

# Grundsteuer

---

Die Grundsteuer ist eine Real- und Objektsteuer, mit der das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung besteuert wird. Es wird unterschieden zwischen:

- Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)
- Grundsteuer B (für alle sonstigen Grundstücke)

Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt auf der Grundlage des Grundsteuermessbescheides des Finanzamtes bzw. bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 42 Grundsteuergesetz über die Steuererklärung (Grundsteueranmeldung) des Steuerschuldners.

## **Grundsteuerreform in Sachsen**

Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Dafür werden ab 2022 alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Zum ersten Mal wird die auf den neuen Grundsteuerwerten basierende Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen sein. Bis dahin gelten die bisherigen Einheitswerte und Grundsteuermessbeträge weiter.

Für die neue Grundsteuer ab 2025 ist vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 für jedes Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (dazu zählen auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen) vom Eigentümer eine Steuererklärung beim zuständigen Finanzamt abzugeben. Bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist der Erbbauberechtigte erklärungs pflichtig.

## **Informationsschreiben im II. Quartal 2022**

### **der sächsischen Finanzämter an die Eigentümer von Grundstücken in Sachsen**

Die Finanzämter werden im II. Quartal 2022 (vorauss. Ende April bis Anfang Juni 2022) Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer versenden. Neben dem Aktenzeichen werden auch die Bezeichnung des Flurstücks bzw. eines Großteils der Flurstücke, die unter dem Aktenzeichen gespeichert sind, aus dem Informationsschreiben ersichtlich. Darüber hinaus wird der Ablauf erläutert, Telefonnummern für Fragen bei den Finanzämtern benannt und auch auf das Grundsteuerportal Sachsen verwiesen, in dem für die Erklärung wichtige Daten zum Grundstück (z. B. Gemarkungsnummer, Flurstücksnummer, amtliche Fläche, Bodenrichtwert bzw. Ertragsmesszahl) aufgerufen werden können. Das Grundsteuerportal Sachsen wird voraussichtlich ab 1. Juli 2022 freigeschaltet.

Bei Miteigentum ist es möglich, dass kein Informationsschreiben eingeht. In diesem Fall wurde ggf. ein anderer Miteigentümer angeschrieben.

## **Abgabe der Erklärung ab 1. Juli 2022**

Die Erklärung können Sie über ELSTER ab dem 1. Juli 2022 kostenlos und elektronisch abgeben. Dafür benötigen Sie ein Benutzerkonto. Sofern Sie noch kein solches Konto besitzen, können Sie es bereits jetzt beantragen. Sollten Sie bereits ein Benutzerkonto besitzen, das Sie z. B. für Ihre Einkommensteuererklärung benutzen, können Sie es auch für die Grundsteuer verwenden. Sie können über ELSTER Feststellungserklärungen auch für eine andere Person (z. B. in Betreuungsfällen, für die Eltern usw.) übermitteln. Sie müssen für diese Person keine zusätzliche Registrierung in ELSTER vornehmen.

Informationen zum ELSTER-Portal finden sie unter: [www.elster.de](http://www.elster.de).

Das Finanzamt setzt den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag fest. Nach Vorliegen der neuen

Grundsteuermessbeträge (voraussichtlich Ende 2023/Anfang 2024) können sich die sächsischen Gemeinden mit der »neuen« Grundsteuer auseinandersetzen. Sie werden prüfen, ob sie ihre Hebesätze anpassen müssen. Anschließend werden sie die neuen Grundsteuerbescheide versenden. Die neu berechnete Grundsteuer ist dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen.

Einzelanfragen zur künftigen Grundsteuerhöhe kann ihre Stadt oder Gemeinde derzeit nicht beantworten. Die Städte und Gemeinden können die Hebesätze für das Jahr 2025 erst festsetzen, wenn hierfür die Messbeträge der Grundstücke im Gemeindegebiet vorliegen. Voraussichtlich können die erforderlichen Entscheidungsprozesse somit erst im 2. Halbjahr 2024 begonnen werden.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform in Sachsen finden Sie unter: [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de).

