



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Saarland e.V.

Einfach gut leben!

Weitergehende Informationen

zum

Vortrag vom 28.07.2022

„GRUNDSTEUER-ERKLÄRUNG – was tun?“



© Pixabay Peggy und Marco Lachmann-Anke

Verband Wohneigentum Saarland e.V.

Inselstr. 3, 66299 Friedrichsthal

<https://www.verband-wohneigentum.de/saarland>

Harald Kraußhaar, Landesvorsitzender, eMail: saarland@verband-wohneigentum.de

Uschi Goergen, Landesschatzmeisterin, eMail: finanzen.saarland@verband-wohneigentum.de

Geschäftsstelle: geschaeftsstelle.saarland@verband-wohneigentum.de



PRESSEMITTEILUNG

Monster Grundsteuererklärung

VWE fordert Beratungsoffensive und mehr Zeit

Berlin/Bonn, 14. Juli 2022 – Vor zwei Wochen, am 1. Juli, startete die Erfassung der Daten im Rahmen der Grundsteuerreform. Alle Eigentümer und Eigentümerinnen müssen bis 31. Oktober 2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Die Erfahrung des Verbands Wohneigentum (VWE) zeigt, dass viele Betroffene große Probleme bei der Datensuche, der Interpretation der Fragen und der elektronischen Eingabe in „Elster“ haben.

„Wir erleben, dass unsere Sorge Wirklichkeit wird: Die Grundsteuerreform ist ein Bürokratiemonster. Die Leute sind erbost, Ältere oft überfordert. Unsere Landesverbände und Ortsvereine unterstützen die Mitglieder und sonstige Anfragende, wo sie nur können“, so Manfred Jost, Präsident des VWE.

"Help yourself" reicht nicht aus

„Mit dem Motto ‚help yourself‘ macht es sich der Staat zu einfach. Die Menschen brauchen konkrete Beratung und mehr Zeit, um ihrer Pflicht nachzukommen“, betont Verbandspräsident Jost. Der Verband für die selbstnutzenden Wohneigentümer*innen fordert, dass

- **die Finanzbehörden konkrete Unterstützung anbieten und nicht nur auf Broschüren und Websites verweisen,**
- **Verbraucherschutzverbände neben Information auch Ausfüllhilfe anbieten dürfen und hierbei finanziell gefördert werden,**
- **eine Fristverlängerung bis Ende des 1. Quartals 2023 eingeführt wird, da absehbar ist, dass bis zum 31.10.2022 nicht die vollständigen Daten aller rund 35 Mio. Immobilien und Grundstücke im System erfasst sein werden,**
- **eine großzügige Handhabung der Härtefallregelung, sodass Menschen ohne Computerzugang oder -kenntnisse die Feststellungserklärung in Papierform einreichen können**

Trotz viel Information bleiben Fragen offen

Sicher ist zu akzeptieren, dass die Finanzbehörden auf die Aktivität der Bürger angewiesen sind. Aber trotz zahlreicher von den Bundesländern ins Internet gestellter oder auch postalisch zugesandter Informationen unterschiedlicher Qualität, bleiben viele Fragen offen. Es ist dahingestellt, ob die Zunft der Steuerberater den Nachfrageboom fristgerecht bewältigen kann – und ob die Kosten für diejenigen, die üblicherweise keinen Steuerberater mit ihren Angelegenheiten beauftragen, nicht ein zusätzliches Hemmnis darstellen. Verbraucherschutzvereinen wie dem VWE ist es zurzeit nur möglich zu informieren, eine Ausfüllhilfe darf er nicht geben.

Wenn einmal die Daten erhoben sind, wird der VWE im Weiteren darauf achten, ob die Politik sich an ihr Versprechen hält, die Grundsteuer aufkommensneutral zu erheben und ob die absehbaren Verschiebungen unter den Grundsteuerpflichtigen sozial gerecht sind.

Zeitplan Grundsteuerreform (Stand Juli 2022)

Bis 31.10.2022 Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts durch Eigentümer*innen

Bis Ende 2023 Grundsteuerwertbescheide durch die Finanzbehörden. Wichtig: Die Eigentümer sollten den Bescheid auf Unstimmigkeiten prüfen und gegebenenfalls innerhalb der Frist von einem Monat Einspruch einlegen!

Ab Mitte 2024 sollen die Messbetrags- und die Grundsteuerbescheide erstellt werden, die Kommunen legen die neuen Hebesätze fest.

Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer anhand der neuen Bewertung berechnet, auch hier kann bei fehlerhafter Berechnung innerhalb eines Monats Einspruch eingelegt werden.

