichenden Wohnsitz. Die zuständigen Finanzämter finden Sie auf unserer [Homepage](#) unter „**Zuständigkeiten**“.

Liegt Ihr Grundbesitz nicht im Saarland, finden Sie [hier](#) alle Regelungen der Länder im Überblick:
www.grundsteuerreform.de

5) Ich habe ein unbebautes Grundstück. In welchen Fällen stellt dieses einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dar?

Nicht jedes Grundstück, das im Sprachgebrauch als „unbebautes Grundstück“ bezeichnet wird, ist auch steuerlich ein solches. Oftmals liegt wegen der 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. **Damit gilt ein anderes Bewertungsverfahren**, das den Wertunterschieden von bebaubaren und landwirtschaftlichen Flächen gerecht wird. Bitte füllen Sie für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (GW1) sowie das Formular Land- und Forstwirtschaft (GW3) aus. Als Art der wirtschaftlichen Einheit ist auf dem Hauptvordruck „**Betrieb der Land- und Forstwirtschaft**“ auszuwählen. Dies ist im Regelfall auch steuerlich günstiger als die Bewertung als unbebautes Grundstück im Grundvermögen.

Hinweis:

In dem Informationsschreiben sind land- und forstwirtschaftliche Flächen bereits als solche gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass diese im Rahmen des Hauptvordrucks GW1 und der Anlage Land- und Forstwirtschaft GW3 zu erklären sind. Für diese Grundstücke ist in der Grundsteuererklärung kein Bodenrichtwert anzugeben, sondern die sog. Ertragsmesszahl, die im Informationsschreiben ausgewiesen ist.

➔ Bitte beachten Sie die [Anleitung](#) zur Erfassung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke auf unserer Homepage!

Abgrenzung zu unbebauten Grundstücken im Grundvermögen:

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/>

6) Wo finde ich das Aktenzeichen?

Das Aktenzeichen Ihrer wirtschaftlichen Einheit (umgangssprachlich „Grundstück“) erhalten Sie mit dem **Informationsschreiben**, das Ihnen im Regelfall ab Juli 2022 (für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke) und im September 2022 für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Wohnteil(en) zugeschickt wurde.

Sofern Sie Eigentümer mehrerer wirtschaftlicher Einheiten sind, erhalten Sie für jede wirtschaftliche Einheit ein separates Aktenzeichen und Informationsschreiben.

Sollten Sie kein Infoschreiben erhalten haben, so finden Sie das Aktenzeichen entweder auf dem letzten **Einheitswertbescheid** vom Finanzamt oder dem **Grundsteuerbescheid Ihrer Stadt oder Gemeinde**. Im Saarland beginnt das 17-stellige Aktenzeichen entweder mit 010 (= Finanzamt Saarlouis); 055 (= Finanzamt Saarbrücken II) oder 060 (= Finanzamt St. Wendel).

7) Wo und wie kann die Feststellungserklärung erstellt werden?

Die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 (sog. Feststellungserklärung) ist ab Juli 2022 mit den dafür vorgesehenen kostenlosen elektronischen Vordrucken (z. B. über www.elster.de – hier unter „Formulare & Leistungen“) möglich.

Hierfür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto haben, welches Sie z. B. für Ihre Einkommensteuererklärung nutzen, können Sie dieses auch für die Grundsteuer verwenden. Sofern Sie noch kein entsprechendes Benutzerkonto besitzen, können Sie dieses unter www.elster.de erstellen.

➔ Die Feststellungserklärung kann auch über den ELSTER-Zugang von nahen Angehörigen abgegeben werden!

Eine elektronische Abgabe kann auch über andere Software-Anbieter erfolgen.

Neben ELSTER kann z.B. eine kostenlose Erklärungsabgabe für Grundstücke im Saarland auch über die Online-Web-Anwendung „**Grundsteuererklärung für Privateigentum**“ erfolgen

Dieser kostenlose Online-Service ist auf Standardfälle von Privatpersonen zugeschnitten:

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Eigentumswohnung
- Unbebautes Grundstück

Prüfen Sie unter "[Grundsteuererklärung starten](#)", ob dieser Service Ihren Fall abdeckt. Sie können ihn auch nutzen, wenn Sie bereits ein ELSTER-Konto haben.

