

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an die

1. kreisfreien Städte
2. hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
3. Verbandsgemeinden

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Stadtparkasse MagdeBurg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Auskunft erteilt: Frau Pankrath
Durchwahl: 0391 5924-372

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
22-20-30 pa

Datum
11.07.2022

Informationen bitte auch an die kommunale Steuerverwaltung weitergeben!

Grundsteuerreform

- 1. elektronische Abgabe der Erklärungen und Erklärungsvordrucke**
- 2. Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Erklärungsabgabe für Musterbeispiel Einfamilienhaus**
- 3. Grundsteuererklärung für Privateigentum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns liegen, ebenso wie dem Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt (MF LSA), erste Rückmeldungen im Zusammenhang mit der Erklärungsabgabe zum Grund-, land- und forstwirtschaftlichen Vermögen vor. Insbesondere die Notwendigkeit der elektronischen Erklärungsabgabe sorgt bei vielen, insbesondere älteren Grundstückseigentümern für Verunsicherung und Nachfragen in den kommunalen Verwaltungen. Das nehmen wir zum Anlass, Ihnen hierzu die aktuellsten Informationen aus den Finanzverwaltungen zukommen zu lassen.

1. Informationen des MF LSA zur elektronischen Erklärungsabgabe und Erklärungsvordrucken

Aufgrund erster Anfragen aus Kommunen zum Thema Grundsteuerreform und Erklärungsvordrucke hat das MF LSA mit E-Mail vom 04.07.2022 noch einmal die Gelegenheit genutzt, die Städte und Gemeinden hierzu wie folgt zu informieren, um auf entsprechende Anfragen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bei Ihnen reagieren zu können.

.....

Die Steuerverwaltung hat sich seinerzeit aus verschiedenen Gründen dazu entschieden die Erklärungs-vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Grundsteuer nicht an Kommunen und Städte zu geben. Zum einen besteht gem. § 228 Bewertungsgesetz i. V. m. § 87a Abs. 6 S. 1 Abgabenordnung für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer **grundsätzlich die gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung der Erklärung**. Nur in Härtefällen gem. § 150 Abs. 8 Abgabenordnung, also wenn die elektronische Übermittlung für den Steuerpflichtigen wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist, soll eine Erklärungsabgabe in Papierform ermöglicht werden.

Aus diesem Grund werden die **Erklärungsvordrucke** zur Grundsteuer, anders als bei anderen Steuerarten, **in den Finanzämtern nur auf Anfrage** der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und nach Hinweis auf die bestehende gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung unter Nennung der elektronischen Übermittlungsmöglichkeiten im Einzelfall ausgegeben. Um diese Prüfung nicht auf die Kommunen und Städte zu verlagern, wurde auf die Verteilung der Vordrucke verzichtet.

Des Weiteren war der Steuerverwaltung bewusst, dass mit der Ausgabe der Erklärungen durch die Städte und Kommunen, auch Fragen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an die Beschäftigten der Städte und Kommunen in Bezug auf die Grundsteuerreform gestellt werden. Dies hätte zumindest eine Grundlagenschulung bzw. -information der Beschäftigten der Städte und Kommunen zur Grundsteuerreform erforderlich gemacht. Aus diesem Grund hat die Steuerverwaltung, auch im Interesse der Beschäftigten der Städte und Kommunen, darauf verzichtet.

Bei entsprechenden Anfragen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bitte ich **auf die Internetseite des Ministeriums der Finanzen** (www.mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/) zu verweisen. Hier sind alle Informationen zur Grundsteuerreform zu finden. **Alternativ** können die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer **Kontakt mit dem zuständigen Finanzamt**, welches im Informationsschreiben an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer genannt ist, aufnehmen.

Im Anhang habe ich Ihnen eine Plakatdatei mit Informationen zur Grundsteuer beigefügt, die Sie bei Bedarf auf freiwilliger Basis (dann möglichst in DIN A3; **Anlage 1**) ausdrucken und für einen Aushang nutzen können.“

Die Erklärungsabgabe ist auch mit Unterstützung Dritter möglich und muss nicht zwingend höchstpersönlich erfolgen:

- Kinder, Enkel, Urenkel oder andere Familienangehörige können die Erklärung über ihr ELSTER-Zertifikat abgeben. (Ein eigenes ELSTER-Zertifikat für den Erklärungspflichtigen ist nicht zwingend erforderlich!)
- Freunde, gute Bekannte oder Nachbarn können im Einzelfall ebenfalls Erklärungen für Dritte über ihr ELSTER-Zertifikat abgeben (Ein eigenes ELSTER-Zertifikat für den Erklärungspflichtigen ist nicht zwingend erforderlich!)
- Lohnsteuerhilfvereine dürfen die Erklärungsabgabe unterstützen.
- Haus- und Grundstücksverwalter dürfen die Erklärungsabgabe unterstützen.
- Steuerberater dürfen Beratung anbieten und die Erklärungsabgabe für den Erklärungspflichtigen vornehmen.

