99102012002000, 99102012002000

Grundsteuer Festsetzung

Heruntergeladen am 13.07.2025
https://fimportal.de/xzufi-services/100099890/L100010

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102012002000, 99102012002000
Leistungsbezeichnung I	Grundsteuer Festsetzung
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Saarland
Freigabestatus Katalog	fachlich freigegeben (gold)
Freigabestatus Bibliothek	fachlich freigegeben (gold)
Begriffe im Kontext	Hausbau, Einheitswert, Gebäude, Grundstück, Grundsteuermessbetrag, Grundsteuer, Finanzamt, Immobilien
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Steuern (102)
Verrichtungskennung	Festsetzung (002)
SDG-Informationsbereich	Sonstige Steuern: Zahlung, Sätze, Steuererklärungen
Lagen Portalverbund	Wohnen und Umzug (1050200), Grundsteuer und Grunderwerbsteuer (1060400), Steuern und Abgaben für Betriebe (2040200), Hausbau und

Modul	Sachverhalt
	Immobilienerwerb (1050100), Kauf, Miete und Pacht (2050100)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	25.03.2024
Fachlich freigegen durch	Ministerium der Finanzen und für Wissenschaft, Referat B/3
Handlungsgrundlage	https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html#BJNR109650973BJNG000200314 https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-GrStGSLrahmen/part/X https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html#BJNR109650973BJNG000200314 https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-GrStGSLrahmen/part/X
Teaser	Die Grundsteuer ist an das Halten von Grundstücken geknüpft. Sie muss regelmäßig vom Grundstückseigentümer entrichtet werden.
Volltext	Grundsteuer (bis 2024) Das Aufkommen der Grundsteuer steht nach Artikel 106 Abs. 6 des Grundgesetzes den Gemeinden zu. Sie allein haben darüber zu entscheiden, ob für den in ihrem Gebiet belegenen Grundbesitz Grundsteuer erhoben wird. Allerdings bedarf es hierfür keines förmlichen Beschlusses. Vielmehr ist aus dem Umstand, dass die Gemeinde von dem ihr zustehenden Recht Gebrauch macht und grundsteuerliche Hebesätze festlegt, die Entscheidung für die Erhebung der Grundsteuer zu entnehmen. In der Entscheidung über die festzulegende Höhe des Hebesatzes ist die Gemeinde frei. Es wird jeweils ein Hebesatz für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und für Grundvermögen (Grundsteuer B) festgelegt. Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde außerdem die sog. Grundsteuer C eingeführt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet oder einen Teil des Gemeindegebiets festsetzen kann.

Modul	Sachverhalt
	Städtebauliche Gründe sind z.B. ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Stärkung der Innenentwicklung. Die Gemeinde kann entscheiden, ob und inwieweit sie von der Grundsteuer C Gebrauch macht. Entscheidet sie sich für die Erhebung einer Grundsteuer C, muss sie dies in einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt machen. § 3 Abs. 7 des Kommunalabgabengesetzes räumt den saarländischen Gemeinden das Recht ein, Grundsteuer festzusetzen und zu erheben, während die Verwaltungskompetenz für die Ermittlung der Besteuerungsgrundlage (den Einheitswert) und für die Festsetzung des Steuermessbetrages den Finanzämtern obliegt. Die Grundsteuer wird in drei selbständigen, aufeinanderfolgenden Verfahrensstufen festgesetzt. Zunächst stellt das Finanzamt den Einheitswert für den Besteuerungsgegenstand fest, der die Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages bildet. Der Grundsteuermessbetrag wiederum bildet die Grundlage für die Grundsteuer. Der Einheitswertbescheid ist als sog. Grundlagenbescheid bindend für den nachfolgenden Grundsteuermessbescheid und dieser als Grundlagebescheid bindend für den Grundsteuerbescheid. Deshalb können Einwände, wie beispielsweise gegen die Höhe der Grundsteuer, nur gegen den Einheitswertbescheid, in bestimmten Fällen auch gegen den Grundsteuermessbescheid, nicht jedoch gegen den Grundsteuerbescheid, vorgebracht werden. Die Grundsteuer wird nach folgender Formel berechnet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer.
Erforderliche Unterlagen	Auf Anforderung des Finanzamts hat diejenige Person, der das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen ist, eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts abzugeben. Der Erklärung sollten sachdienliche Unterlagen (z. B. Bau- und Lageplan) beigefügt sein.