Weitere Hinweise zur Anwendung und Anmeldung können Sie der Homepage des Bundesministeriums der Finanzen entnehmen: www.grundsteuererklärung-für-privateigentum.de
Im [Hilfereich](#) finden Sie auch Antworten auf häufig gestellten Fragen.

Bei technischen oder fachlichen Fragen zur Anwendung „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ wenden Sie sich bitte direkt an den Hersteller über die folgende E-Mail- Adresse: kontakt@grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de

➔ Abgabe in Papierform nur in Ausnahmefällen!

Grundsätzlich besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung. 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. Fehlerhafte Erklärungen lösen im Nachgang weiteren Klärungsbedarf bei den Steuerpflichtigen aus, den es im beiderseitigen Interesse möglichst zu vermeiden gilt.

Ausnahmsweise können jedoch **Papiervordrucke in sog. „Härtefällen“** verwendet werden. Ob ein „Härtefall“ vorliegt, entscheidet das jeweilige Finanzamt.

Von einem „**Härtefall**“ ist auszugehen, wenn die elektronische Übermittlung für den oder die Steuerpflichtige/n wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der bzw. die Steuerpflichtige nicht über die erforderliche technische Ausstattung verfügt, die Schaffung der technischen Möglichkeiten für eine Datenübertragung nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand möglich wäre oder der bzw. die Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage ist, die Möglichkeiten der Datenfernübertragung zu nutzen.

In diesen Fällen gibt es zwei Möglichkeiten:

- Sie können die als **PDF-Dateien** auf unserer Homepage veröffentlichten [Vordrucke](#) zur „Erklärung der Feststellung des Grundsteuerwerts“ am PC oder Laptop ausfüllen, anschließend **ausdrucken**, **unterschreiben** und **in Papier** dem zuständigen Finanzamt zusenden. Bitte drucken Sie die Formulare im Originalformat aus.
- Alternativ dazu besteht seit Juli 2022 die Möglichkeit auf Anfrage **Papiervordrucke** in den Service-Centern der Finanzämter zu erhalten. Die Service-Center der Finanzämter können diesbezüglich seit Juli 2022 zu den Öffnungszeiten ohne eine vorherige Terminvereinbarung aufgesucht werden.

8) Muss ich Belege und andere Unterlagen mit einreichen?

Bitte fügen Sie der Erklärung zur Grundsteuerreform **keine ergänzenden Unterlagen und Belege** beim Finanzamt bei. Bewahren Sie diese bei sich auf. Alle für die Finanzverwaltung notwendigen Angaben sind in den Erklärungen grundsätzlich enthalten. Falls im Rahmen der Bearbeitung dennoch Fragen auftauchen sollten, wird sich das Finanzamt bei Bedarf mit Ihnen in Verbindung setzen. Dafür können Sie gerne auch Ihre Telefonnummer in der Feststellungserklärung mitteilen.

9) Wer darf mich bei der Erklärungsabgabe unterstützen?

Die Unterstützung ist wegen gesetzlicher Vorgaben grundsätzlich nur bestimmten Personengruppen erlaubt. Zur unbeschränkten Hilfe in Steuersachen sind beispielsweise Steuerberater befugt.

Aber auch Familienangehörige dürfen sich gegenseitig unterstützen, also Kinder beispielsweise ihre Eltern. Familienangehörige dürfen z.B. ihre eigene Registrierung bei ELSTER nutzen, um die Feststellungserklärung auch für ihre nahen Angehörigen zu übermitteln.

Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, zu den von ihnen verwalteten Objekten Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts zu erstellen und abzugeben.

10) Was gilt für ausländische Eigentümerinnen und Eigentümer?

Auch Personen mit Wohnsitz im Ausland können Eigentümer von Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft im Saarland sein, für die dann eine Grundsteuererklärung abzugeben ist. Eine Abgabe der Grundsteuererklärung für diese Personen ist grundsätzlich auch elektronisch über ELSTER möglich.