Presse-Kontakt:



Verband Wohneigentum (VWE)

Katrin Ahmerkamp, Pressesprecherin

Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn

Telefon: 0228 / 60468-20

[E-Mail: presse@verband-wohneigentum.de](mailto:presse@verband-wohneigentum.de) www.verband-wohneigentum.de www.gartenberatung.de

Verband Wohneigentum e. V.

Der Verband Wohneigentum ist der bundesweit größte Verband für selbstnutzende Wohneigentümer. Er tritt auf allen politischen Ebenen für ein familienfreundliches, altersgerechtes und bezahlbares Haus- und Wohnungseigentum ein. Gleichzeitig engagiert sich der Verband Wohneigentum für einen neutralen, unabhängigen Verbraucherschutz rund um Haus und Garten.

**Zitate: Wir werden gern zitiert. Bitte geben Sie unbedingt die Quelle an.
Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.**

Hilfen für die Feststellungserklärung

Juli 2022

Seit Anfang Juli ist es möglich, die im Rahmen der ab 2025 greifenden Grundsteuerreform erforderliche Feststellungserklärung in elektronischer Form abzugeben. Theoretisch. Praktisch ist das für die Datensammlung erforderliche Steuerportal in den ersten Tagen unter dem Andrang der Eigentümer*innen zusammengebrochen. Aber nicht nur die technischen Probleme führen bei vielen zu Ratlosigkeit oder Ärger. Im folgenden finden Sie einige hilfreiche Links:



Ab 2025 greift die Grundsteuerreform. Bis Ende Oktober dieses Jahres ist Zeit, die Feststellungserklärung abzugeben. © PantherMedia/Rupert Trischberger

Antrag in Papierform

Vielfach sind ältere Menschen mit der Online-Abgabe der [Feststellungserklärung](#) über das Elster-Portal überfordert. Nur eine Rückmeldung aus unseren sozialen Medien: "Ich habe weder Laptop noch Computer. Ich habe keine Ahnung von so etwas, komme gerade so mit dem Handy klar, aber auch nicht immer". Wichtig: Wer keine Computer-

Kenntnisse oder keinen Zugang zu einem Rechner hat, kann bei seinem Finanzamt einen sogenannten Härtefallantrag stellen. Hier finden Sie zum Herunterladen ein Musterschreiben für den "Antrag auf Verzicht der digitalen Übermittlung".

[Musterantrag analoge Grundsteuererklärung.pdf](#) (87.7 KB, PDF-Datei)

©Verband Wohneigentum NRW e.V. – **siehe Folgeseite**

Nicht alle Länder haben sich für das Bundesmodell entschieden. Die Regelungen sind unterschiedlich, daher informieren die jeweiligen Finanzbehörden der Bundesländer auf ihren Webseiten. Hier finden sich auch Übersichten für den Fall, dass noch länderspezifische Angaben gemacht werden müssen beispielsweise zu Kernsanierung oder Denkmalschutz. Zum Teil werden den Eigentümern und Eigentümerinnen Informationsschreiben auch direkt zugeschickt.

VWE-Landesverbände

Die VWE Landesverbände informieren und helfen, wo sie können. Eine konkrete Ausfüllhilfe dürfen sie allerdings aus rechtlichen Gründen nicht geben, solche Leistungen bieten Steuerberater an.

Grundsteuer-Portal

Das Bundesfinanzministerium hat Anfang Juli ein [Online-Portal](#) (www.grundsteuererklärung-fuer-privateigentum.de) freigeschaltet. Dabei handelt es sich laut BMF um einen Service, der speziell auf Standardfälle von Privatbesitzer*innen zugeschnitten und dadurch deutlich vereinfacht ist. Eine Registrierung beim Steuerportal Elster ist damit nicht erforderlich. Private Eigentümer und Eigentümerinnen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken können hier ihre Grundsteuererklärung kostenlos abgeben. Entwickelt ist es für die elf Bundesländer, die sich für das Bundesmodell entschieden haben.

Finanzverwaltung NRW

Ebenfalls hilfreich für Eigentümer*innen in Ländern mit Bundesmodell ist eine [Schritt-für-Schritt-Anleitung](#) (www.finanzverwaltung.nrw.de/einfach-erklärt-abgabe-der-feststellungserklärung-mit-elster) der Finanzverwaltung NRW.

Katrin Ahmerkamp

Musterantrag analoge Grundsteuererklärung

© Verband Wohneigentum NRW e.V.

Absender:

Datum: _____

Hier bitte die Adresse des Finanzamtes eintragen,
von dem Sie angeschrieben wurden.