Modul	Sachverhalt
Voraussetzungen	Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (und Betriebsgrundstücke) werden unter dem Oberbegriff Grundbesitz zusammengefasst, der Gegenstand des Feststellungsverfahrens und damit der Grundsteuer zu unterwerfen ist. Für den im Inland belegenen Grundbesitz werden Einheitswerte von der Bewertungsstelle des zuständigen Lagefinanzamts festgestellt, doch nur insoweit als sie für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Ist ein Grundstück oder ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb (oder ein Betriebsgrundstück) ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit, ist der Einheitswert nur für den der Grundsteuer unterfallenden Teil festzustellen. § 3 des Grundsteuergesetzes beinhaltet sachliche Befreiungen zugunsten von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, von gemeinnützigen Körperschaften und von öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften (z.B. Schulgebäude im Eigentum der Gemeinde, Sportplatz des Fußballvereins), während die in § 4 des Grundsteuergesetzes enthaltenen Steuerbefreiungen (z.B. dem öffentlichen Verkehr dienende Straßen und Wege, fließende Gewässer, Krankenhäuser) unter bestimmten Voraussetzungen auch dann Anwendung finden, wenn der Steuergegenstand anderen Personen zuzurechnen ist. Die Befreiung tritt jedoch nur ein, wenn der Steuergegenstand unmittelbar für den steuerbegünstigten Zweck genutzt wird. Unterliegt ein räumlich abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes der Grundsteuer, während der übrige Teil von der Steuer befreit ist, ist der Einheitswert nur für den der Besteuerung unterliegenden Teil festzustellen. Ist eine räumliche Abgrenzung eines sowohl zu steuerbegünstigten als auch zu steuerpflichtigen Zwecken genutzten Steuergegenstandes hingegen nicht möglich, kommt eine Steuerbefreiung nur in Betracht, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen.
Kosten	
Verfahrensablauf	Der Grundsteuermessbetrag wird – wie der Einheitswert – von der Bewertungsstelle des zuständigen Lagefinanzamts durch Anwendung eines Tausendsatzes, der sog. Steuermesszahl, auf den

Modul	Sachverhalt
	Einheitswert festgesetzt. Die Steuermesszahl beträgt • 6,0 v.T. für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft; • 2,6 v.T. für Einfamilienhäuser mit Ausnahme des Wohnungseigentums und des Wohnungserbbaurechts einschließlich des damit belasteten Grundstücks für die ersten 38.346,89 Euro (= 75.000 DM) des Einheitswerts und • 3,5 v.T. für den 38.346,89 Euro übersteigenden Rest des Einheitswerts; • 3,1 v.T. für Zweifamilienhäuser; • 3,5 v.T. für die übrigen Grundstücke (u.a. Geschäftsgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, unbebaute Grundstücke) Für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages ist von dem Einheitswert auszugehen, der auf den Beginn des Kalenderjahres festgestellt worden ist. Veränderungen am Einheitswert, dessen nachträgliche Feststellung oder Aufhebung führen auch zu einer Änderung, nachträglichen Festsetzung oder Aufhebung des Grundsteuermessbetrages. Erstreckt sich der Steuergegenstand (z.B. Fabrikgrundstück, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) über mehrere Gemeinden, ist der Steuermessbetrag im Regelfall in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile zu zerlegen (Zerlegungsanteile). Soweit eine Einigung der Gemeinden mit dem Steuerschuldner über die Zerlegungsanteile nicht zustande kommt, gilt als Zerlegungsmaßstab • bei Grundstücken das Verhältnis, in dem die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Flächengrößen zueinander stehen. Ein anderer Maßstab ist dann anzuwenden, wenn die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis führt. • Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft ist der auf den Wohnungswert entfallende Teil des Steuermessbetrages der Gemeinde zuzuweisen, in der sich der Wohnteil befindet. Der auf den Wirtschaftswert entfallende Teil des Steuermessbetrages ist entsprechend dem Verhältnis der auf die einzelnen Gemeinden entfallenden