Sofern in Deutschland nicht meldepflichtige Personen nicht bereits eine inländische Steueridentifikationsnummer oder Steuernummer besitzen, muss folgender Weg beschritten werden: Sie müssen zunächst beim Finanzamt Neubrandenburg eine Steuernummer für ELSTER beantragen und können sich dann mit dieser Steuernummer als „Organisation“ unter www.elster.de registrieren. Hingewiesen sei hierbei darauf, dass sich das Finanzamt Neubrandenburg im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern befindet. Daher ist bei der Registrierung in Mein ELSTER als Land „Mecklenburg-Vorpommern“ auszuwählen. Mit dem - durch die erhaltene Steuernummer erzeugten - ELSTER-Zertifikat kann dann die Grundsteuererklärung elektronisch abgegeben werden. Unter www.elster.de sind über die Suche z. B. mit dem Suchbegriff „Ordnungsbegriff beantragen“ weitere Einzelheiten und der Antrag für das Finanzamt Neubrandenburg zu finden. Das Finanzamt Neubrandenburg ist lediglich für die Registrierung ausländischer Datenübermittler zuständig, soweit die ausländische Person kein anderes deutsches Ordnungskriterium besitzt.

11) Welche Angaben werden für die Feststellungserklärung benötigt?

Es werden Angaben zum Grundstück und zum Gebäude für die Feststellungserklärung benötigt. Im Regelfall haben Sie im Juli 2022 zusammen mit einem Informationsschreiben der Finanzverwaltung eine Ausfüllhilfe (sog. Datenblatt) erhalten.

Das Datenblatt enthält folgende Angaben zum Stichtag 1. Januar 2022:

- Aktenzeichen,
- Flurstückskennzeichen (Flur, Zähler, Nenner)
- Lagebezeichnung
- amtliche Fläche
- Bodenrichtwert

Folgende Daten müssen Sie unter anderem selbst ermitteln:

- Wohn-/Nutzfläche
- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl der Garagen/Tiefgaragenstellplätze
- Miteigentumsanteil (z.B. bei Eigentumswohnungen oder Teileigentum)
- Baujahr

Bei bebauten Grundstücken, die nicht zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und keine Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind (z.B. Geschäftsgrundstücke, Teileigentum), ist statt der Wohn- bzw. Nutzfläche die sogenannte Brutto-Grundfläche zu ermitteln und anzugeben.

Die ebenfalls abgefragte Seitennummer aus dem Grundbuch wird zwar abgefragt, ist aber für die Abgabe der Erklärung nicht zwingend einzutragen.

12) Wie kommt der Bodenrichtwert zustande? Welcher Bodenrichtwert ist maßgeblich?

Die Ihnen mitgeteilten Bodenrichtwerte wurden von den Gutachterausschüssen unter anderem für Zwecke der Grundsteuer festgestellt. Sie stehen auch auf der Internetseite des Geoportals Saarland in der Anwendung „[Bodenrichtwerte für Grundsteuerzwecke](https://geoportal.saarland.de/Grundsteuer/)“ kostenlos zur Verfügung (<https://geoportal.saarland.de/Grundsteuer/>).

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind unverändert in die Erklärung zu übernehmen. Individuelle Grundstückmerkmale wie z.B. Hanglage oder Bergbauschäden können nicht über Wertabschläge berücksichtigt werden. Ausnahmen davon gelten nur, wenn sich Ihr Grundstück in einem zum Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Entwicklungszustand (Bauerwartungsland oder Rohbauland) befindet. Dies können Sie in der Anlage GW 2 angeben.

Befindet sich Ihr Grundstück in mehr als einer Bodenrichtwertzone, ist für die jeweilige Teilfläche der mitgeteilte entsprechende Bodenrichtwert zu übernehmen.

Möglicherweise wurde auf Ihrem Informationsschreiben eine Tabelle abgedruckt, aus der Sie selbst den Bodenrichtwert anhand der zutreffenden einschlägigen Nutzung Ihres Grundstücks auswählen müssen. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung seitens der Finanzverwaltung automatisiert nicht eindeutig oder nicht vollständig zugeordnet werden konnte.

13) Was ist beim Baujahr anzugeben?

Die Angabe des konkreten Baujahres richtet sich sowohl bei Wohngrundstücken als auch bei Nichtwohngrundstücken nach dem **Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Gebäudes**. Ein Gebäude ist dann bezugsfertig, sobald es von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder Benutzerinnen bzw. Benutzern bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die **Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend**.