Auch ist ein telefonischer Antrag möglich unter
der auf dem Finanzamtsschreiben angegebenen
Telefonnummer

**Betreff: Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts – Antrag auf Vermeidung
unbilliger Härten und Verzicht auf Übermittlung durch Datenfernübertragung**

Aktenzeichen: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vermeidung unbilliger Härten beantrage ich hiermit nach § 228 Absatz 6 BewG sowie nach § 150 Absatz 8 AO einen Verzicht auf Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts durch Datenfernübertragung.

Begründung:

Als Immobilienbesitzer*in bin ich verpflichtet, in der Zeit vom 01.07. bis zum 31.10.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abzugeben. Der Gesetzgeber schreibt für diese Erklärung die Übermittlung durch Datenfernübertragung – also die Übermittlung über das ELSTER-Portal – vor.

Leider besitze ich selbst keinen Internetanschluss und keinen Computer, mit dem mir die elektronische Übermittlung der Erklärung möglich wäre. Die Schaffung der technischen Möglichkeiten wäre mir nur mit einem nicht unerheblichen finanziellen Aufwand möglich. Ferner fehlen mir nicht nur die technischen Voraussetzungen, sondern auch die individuellen Kenntnisse zur elektronischen Übermittlung. Auch meine Verwandten können mir bei der elektronischen Übermittlung der Erklärung nicht helfen. Daher ist die elektronische Datenübermittlung für mich wirtschaftlich und persönlich unzumutbar.

Aus diesem Grund bitte ich um Übersendung der entsprechenden Papiervordrucke sowie einer Ausfüllanleitung für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts.

Herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Online-Portal des Bundesfinanzministeriums

www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de

Grundsteuererklärung für Privateigentum: Ohne Elster möglich © www.chip.de

Bei der Web-App führen Sie zu Beginn eine kurze Prüfung durch, indem Sie auf den Button "Kann ich teilnehmen?" klicken. Klicken Sie sich einfach durch die Fragen – sind Sie berechtigt, an der Plattform teilzunehmen, dann klicken Sie auf den Button "Grundsteuererklärung abgeben".

Sie müssen dann ein kostenloses Konto auf der Seite erstellen. Danach beantragen Sie einen Freischaltcode, der binnen 7-14 Tagen per Post an Ihre Anschrift geschickt wird. Dieser dient der Identifikation, damit nur Sie selbst die Grundsteuererklärung durchführen können. Doch Sie müssen mit der Bearbeitung nicht warten und können die Erklärung bereits fertigstellen.

Die folgenden Bundesländer nehmen an der Plattform teil:

Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

CHIP Fazit zu Grundsteuererklärung für Privateigentum

Die Bundesländer bieten Bürgern eine einfache Option, ohne Elster-Zertifikat die zweite Steuererklärung für die Grundsteuer zu erledigen. Das spart hoffentlich Aufwand und Zeit, auch dank des einfachen Checks am Anfang.

Michael Humpa | CHIP Software-Redaktion

Vorteile

- einfacher Check vor dem Start
- einfache Bedienung

Nachteile

- nur 11 Bundesländer nehmen teil
- langsamer Postversand für Freischaltcode

Hinweis

Die Weiterbearbeitung ist nur mit dem Gerät und dem Browser möglich, mit dem das Konto erstellt wurde. Der Grund: Ihre Formulardaten werden nur im Cookie in Ihrem Browser gespeichert

Erläuterungen zu Grundsteuer-Erklärung aus dem Elster-Programm

Eigentumsverhältnisse

Geben Sie bitte an, wem das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört. Bei einem Erbbaurecht geben Sie bitte die Rechtsform des Erbbauberechtigten, bei einem Grundstück mit einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden die Rechtsform des Eigentümers

Alleineigentum:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer natürlichen Person oder einer juristischen Person.

Wählen Sie bitte die zutreffende Rechtsform der Alleineigentümerin beziehungsweise des Alleineigentümers aus

Eine natürliche Person ist jeder Mensch als Träger von Rechten und Pflichten

Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, also zum Beispiel

- a Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Landkreise und Gemeinden),
- b Verbandskörperschaften (Gemeindeverbände) oder Personal- und Realkörperschaften (Industrie- und Handelskammern,
- c Handwerkskammern und
- Universitäten).

Ist die Alleineigentümerin eine juristische Person des Privatrechts, zum Beispiel

- a eine Genossenschaft,
- b eine Aktiengesellschaft (AG),
- c eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH),
- d ein eingetragener Verein oder
- e eine Stiftung,

Wählen Sie den zutreffenden Eintrag zu Alleineigentum einer juristischen Person aus:

- 1 unternehmerisch tätig oder
- 2 nicht unternehmerisch tätig.