Modul	Sachverhalt
	Flächengrößen zu zerlegen. Zerlegungsanteile von weniger als 25 Euro werden der Gemeinde mit dem größten Zerlegungsanteil zugeschlagen. Der Zerlegung werden die Verhältnisse des Feststellungszeitpunktes zugrunde gelegt, auf den der für die Festsetzung des Steuermessbetrages maßgebende Einheitswert festgestellt worden ist. Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Einheitswert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt worden ist, so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln, wenn zumindest bei einer Gemeinde der neue gegenüber dem bisherigen Anteil um bestimmte Wertgrenzen abweicht.
Bearbeitungsdauer	
Frist	
weiterführende Informationen	Grundsteuer ab 2025 Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Die Einheitswerte basieren auf der Grundlage der Wertverhältnisse aus dem Jahr 1964 (z.B. Jahresrohmieten). Durch den aus verwaltungsökonomischen Gründen erfolgten Verzicht auf turnusmäßige Neubewertungen des Grundbesitzes im Rahmen von regelmäßigen Hauptfeststellungen wurde die tatsächliche Wertentwicklung des Grundbesitzes innerhalb der letzten Jahrzehnte nicht berücksichtigt und es kann trotz Gleichartigkeit von Grundbesitz zu unterschiedlichen Behandlungen kommen. Aus diesem Grund hat das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Bewertungsmethoden der Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt (Urteil vom 10. April 2018; 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14). Der Gesetzgeber hat die Forderung des Bundesverfassungsgerichts nach einer Novellierung der Bewertungs- und Grundsteuerregelungen bis Ende 2019 erfüllt und der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates im November 2019 das Grundsteuerreformgesetz (BGBl. I S.1794) beschlossen. Als neue Bemessungsgrundlage werden künftig die

Modul	Sachverhalt
	neuen Grundsteuerwerte die bisherigen Einheitswerte ablösen. Die Grundsteuerwerte entfalten ihre Wirkung auf die Grundsteuerfestsetzung ab dem 01.01.2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter. Die Grundsteuerwerte werden im Rahmen einer Hauptfeststellung auf den Stichtag 01.01.2022 durch die Finanzämter festgestellt. Der Gesetzgeber hat den Bundesländern durch eine Änderung im Grundgesetz die Möglichkeit eröffnet, von den bundesgesetzlichen Bewertungsregeln für Grundsteuerzwecke (sog. Bundesmodell) abzuweichen und eigene Landesgesetze zu erlassen. Von dieser Möglichkeit haben die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Gebrauch gemacht. Sachsen und das Saarland wenden zwar dem Grunde nach das Bundesmodell an, haben allerdings landeseigene Steuermesszahlen (s. „Festsetzung des Grundsteuermessbetrages“) festgelegt. Die Grundsteuer wird in drei selbständigen, aufeinanderfolgenden Verfahrensstufen festgesetzt. Zunächst stellt das Finanzamt den Einheitswert (bis 31.12.2024) bzw. Grundsteuerwert (ab 01.01.2025) für den Besteuerungsgegenstand fest, der die Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages bildet. Der Grundsteuermessbetrag wiederum bildet die Grundlage für die Grundsteuer und wird ebenfalls durch das zuständige Finanzamt erlassen. Der Einheitswert- bzw. Grundsteuerwertbescheid ist als sog. Grundlagenbescheid bindend für den nachfolgenden Grundsteuermessbescheid und dieser als Grundlagebescheid bindend für den Grundsteuerbescheid. Deshalb können Einwände, wie beispielsweise gegen die Höhe der Grundsteuer, nur gegen den Einheitswert- bzw. Grundsteuerwertbescheid, in bestimmten Fällen auch gegen den Grundsteuermessbescheid, nicht jedoch gegen den Grundsteuerbescheid, vorgebracht werden. Die Grundsteuer wird nach folgender Formel berechnet: Einheitswert/Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer. Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden unter dem Oberbegriff

