

99102056128000

Grundsteuer-Messbetrag festsetzen für die Grundsteuer bis 31.12.2024

Heruntergeladen am 30.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/6000616-99102056128000/L100009>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102056128000
Leistungsbezeichnung I	Grundsteuer-Messbetrag festsetzen für die Grundsteuer bis 31.12.2024
Leistungsbezeichnung II	Grundsteuer-Messbetrag festsetzen für die Grundsteuer bis 31.12.2024
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Sachsen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	

Modul	Sachverhalt
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	
Fachlich freigegeben durch	
Handlungsgrundlage	• § 2 Grundsteuergesetz (GrStG) – Steuergegenstand • §§ 3 bis 8 GrStG – Steuerbefreiungen • § 9 GrStG – Stichtag für die Festsetzung, Entstehung der Steuer • § 10 GrStG – Steuerschuldner • § § 13 bis 18 GrStG – Berechnung und Veranlagung des Messbetrags • § 19 GrStG – Anzeigepflicht • § 40 GrStG – Land- und forstwirtschaftliches Vermögen • § 41 GrStG – Bemessung der Grundsteuer für Grundstücke nach dem Einheitswert • § 19 Bewertungsgesetz (BewG) – Feststellung von Einheitswerten • §§ 125 und 126 BewG – Land- und forstwirtschaftliches Vermögen • §129 BewG – Grundvermögen
Teaser	Die Grundsteuer berechnet sich in der Regel aus dem Grundsteuermessbetrag und dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde, in welcher der Grundbesitz liegt. Den Grundsteuermessbetrag setzt das Finanzamt auf Basis des Werts des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft fest.
Volltext	Die Grundsteuer berechnet sich in der Regel aus dem Grundsteuermessbetrag und dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde, in welcher der Grundbesitz liegt. Den Grundsteuermessbetrag setzt das Finanzamt auf Basis des Werts des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft fest. Der Wert des Grundbesitzes wird anhand einer Erklärung ermittelt, die der Steuerpflichtige* in der Regel auf entsprechende Anforderung gegenüber dem Finanzamt abgibt. Das Finanzamt setzt für

Modul

Sachverhalt

- den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (unterliegt der Grundsteuer A) einen Ersatzwirtschaftswert oder
- das Grundstück (unterliegt der Grundsteuer B) einen Einheitswert fest.

Der Grundsteuermessbetrag wird anschließend durch Multiplikation des Ersatzwirtschaftswerts/Einheitswerts mit der maßgeblichen Steuermesszahl

- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 6 Promille beziehungsweise
- für Grundstücke zwischen 5 und 10 Promille berechnet.

Dieser Grundsteuermessbetrag ist bis einschließlich 2024 Grundlage für die Grundsteuer. Ab 2025 beruht die Grundsteuer auf neuen Bescheiden.

*) Um verständlich zu bleiben, beschränken wir uns auf die verallgemeinernden Personenbezeichnungen, sie beziehen sich immer auf jedes Geschlecht – die Redaktion

Fortschreibungen

Ergeben sich für ein Grundstück Änderungen an den für die Bemessung der Grundsteuer erheblichen Umständen, kann es zu einer sogenannten Fortschreibung kommen. Das Finanzamt erlässt dann neue Bescheide für das Grundstück. Die Fortschreibung wird auf den 01.01. des Kalenderjahres durchgeführt, das auf die Änderung folgt.

Man unterscheidet folgende Fortschreibungen, die auch gleichzeitig durchgeführt werden können:

Artfortschreibung

Eine Artfortschreibung erfolgt, wenn die Grundstücksart von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht.

Beispiel: Die Grundstücksart ändert sich, wenn ein unbebautes Grundstück bebaut wird oder wenn ein

Modul

Sachverhalt

bisher für Büro- oder Praxiszwecke vermietetes Gebäude zu Wohnzwecken vermietet wird.