Bei Wohngrundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) ist die Angabe des konkreten Baujahrs erst bei bezugsfertigen Gebäuden ab 1949 erforderlich. War das Gebäude indes vor 1949 erstmalig bezugsfertig, ist dies durch die Eintragung einer „1“ an entsprechender Stelle des Erklärungsformulars bzw. Erklärungsvordrucks zu kennzeichnen.

Besonderheiten beim Baujahr

Die Flächen und Baujahre sind je selbständig nutzbarem Gebäude bzw. Gebäudeteil anzugeben. Anbauten teilen im Allgemeinen auf Grund ihrer Bauart oder Nutzung das Schicksal des Hauptgebäudes. Daher sind die Flächen von Anbauten ohne eigenständige Nutzungsmöglichkeit dem ursprünglichen Gebäude zuzurechnen und entsprechend genauso zu behandeln. Ist dagegen anzunehmen, dass ein Erweiterungsbau nach Größe, Bauart oder Nutzung eine andere Restnutzungsdauer als das Hauptgebäude haben wird, ist ein eigenes Baujahr zu unterstellen, aus dem sich diese gesonderte Restnutzungsdauer ergibt. Für Aufstockungen ist im Allgemeinen das Baujahr der unteren Geschosse zugrunde zu legen.

14) Was gilt bei Kernsanierungen?

Tragen Sie bitte in der Feststellungserklärung das Jahr ein, in dem die Kernsanierung Ihres Gebäudes abgeschlossen wurde.

Eine Kernsanierung liegt vor, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Dazu wird bei dem Gebäude zunächst alles außer der tragenden Substanz entfernt. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei normalerweise erhalten. Diese können ggf. instandgesetzt werden.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insb. die komplette Erneuerung

- der Dacheindeckung,
- der Fassade,
- der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände,
- der Fußböden,
- der Fenster,
- der Innen- und Außentüren sowie
- sämtlicher technischer Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei als neuwertig anzusehen sind.

Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der aufgelisteten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude und Gebäudeteile, bei denen aufgrund baurechtlicher Vorgaben eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist (z. B. unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Gebäudeteile).

Die vorstehenden Aussagen gelten für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gleichermaßen.

15) Was gehört alles zur Wohnfläche?

Wohnflächen sind Flächen, die Wohnbedürfnissen dienen (z. B. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer, Küche, Flur).

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Terrassen- und Balkonflächen werden in der Regel nur zu 25 Prozent angesetzt. Sind Terrassen- und Balkonflächen von besonderer Qualität (z. B. wenn diese überdacht/seitlich wettergeschützt sind) können es bis zu 50 Prozent sein.

Bei Zimmern mit Dachschrägen ist folgende Grundregel zu beachten:

Die Fläche unter einer Dachschräge wird bis 100 cm Höhe gar nicht berechnet. Ab einer Höhe von 100 cm bis 199 cm ist die Fläche nur mit 50 Prozent zu berechnen. Ab 200 cm Höhe unter der Dachschräge ist die Fläche vollständig als Wohnfläche zu berechnen.

Bei reinen Wohngebäuden ist nur die Wohnfläche zu erklären. Die Fläche eines häuslichen Arbeitszimmers gehört zur Wohnfläche.

16) Was gehört üblicherweise nicht zur Wohnfläche?

Die folgenden Flächen sind nicht in die Ermittlung der Wohnfläche einzubeziehen:

1. Zubehörräume

- Kellerräume und Dachböden, die nicht als Wohnraum dienen;
- Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung;
- Waschküchen;
- Trockenräume;
- Heizungsräume;
- Garagen;
- Gartenhaus und Schuppen (Nebengebäude), wenn sie zu privaten Zwecken (z. B. als Abstellräume) genutzt werden.

2. Grundflächen von Treppen

3. Geschäftsräume

Grundlage ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I 2003, Seite 2346). Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden, kann auch diese Berechnung zugrunde gelegt werden. Die Wohnfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Miet- oder Kaufvertrag.

17) Was ist die Nutzfläche von Gebäuden?

Zur Nutzfläche zählen insbesondere Flächen, die gewerblichen, betrieblichen (Büroräume, Werkstatt o. ä.) öffentlichen oder sonstigen Zwecken (z.B. Vereinsräume) dienen und keine Wohnflächen sind. Neben- oder Zubehörräume, die im Zusammenhang mit Wohnräumen genutzt werden, wie z.B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume, sind weder in die Wohnfläche noch in die Nutzfläche einzubeziehen.