Modul	Sachverhalt
	Grundbesitz zusammengefasst, der Gegenstand des Feststellungsverfahrens und damit der Grundsteuer zu unterwerfen ist. Für den im Inland belegenen Grundbesitz werden Grundsteuerwerte von der Bewertungsstelle des zuständigen Lagefinanzamts festgestellt. Dies geschieht nur insoweit als sie für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Ist ein Grundstück oder ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreit, ist kein Grundsteuerwert bzw. nur für den der Grundsteuer unterfallenden Teil ein Grundsteuerwert festzustellen. Die Pflicht zur Abgabe einer Feststellungserklärung bleibt davon jedoch unberührt. § 3 des Grundsteuergesetzes beinhaltet sachliche Befreiungen zugunsten von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, von gemeinnützigen Körperschaften und von öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften (z.B. Schulgebäude im Eigentum der Gemeinde, Sportplatz des Fußballvereins), während die in § 4 des Grundsteuergesetzes enthaltenen Steuerbefreiungen (z.B. dem öffentlichen Verkehr dienende Straßen und Wege, fließende Gewässer, Krankenhäuser) unter bestimmten Voraussetzungen auch dann Anwendung finden, wenn der Steuergegenstand anderen Personen zuzurechnen ist. Die Befreiung tritt jedoch nur ein, wenn der Steuergegenstand unmittelbar für den steuerbegünstigten Zweck genutzt wird. Wird der zunächst steuerbefreite Grundbesitz im Laufe der Zeit für steuerpflichtige Zwecke genutzt, so hat der Eigentümer dies dem Finanzamt innerhalb von drei Monaten nach Änderung der Verhältnisse anzuzeigen. Unterliegt ein räumlich abgrenzbarer Teil des Steuergegenstandes der Grundsteuer, während der übrige Teil von der Steuer befreit ist, ist der Grundsteuerwert nur für den der Besteuerung unterliegenden Teil festzustellen. Ist eine räumliche Abgrenzung eines sowohl zu steuerbegünstigten als auch zu steuerpflichtigen Zwecken genutzten Steuergegenstandes hingegen nicht möglich, kommt eine Steuerbefreiung nur in Betracht, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen. Der Grundsteuermessbetrag wird – wie der Grundsteuerwert – von der Bewertungsstelle des

Modul	Sachverhalt
	zuständigen Lagefinanzamts durch Anwendung eines Promillesatzes, der sog. Steuermesszahl, auf den Grundsteuerwert festgesetzt. Im Saarländischen Grundsteuergesetz wurden vom Bundesrecht abweichende Steuermesszahlen festgelegt. Diese betragen ab dem 01.01.2025 für im Saarland belegenen Grundbesitz • 0,55 Promille für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft • 0,64 Promille für unbebaute Grundstücke, Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke • 0,34 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum Für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages ist von dem Grundsteuerwert auszugehen, der auf den Beginn des Kalenderjahres festgestellt worden ist. Veränderungen am Grundsteuerwert, dessen nachträgliche Feststellung oder Aufhebung führen auch zu einer Änderung, nachträglichen Festsetzung oder Aufhebung des Grundsteuermessbetrages. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz sind zur Abgabe einer Feststellungserklärung für Grundsteuerzwecke verpflichtet, wenn sie dazu aufgefordert werden. Für die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 ist dies durch öffentliche Bekanntmachung durch das Bundesministerium der Finanzen erfolgt. Für Folgestichtage kann das Finanzamt zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. Die Feststellungserklärung ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz elektronisch zu übermitteln. Der Erklärung müssen grundsätzlich keine zusätzlichen Unterlagen beigefügt werden. Auf Anfrage der Bewertungsstelle sind sachdienliche Unterlagen wie z.B. Bau- und Lagepläne allerdings nachzureichen, deshalb empfiehlt es sich, diese Dokumente bereitzuhalten. Neben der Erklärungspflicht gelten künftig auch neue Anzeigepflichten, die Bürgerinnen und Bürger ohne Aufforderung erfüllen müssen. In welchen Fällen gelten die Anzeigepflichten?