## Kosten

---

Im Festsetzungsverfahren entstehen keine Kosten.

Im Falle eines Widerspruches können Kosten entstehen (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, § 8a SächsKAG, § 3 der Satzung der Stadt Chemnitz über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen in weisungsfreien Angelegenheiten).

## Zahlungsmöglichkeiten

---

- Überweisung
- Erteilung Einzugsermächtigung (SEPA-Lastschriftmandat)

## Rechtsgrundlagen

---

- Bewertungsgesetz
- Grundsteuergesetz
- Abgabenordnung
- Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz

## Weitere Informationen

---

### Höhe der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird auf Grund eines vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrages ermittelt. Diesen können Sie dem für Ihren Grundbesitz gültigen Grundsteuermessbescheid entnehmen.

Zur Ermittlung der Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem jeweils gültigen Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz wird vom Stadtrat in der jährlichen Haushaltssatzung beschlossen und gilt im gesamten Stadtgebiet.

### Fälligkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird pro Kalenderjahr festgesetzt und wird in der Regel vierteljährlich zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des Kalenderjahres fällig, Kleinbeträge bis 15 Euro mit ihrem Jahresbetrag am 15. August.

Abweichend hiervon kann die Grundsteuer auf Antrag des Steuerpflichtigen auch am 01. Juli in einem vollen Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag ist bis spätestens 30. September eines Kalenderjahres an das Kassen- und Steueramt zu stellen und gilt dann ab dem folgenden Kalenderjahr. Für eine Änderung der Zahlweise zurück auf die vierteljährlichen Fälligkeiten gilt dies ebenso.

### **Hinweis auf fällige Grundsteuern für Folgejahre**

Gemäß § 27 Abs. 3 Grundsteuergesetz kann die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Das bedeutet, dass zu Beginn des Jahres diejenigen Grundsteuerpflichtigen, die für das folgende Jahr die gleiche Grundsteuer wie im laufenden Jahr zu entrichten haben, keinen gesonderten Grundsteuerbescheid erhalten werden. Somit treten für die Steuerpflichtigen mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugehen würde. Bis zum Erhalt eines neuen Grundsteuerbescheides sind Vorauszahlungen in der Höhe der zuletzt festgesetzten Grundsteuer fällig. Sollten die Grundsteuerhebesätze geändert werden oder sich die Besteuerungsgrundlagen (Messbescheide vom Finanzamt) ändern, werden neue Grundsteuer- bzw. Änderungsbescheide erlassen.

### **Eigentumswechsel**

Schuldner der Grundsteuer für ein ganzes Kalenderjahr ist derjenige, dem das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres gehört. Die Zurechnung auf den neuen Eigentümer erfolgt durch das zuständige Finanzamt auf den 01.01. des auf den wirtschaftlichen Übergang folgenden Jahres (Beginn der Steuerpflicht). Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien bleiben hiervon unberührt. Angaben über den wirtschaftlichen Übergang finden Sie in der Regel im notariellen Vertrag zur Eigentumsübertragung in dem Abschnitt, in welchem der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten behandelt wird.

Das Kassen- und Steueramt wird bei einem Eigentumswechsel in der Regel nicht unmittelbar informiert, sondern erhält diese Information erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamtes.

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich. Seine Zahlungsverpflichtung endet erst, wenn er vom Kassen- und Steueramt einen Abmeldebescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

## **Zuständige Stelle**

---

### **Kassen- und Steueramt**

Moritzhof / BVZ I  
Bahnhofstraße 53  
09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 488 2101

Fax: +49 371 488 2299

E-Mail.: a21@stadt-chemnitz.de

### **Öffnungszeiten**

Vorsprachen sind nur nach Terminvereinbarung möglich unter:

**Telefon** 0371 488-2101

**E-Mail** [a21@stadt-chemnitz.de](mailto:a21@stadt-chemnitz.de)