Die Nutzfläche finden Sie ggf. in Ihren Bauunterlagen oder dem Miet- oder Kaufvertrag. Sie ermittelt sich in der Regel nach DIN 277 (einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken) in der jeweils geltenden Fassung.

18) Was ist die Bruttogrundfläche?

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks inklusive der Grundflächen der äußeren Maße der Bauteile. **Bei Bauwerken, die nur ein Erdgeschoss aufweisen, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche.**

Nicht dazu gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern sowie Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen.

Weitergehende Erläuterungen zur Bruttogrundfläche enthält die [Anleitung zur Anlage Grundstück](#) zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

19) Was gehört zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen?

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie einzelne (z.B. verpachtete oder auch ungenutzte) land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen. Diese unterliegen der Grundsteuer A.

Im Gegensatz dazu gehören die Wohnteile, die bislang zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zählten, im Zuge der Grundsteuerreform nunmehr zum sog. Grundvermögen und unterliegen somit der Grundsteuer B. Für die Wohnteile der Betriebe wurden separate Aktenzeichen erteilt. Für jedes dieser Aktenzeichen muss eine Feststellungserklärung bestehend aus dem Hauptvordruck GW 1 und der Anlage Grundstück GW 2 abgegeben werden.

20) Wo finde ich die Ertragsmesszahl für mein Flurstück?

Die Ertragsmesszahl für land- und forstwirtschaftliche Flurstücke wurden im Regelfall mittels Informationsschreiben mitgeteilt. Das Schreiben enthielt als Anlage ein Datenblatt, in welchem auch die jeweilige Ertragsmesszahl aufgeführt wurde.

Sollten Sie kein Informationsschreiben erhalten haben oder einzelne Flurstücke auf dem Datenblatt nicht aufgeführt sein, können Sie sich an das für die Bewertung Ihres Grundbesitzes zuständige Finanzamt wenden.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Ertragsmesszahl bei der Katasterverwaltung zu erfragen.

21) Was mache ich, wenn ich Miteigentümer/in eines Grundstücks bin und mir keine Unterlagen vorliegen?

Auch als Miteigentümer/in sind Sie zur Abgabe der Feststellungserklärung für das Grundstück verpflichtet. Wenden Sie sich deshalb, soweit Ihnen selbst keine Unterlagen (z.B. Kaufvertrag, Grundbuchauszug) zur Verfügung stehen, an andere Miteigentümer und sprechen Sie sich ab, wer die Feststellungserklärung für das Miteigentum einreicht. **Insgesamt muss nur eine Steuererklärung eingereicht werden.** Darin soll ein Empfangsbevollmächtigter angegeben werden, an den künftig die Bescheide und andere Schreiben für die Miteigentümerschaft gesendet werden. Die Miteigentümer sollten sich abstimmen, auch weil in der Erklärung für sämtliche Miteigentümer personenbezogene Daten anzugeben sind.

22) Was mache ich, wenn ich Eigentümer/in einer Eigentumswohnung bin und mir keine Unterlagen vorliegen?

Als Eigentümer/in einer Eigentumswohnung (Wohnungseigentum) sind Sie zur Abgabe einer Feststellungserklärung für Ihre Wohnung verpflichtet. Angaben zu den anderen Eigentümern und deren Wohnungen sind nicht erforderlich. Sollten Ihnen Unterlagen fehlen, können Sie in der Regel bei der Hausverwaltung nachfragen.

23) Was ist bei Eigentumswohnungen zu beachten?

- Bitte beachten Sie die [Schritt-für-Schritt-Anleitung](#) zur Erfassung einer Eigentumswohnung in Elster auf unserer Homepage!
- Bei Eigentumswohnungen werden keinerlei Angaben zu den übrigen Eigentümern erwartet!
- Für jede Eigentumswohnung gibt es ein eigenes Aktenzeichen und es ist eine gesonderte Feststellungserklärung einzureichen.
- Als **Art des Grundstücks** ist hierbei „**Wohnungseigentum**“ auszuwählen:
Anlage GW 2, Zeile 3: **5 = Wohnungseigentum**
- In der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (GW 1) ist die gesamte Fläche des Grundstückes und der Miteigentumsanteil gem. Grundbuch einzutragen, auf der Anlage Grundstück (GW 2) nur die anteilige Fläche, die sich durch **Multiplikation der Gesamtfläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil** ergibt. Den Miteigentumsanteil finden Sie z.B. im Kaufvertrag oder auch in einem Grundbuchauszug.