Modul	Sachverhalt

Jede Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, welche sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken kann, ist dem Finanzamt mitzuteilen. Anzeigepflichtig ist auch, wenn das Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist. Sollte Unsicherheit bezüglich einer etwaigen Auswirkung auf den Grundsteuerwert, die Vermögensart oder die Grundstücksart bestehen, sollte in jedem Fall eine Anzeige eingereicht werden. Das Finanzamt wird dann überprüfen, ob eine Fortschreibung des Grundsteuerwerts erfolgen muss. Bei sehr umfangreichen Änderungen kann das Finanzamt ebenfalls zu einer Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern.

Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse liegt beispielweise vor, wenn ein unbebautes Grundstück bebaut wird, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen wird, eine Erweiterung oder Aufstockung des bestehenden Gebäudes oder eine Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung oder umgekehrt erfolgt.

Anzuzeigen sind auch Änderungen, die zu einer erstmaligen Festsetzung führen können, wie z.B. der Wegfall einer Steuerbefreiung oder die Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit durch eine Grundstücksparzellierung oder die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Welche Fristen gelten für die Anzeigepflicht?

Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Änderung eingetreten ist. Eine abweichende Frist ist zu beachten, wenn Änderungen in der Nutzung oder den Eigentumsverhältnissen eines ganz oder teilweise von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes oder der Wegfall der Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl eintreten. Hier muss die Anzeige gegenüber dem Finanzamt binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung erfolgen.