Wertfortschreibung

Eine Wertfortschreibung des Ersatzwirtschaftswerts/Einheitswerts nach oben oder unten erfolgt unter anderem, wenn dem Finanzamt wert relevante Änderungen bekannt werden.

Beispiel: Der Einheitswert eines Grundstücks kann sich ändern, wenn eines von mehreren darauf befindlichen Gebäuden abgerissen wird.

Aber nicht jede kleine Wertabweichung führt zu einer Wertfortschreibung, sie muss vielmehr ein bestimmtes Ausmaß erreichen. Eine Wertfortschreibung wird vom Finanzamt vorgenommen, wenn der neue Einheitswert gegenüber dem bisher festgestellten Wert

- nach unten um mehr als 10 %, mindestens aber um 500,00 Deutsche Mark, oder um mehr als 5.000 Deutsche Mark abweicht.
- nach oben um mehr als 10 %, mindestens aber um 5.000 Deutsche Mark, oder um mehr als 100.000 Deutsche Mark abweicht.

Die Umrechnung in Euro erfolgt durch das Finanzamt.

Ändert sich der Ersatzwirtschaftswert/Einheitswert, wird auch der Grundsteuermessbetrag entsprechend neu festgesetzt.

Zurechnungsfortschreibung

Wechselt ein Grundstück den Eigentümer, muss das Finanzamt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung des Einheitswertes vornehmen und den Grundsteuermessbetrag neu festsetzen.

Erst danach kann die Gemeinde die Grundsteuer gegenüber dem neuen Eigentümer festsetzen und die bisherige Grundsteuerpflichtige oder den bisherigen Grundsteuerpflichtigen entlasten.

Modul

Sachverhalt

Dies gilt auch, wenn das (wirtschaftliche) Eigentum an einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden wechselt (zum Beispiel bei einer Garage oder einem Bungalow).

Erforderliche Unterlagen

keine

Voraussetzungen

Die Steuerpflicht tritt ein, wenn Sie Eigentümer von Grundbesitz oder Nutzer von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind.

Kosten

keine

Verfahrensablauf

Erklärungspflicht

Wenn Sie vom Finanzamt dazu aufgefordert werden, müssen Sie eine Erklärung für Ihren Grundbesitz abgeben. Das Finanzamt sendet Ihnen die dafür erforderlichen Formulare zu.

Eine Erklärung wird beispielsweise dann angefordert, wenn dem Finanzamt für die Grundsteuer relevante Änderungen am Grundbesitz bekannt werden (zum Beispiel durch Mitteilungen von anderen Behörden oder durch Sie selbst).

Anzeigespflicht

Gewichtige Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, können eine Anzeigespflicht beim Finanzamt auslösen. Das gilt zum Beispiel dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil angebaut oder abgerissen oder ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nun geschäftlich genutzt wird.

Jede Änderung in der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundstücks, die zu einer Änderung oder Wegfall der Steuerbefreiung führen kann, muss beim Finanzamt angezeigt werden.

Bearbeitungsdauer

Modul	Sachverhalt
Frist	Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt drei Monate und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder eine Änderung der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse bei einem steuerbefreiten Grundstück eingetreten ist. Anzeigepflichtig ist der Eigentümer beziehungsweise bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, der Erbbauberechtigte.
weiterführende Informationen	
Hinweise	Befreiungen Eine Befreiung von der Grundsteuer kann für Grundbesitz in Betracht kommen, wenn er für festgelegte begünstigte Zwecke genutzt wird. Erfolgt jedoch gleichzeitig eine Nutzung für land- und forstwirtschaftliche Zwecke oder zu Wohnzwecken, kommt regelmäßig keine Befreiung in Betracht. Ob die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung vorliegen, entscheidet das Finanzamt im Einheitswert-beziehungsweise Grundsteuermessbetragsverfahren. Entfallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung teilweise oder in vollem Umfang, muss dies innerhalb von drei Monaten dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden.
Rechtsbehelf	Einspruch (Näheres zum Ablauf im Bescheid)
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	