Die elektronische Erklärungsabgabe bietet den Vorteil, dass bei vollständigem Vorliegen aller Daten die Weiterbearbeitung automatisiert erfolgen kann, also beispielsweise der Grundsteuerermessbescheid für die Städte und Gemeinden unmittelbar generiert wird. Im Gegensatz dazu sind bei der manuellen Erklärungsabgabe häufig aufwändige Nachbearbeitungen nötig, die in Anbetracht der enormen Herausforderungen bei der Umsetzung der Grundsteuerreform möglichst geringgehalten werden müssen.

Wir bitten darum, die Grundstückseigentümer bei Nachfragen entsprechend zu informieren. Die Abgabe der Erklärungen gegenüber den Finanzverwaltungen in elektronischer Form ist in

Anbetracht der enormen Fallzahlen auch für die Städte und Gemeinden von überragendem Interesse. Allein bei einer möglichst reibungslosen Erklärungsabgabe und Neubewertung wird es den Finanzverwaltungen möglich sein, den Städten und Gemeinden die Messbetragsdaten so rechtzeitig zu übermitteln, dass eine reibungslose Umstellung ab dem 01.01.2025 gelingen kann.

2. Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Erklärungsabgabe für Musterbeispiel Einfamilienhaus

Das MF LSA hat eine **Schritt-für-Schritt- bzw. Klickanleitung für die Erklärungsabgabe** am Beispiel eines Einfamilienhauses im Besitz von Eheleuten erarbeitet (**Anlage 2**) und in seinem Internetangebot unter den nachfolgenden LINKs zur Verfügung gestellt:

unter ELSTER-Hilfen: → <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/elster/anleitungen/hilfen/>

auf der Grundsteuerseite: → <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer/>

Anhand dieser Anleitung, die Sie bei Bedarf (natürlich ebenfalls auf freiwilliger Basis) an nachfragende Grundstückseigentümer aushändigen können, sollte es auch für einen ungeübten Internetnutzer möglich sein, seine Erklärungsabgabe über ELSTER zu realisieren. Die Anleitung ist auf weitere Erklärungsabgaben im Grundvermögen übertragbar.

Im MF LSA wird derzeit zudem geprüft, ob eine entsprechende Anleitung für die Erklärungsabgabe bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen angeboten werden kann.

Im Vorfeld der Erklärungsabgabe erscheint es sinnvoll, sich einen Überblick über die relevanten Daten zu verschaffen. Zu diesem Zweck hat das MF LSA eine **Checkliste zur Vorbereitung der Erklärungsabgabe** erarbeitet (**Anlage 3**), die ebenfalls im Internetangebot des Ministeriums zur Verfügung steht ([Informationen für Grundstückseigentümer \(sachsen-anhalt.de\)](#)).

3. Schnelle, unkomplizierte und kostenlose Abgabe - mit der „Grundsteuererklärung für Privateigentum“

Auch das Bundesministerium der Finanzen arbeitet an der Unterstützung der Erklärungspflichtigen. Gemeinsam mit der DigitalService GmbH des Bundes hat das Ministerium eine vereinfachte Übermittlungsmöglichkeit für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (nur bebaute und unbebaute Grundstücke; nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen) entwickelt. Auf seiner Internetseite informiert das Ministerium wie folgt:

„Im Zuge der Grundsteuerreform werden rund 36 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer in Deutschland ab dem 1. Juli 2022 eine Grundsteuererklärung abgeben müssen. Viele davon sind Privateigentümerinnen und -eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder unbebauten Grundstücken. Diese müssen zur Feststellung des Grundsteuerwerts in den meisten Fällen nur wenige Angaben zum Grund und Boden sowie zum Gebäude bzw. zur Wohnung machen. Die „**Grundsteuererklärung für Privateigentum**“ vereinfacht die Abgabe der Grundsteuererklärung für diese Zielgruppe. Die Online-Anwendung steht unter [Grundsteuererklärung für Privateigentum](#) seit dem 4. Juli 2022 zur Verfügung.“

Inwieweit diese Anwendung gegenüber der Erklärungsabgabe über Mein ELSTER tatsächlich Vorteile und Erleichterungen bietet, können wir abschließend nicht beurteilen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Soweit sich Probleme oder Nachfragen bei Ihnen vor Ort häufen, werden wir gemeinsam mit dem MF LSA versuchen, eine praktikable Handhabung zu entwickeln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Pankrath

Anlagen