Modul	Sachverhalt
	Wie kann die Anzeige erfolgen? Die Anzeige kann durch Abgabe des amtlichen Vordrucks der „Grundsteuer-Änderungsanzeige“, welcher in den Services-Centern der saarländischen Finanzämter erhältlich ist, erfolgen. Alternativen finden Sie unter "Formulare". Durch die elektronische Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes mit den geänderten Angaben zum Stichtag 01.01. des Jahres, das dem der Änderung folgt, wird die Anzeigepflicht ebenfalls erfüllt. Es ist auch möglich die Anzeige elektronisch mittels ELSTER als „Sonstige Nachricht an das Finanzamt“ zu übermitteln. Bitte geben Sie dabei das Aktenzeichen des betroffenen Grundstücks an. Bei Bedarf werden Sie zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert. Das Finanzamt wird die geänderten Verhältnisse in der Regel ab dem 01.01. des der Änderung folgenden Kalenderjahres berücksichtigen und Sie erhalten einen entsprechenden Grundsteuerwertbescheid sowie einen Grundsteuermessbescheid. Soweit keine Änderung der Bescheide erforderlich ist, teilt das Finanzamt Ihnen dies ebenfalls mit. Erstreckt sich der Steuergegenstand (z.B. Fabrikgrundstück, Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) über mehrere Gemeinden, ist der Steuermessbetrag im Regelfall in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile zu zerlegen (Zerlegungsanteile). Bei der Zerlegung des Steuermessbetrags gelten folgende Zerlegungsmaßstäbe: • Bei Grundvermögen: das Verhältnis, in dem die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Flächengrößen zueinanderstehen. Führt die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis, sollen sich Gemeinde und Steuerschuldner auf Zerlegungsteile einigen. • Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft: der nach § 239 Abs. 2 BewG ermittelte Gemeindeanteil am Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Modul	Sachverhalt
	Zerlegungsanteile von weniger als 25 Euro werden der Gemeinde mit dem größten Zerlegungsanteil zugeschlagen. Der Zerlegung werden die Verhältnisse des Feststellungszeitpunktes zugrunde gelegt, auf den der für die Festsetzung des Steuermessbetrages maßgebende Grundsteuerwert festgestellt worden ist. Ändern sich die Grundlagen für die Zerlegung, ohne dass der Grundsteuerwert fortgeschrieben oder nachträglich festgestellt worden ist, so sind die Zerlegungsanteile nach dem Stand vom 1. Januar des folgenden Jahres neu zu ermitteln, wenn zumindest bei einer Gemeinde der neue gegenüber dem bisherigen Anteil um bestimmte Wertgrenzen abweicht.
Hinweise	Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu. Sie allein haben darüber zu entscheiden, ob für den in ihrem Gebiet belegenen Grundbesitz Grundsteuer erhoben wird. Die Grundsteuer wird durch die Anwendung eines Prozentsatzes – Hebesatz – auf den Steuermessbetrag (oder den Zerlegungsanteil) ermittelt. In der Entscheidung über die festzulegende Höhe des Hebesatzes ist die Gemeinde frei. Es wird jeweils ein Hebesatz für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) und für Grundvermögen (Grundsteuer B) festgelegt. Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde außerdem die sog. Grundsteuer C eingeführt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke in ihrem Gemeindegebiet oder einen Teil des Gemeindegebiets festsetzen kann. Städtebauliche Gründe sind z.B. ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Stärkung der Innenentwicklung. Die Gemeinde kann entscheiden, ob und inwieweit sie von der Grundsteuer C Gebrauch macht. Entscheidet sie sich für die Erhebung einer Grundsteuer C, muss sie dies in einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt machen. Schuldner der Grundsteuer ist im Regelfall diejenige Person, der das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Verfahren über die Feststellung des Einheitswerts bzw. Grundsteuerwerts zugerechnet worden ist. Sind an dem Steuergegenstand mehrere

Modul	Sachverhalt
	Personen beteiligt, sind diese Gesamtschuldner. Gesamtschuldnerschaft bedeutet, dass die Gemeinde frei entscheiden kann, welche der beteiligten Personen in Anspruch genommen wird. Der Bescheid wirkt dann auch für und gegen die anderen Beteiligten mit der Folge, dass mit Entrichtung der Steuer durch die in Anspruch genommene Person die Schuld auch für die übrigen Beteiligten erlischt. Wird das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft ganz oder zum Teil einer anderen Person übereignet, so haftet im Regelfall neben dem früheren Eigentümer auch der Erwerber für die auf den Steuergegenstand oder dessen Teil entfallende Grundsteuer, die für die Zeit seit Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Die Grundsteuer wird regelmäßig für ein Kalenderjahr festgesetzt und ist in Teilbeträgen zu je einem Viertel des Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Gemeinden auf Antrag der Entrichtung der Grundsteuer in einem Jahresbetrag zustimmen. Für Kleinbeträge bis zu 30 Euro können andere Fälligkeiten bestimmt werden. (Teil-)Erlass der Grundsteuer: Unter bestimmten Voraussetzungen kann für Grundbesitz dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt (Kulturgüter, Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze) oder bei wesentlicher Reinertragsminderung (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) bzw. wesentlicher Ertragsminderung (bebaute Grundtücke des Grundvermögens) ein Erlass der Grundsteuer beantragt werden. Über den Erlassantrag entscheidet die zuständige Belegenheitsgemeinde.
Rechtsbehelf	
Kurztext	Die Grundsteuer ist eine Realsteuer (auch Objektsteuer genannt). Sie knüpft an das Eigentum, die Beschaffenheit sowie den Wert eines Grundstücks an. Sie wird von der Gemeinde erhoben, in deren Gemeindegebiet sich der Grundbesitz befindet. Steuerpflichtig ist der im Inland belegene Grundbesitz. Es wird unterschieden zwischen