Beispiel:

Ein Ehepaar ist Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 1.500 m². Zu dem Wohnungseigentum gehört ein Miteigentumsanteil in Höhe von 333/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier: Grund und Boden). Für den Grund und Boden beträgt der Bodenrichtwert 150 EUR pro m².

1. Eintragungen in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (GW 1):

- ➔ Die Gesamtfläche des Grundstücks ist in Zeile 10 einzutragen: 1.500 m²
- ➔ Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil in Zeile 11:
Zähler: 333,0000
Nenner: 10.000
- ➔ Da es nur einen Bodenrichtwert gibt, ist in Zeile 11 der Wert 1 = erste Fläche auszuwählen (ansonsten wäre hier der Wert 3 = in beiden Flächen enthalten auszuwählen)
- ➔ Eigentumsverhältnisse: 4 = Ehegatten/Lebenspartner
- ➔ Jeder Ehegatte ist als Eigentümer zu erfassen und sein Anteil an der Wohnung: je 1/2

2. Eintragungen in der Anlage Grundstück (GW2):

- ➔ In der Anlage Grundstück (GW 2) ist die anteilige Fläche in Zeile 4 anzugeben:
 $1.500 \text{ m}^2 \times 333/10.000 = 49,95 \text{ m}^2 \rightarrow$ gerundet 50 m²
- ➔ Der Bodenrichtwert ist ebenfalls in der Zeile 4 zu erfassen: 150,00 EUR

Hinweis: Gibt es mehrere maßgebliche Bodenrichtwerte, so ist die Gesamtfläche auf die verschiedenen Bodenrichtwerte aufzuteilen. Es können maximal 2 unterschiedliche Bodenrichtwerte pro Grundstück eingegeben werden. Daher sind Flächen verschiedener Flurstücke mit dem gleichen Bodenrichtwert zu addieren.

Die anteiligen Flächen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten sind in der Anlage GW 2 in Zeile 4 + 5 zu erfassen.

24) Ist der Einheitswertbescheid für die Feststellungserklärung notwendig?

Für das Erstellen der Feststellungserklärung benötigen Sie den bisherigen Einheitswertbescheid nicht. Deshalb versenden die Finanzämter auch keine entsprechenden Bescheide auf Anfrage.

25) Auf welchen Stichtag bezieht sich die Feststellungserklärung?

Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erfolgt nach den steuerlichen Verhältnissen zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt. Das ist aktuell der 1. Januar 2022.

26) Was ist, wenn ich meinen Grundbesitz inzwischen verkauft habe?

Auch wenn Sie nach dem 1. Januar 2022 Ihren Grundbesitz verkauft haben, sind Sie zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 verpflichtet, da sich der Grundbesitz zu diesem Stichtag in Ihrem Eigentum befand. Das zuständige Finanzamt wird den Grundsteuerwert in der Folge zum 1. Januar 2023 den neuen Eigentümern von Amts wegen zurechnen. Zu zahlen ist die neue Grundsteuer erst ab dem Jahr 2025 von den neuen Eigentümern.

27) Was bedeutet „Hauptfeststellungszeitpunkt“?

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt stellt das Finanzamt für Ihr Grundstück bzw. Ihren Betrieb der Land- und Forstwirtschaft einen Grundsteuerwert fest. Dabei werden die Wertverhältnisse und die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde gelegt, die am 1. Januar 2022 bei Ihrer wirtschaftlichen Einheit (Grundstück, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) vorliegen.

Bei einer Hauptfeststellung geht es darum, die aktuellen Verhältnisse in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht am Bewertungsstichtag (1. Januar 2022) zu erfassen. **Da den Finanzämtern nicht alle auf diesen Stichtag bezogenen Verhältnisse bekannt sind, die für die Durchführung des Feststellungsverfahrens erforderlich sind, kann auf Ihre Mitwirkung nicht verzichtet werden.**

Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, so dass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgen wird.

28) Warum muss ich für die neue Grundsteuer überhaupt eine Feststellungserklärung zu meinem Grundbesitz abgeben?

Bisher basiert die Festsetzung der Grundsteuer auf Steuermessbeträgen, die ausgehend von den sogenannten Einheitswerten ermittelt werden. Diese Werte knüpfen an die Verhältnisse des Jahres 1964 (betrifft die „alten“ Bundesländer) bzw. 1935 (betrifft die „neuen“ Bundesländer) an. Diese Einheitswerte sind hinter der tatsächlichen Wertentwicklung bei Grundstücken in erheblichem Maße zurückgeblieben. Dies führt zu Wertverzerrungen und Ungleichbehandlungen. Deshalb hat das **Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung in den „alten“ Bundesländern seit 2002 für verfassungswidrig** erklärt. Als Folge daraus wurde am 2. Dezember 2019 das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019, BGBl I 2019, Seite 1794) verkündet und die Bewertung von Grundbesitz für Grundsteuerzwecke neu geregelt.

29) Wie wird die Grundsteuer künftig festgesetzt?

Die Grundsteuer wird wie bisher auch in drei Schritten festgesetzt:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz

1. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Auf Grundlage der von den Erklärungspflichtigen übermittelten Daten berechnet das Finanzamt den Grundsteuerwert und gibt an die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundbesitzes einen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts bekannt. Zum 1. Januar 2022 festgestellte Grundsteuerwerte werden erstmalig der Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge zum 1. Januar 2025 zugrunde gelegt.

2. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Der ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert. Daraus resultiert der Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls durch das Finanzamt mittels Grundsteuermessbescheid bekanntgegeben wird. Der Grundsteuermessbetrag wird erstmalig zum Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 festgesetzt.

3. Grundsteuerbescheid von der Stadt oder Gemeinde

Der Grundsteuermessbetrag wird abschließend mit dem einschlägigen Hebesatz der Stadt oder Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer festzusetzen. Nach Aufforderung durch die Städte und Gemeinden ist die neu berechnete Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 auf Grundlage des Grundsteuerbescheides zu zahlen.

Die Grundsteuer fließt ausschließlich den Städten und Gemeinden zu.

30) Ab wann muss die Grundsteuer nach neuem Recht gezahlt werden?

Grundsteuerzahlungen nach neuem Recht sind ab dem 1. Januar 2025 zu leisten.

31) Kann ich die Höhe meiner Grundsteuer schon jetzt berechnen?

Die Höhe der neuen Grundsteuer kann derzeit **noch nicht berechnet werden**, da hierfür die Hebesätze in Ihrer Stadt oder Gemeinde bekannt sein müssen, die ab dem Jahr 2025 gelten.

Diese Hebesätze werden im Laufe des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt.

Hinweis: Die neuen Grundsteuerwerte basieren auf einem komplett neuen Bewertungsverfahren. Deshalb sagt der Vergleich des Grundsteuerwertes mit dem bisherigen Einheitswert nichts darüber aus, ob Sie künftig mehr oder weniger Grundsteuer zahlen werden.

32) Warum gibt es im Saarland ein eigenes Grundsteuergesetz? Was bedeutet das für die Erklärungsabgabe?

Der Bundesgesetzgeber hat mit einer Änderung im Grundgesetz im November 2019 den Ländern bei der Grundsteuerreform ein Abweichungsrecht (sog. **Länderöffnungsklausel**) eingeräumt. Von dieser Möglichkeit hat das Saarland nur an einer Stelle Gebrauch gemacht indem vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen festgelegt wurden. Diese wurden im Gesetz zur Einführung einer Landesgrundsteuer (**Saarländisches Grundsteuergesetz, GrStG-Saar**) vom 15.09.2021 festgelegt. Im Wesentlichen gilt im Saarland wie in weiteren 11 Bundesländern das sogenannte Bundesmodell zur Grundsteuer.

Auswirkungen der punktuellen Abweichung im Saarland **auf die Erklärungsabgabe ergeben sich dadurch nicht**. Es gelten dieselben Erklärungspflichten wie in den Ländern, in denen unverändert die bundesgesetzlichen Bewertungs- und Grundsteuerregeln gelten.