Modul	Sachverhalt
	• Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Betriebe und einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) und • Grundsteuer B für alle anderen Grundstücke. Das Finanzamt ist für die Bewertung der einzelnen Objekte zuständig. Der Einheitswert (bis 31.12.2024) bzw. der Grundsteuerwert (ab 01.01.2025) bildet die Grundlage für den Steuermessbetrag. Die Kommune (Gemeinde oder Stadt) beschließt mit der Haushaltssatzung den Hebesatz und erlässt den Grundsteuerbescheid. Der Steuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz ergibt die zu entrichtende Steuer. Hinweis: Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass die bisherige Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert gegen das Grundgesetz verstößt, denn der Einheitswert ermittelt sich noch nach den Wertverhältnissen von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost). Entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde zwischenzeitlich auf Bundesebene eine Reform der Grundsteuer beschlossen, die ab dem 01.01.2025 wirksam wird. Näheres hierzu finden Sie unter "Weiterführende Informationen".
Ansprechpunkt	Für Angelegenheiten zur Feststellung des Einheitswerts und des Grundsteuerwerts und zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrags ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Zuständig für Grundbesitz • im Saarpfalz-Kreis (Bexbach, Blieskastel, Gersheim, Homburg, Kirkel, Mandelbachtal, St. Ingbert) und in den Landkreisen St. Wendel (Freisen, Marpingen, Namborn, Nohfelden, Nonnweiler, Oberthal, St. Wendel, Tholey) und Neunkirchen (Eppelborn, Illingen, Merchweiler, Neunkirchen, Ottweiler, Schiffweiler, Spiesen-Elversberg) Finanzamt Sankt Wendel

Modul	Sachverhalt
	Marienstraße 27, 66606 St. Wendel Telefon: 06851 / 804-0 Fax: 06851 / 804-189 E-Mail: poststelle@fawnd.saarland.de • im Regionalverband Saarbrücken (Friedrichsthal, Großrosseln, Heusweiler, Kleinblittersdorf, Püttlingen, Quierschied, Riegelsberg, Sulzbach/Saar, Völklingen) und in der Landeshauptstadt Saarbrücken Finanzamt Saarbrücken II Mecklenburgring 23, 66121 Saarbrücken Telefon: 0681 / 3000-0 Fax: 0681 / 3000-762 E-Mail: poststelle@fasbm.saarland.de • in den Landkreisen Merzig-Wadern (Beckingen, Losheim am See, Merzig, Mettlach, Perl, Wadern, Weiskirchen) und Saarlouis (Bous, Dillingen/Saar, Ensdorf, Lebach, Nalbach, Rehlingen-Siersburg, Saarlouis, Saarwellingen, Schmelz, Schwalbach, Überherrn, Wadgassen, Wallerfangen) Finanzamt Saarlouis Gaswerkweg 25, 66740 Saarlouis Telefon: 06831 / 449-0 Fax: 06831 / 449-950 E-Mail: poststelle@fasls.saarland.de Für Angelegenheiten zur Festsetzung der Grundsteuer selbst und deren Erhebung, wenden Sie sich an die Gemeinde, in deren Bezirk das Grundstück belegen ist.

Modul	Sachverhalt
	https://www.bzst.de/gemfa https://www.bzst.de/gemfa
Zuständige Stelle	
Formulare	https://www.elster.de https://www.formulare-bfinv.de/ https://www.elster.de https://www.formulare-bfinv.de/
Ursprungsportal	Property tax assessment, Grundsteuer Festsetzung