Eine juristische Person des Privatrechts ist grundsätzlich unternehmerisch tätig. Eine unternehmerische Tätigkeit liegt in Bezug auf den Grundbesitz nur dann nicht vor, wenn die juristische Person ausschließlich vermögensverwaltend wirkt, die im Eigentum der juristischen Person stehenden Grundstücke also vermietet oder verpachtet werden, ohne dass daraus eine nachhaltige gewerbliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht erwächst.

In diesem Fall wählen Sie bitte Alleineigentum einer juristischen Person nicht unternehmerisch

Ehegatten und eingetragene Lebenspartnerschaften:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört den Ehegatten oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft

Erbengemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Erbengemeinschaft.

Bruchteilsgemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört mehreren Personen. Sie haben Miteigentum nach Bruchteilen (eingetragen im Grundbuch) Über den eigenen Anteil kann jede Miteigentümerin bzw. jeder Miteigentümer frei verfügen.

Grundstücksgemeinschaft:

Das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gehört einer Personengesellschaft (zum Beispiel einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG), einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) etc.) Die Personengesellschaft ist selbst Eigentümerin, nicht die an ihr beteiligten Personen.

Wählen Sie bitte die zutreffende Eintragungsmöglichkeit aus, wenn an der Grundstücksgemeinschaft ausschließlich natürliche Personen oder ausschließlich juristische Personen beteiligt sind. Ist beides nicht der Fall oder sind sowohl natürliche als auch juristische Personen an der Gesellschaft beteiligt, wählen Sie hier „andere Grundstücksgemeinschaft“ aus.

Art des Grundstücks

Bei der Festlegung der Grundstücksart ist stets die gesamte wirtschaftliche Einheit einschließlich steuerbefreiter und steuervergünstigter Flächen zu betrachten. Wählen Sie eine der folgenden Grundstücksarten aus:

Unbebautes Grundstück

Wählen Sie „unbebautes Grundstück“ aus, wenn sich auf Ihrem Grundstück keine benutzbaren Gebäude befinden
Ein Gebäude ist benutzbar, wenn es bezugsfertig ist und somit den künftigen Bewohnerinnen beziehungsweise Bewohnern oder sonstigen Benutzerinnen bzw. Grundstücke mit zerstörten oder dem Verfall preisgegebenen Gebäuden gelten als unbebaut. Ein

Gebäude ist den Verfall preisgegeben, wenn das Gebäude nicht mehr dauerhaft benutzt werden kann.

Wohngrundstücke

Wohngrundstücke sind bebaute Grundstücke, die mindestens eine Wohnung enthalten. Eine Wohnung besteht in der Regel aus mehreren Räumen, die eine abgeschlossene Wohneinheit bilden. Die Wohnung muss einen eigenen Zugang besitzen und von anderen Wohnungen baulich getrennt sein. Die Wohnung muss alle Nebenräume enthalten, welche die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen (Küche, Bad oder Dusche, Toilette).

Geben Sie bitte an, um welche Art Wohngrundstück es sich handelt

Einfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- a eine Wohnung enthalten und
- b kein **Wohnungseigentum**

Ein Grundstück ist auch dann ein Einfamilienhaus, wenn

- a die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt und neben der Wohnung weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden,
- b welche die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen

Zweifamilienhaus:

Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die

- a zwei Wohnungen enthalten und
- b kein **Wohnungseigentum**

Ein Grundstück ist auch dann ein Zweifamilienhaus, wenn

die Wohnfläche mindestens 50 % der gesamten Fläche beträgt und neben den Wohnungen weitere Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, welche die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigen.

Mietwohngrundstück:

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die

- a zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und
- b nicht **Ein-** und **Zweifamilienhäuser** oder **Wohnungseigentum**

Das gilt auch, wenn sich die Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden befinden.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Das Sondereigentum kann auch an Räumen in einem noch nicht errichteten Gebäude eingeräumt werden.

In einem solchen Fall liegt ein unbebautes Grundstück vor.

Nichtwohngrundstücke

Ein Nichtwohngrundstück ist ein bebautes Grundstück, das zu überwiegenden Teilen nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Geben Sie bitte an, um welche Art Nichtwohngrundstück es sich handelt.

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, und der dazugehörige Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Geschäftsgrundstück:

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die

zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

Gemischt genutztes Grundstück:

Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die

teilweise zu Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken (zum Beispiel eigenen oder fremde betrieblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt werden und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind

Sonstiges bebautes Grundstück:

Sonstige bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die keine Wohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke oder Teileigentum sind und sind und weder Wohnzwecken noch eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, zum Beispiel Clubhäuser, Vereinshäuser, Bootshäuser, studentische Verbindungshäuser, Turnhallen, Schützenhallen und Jagdhütten.

Nutzungsarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

1. Landwirtschaftliche Nutzung
Flächen, die als Acker und Grünland genutzt werden. Ebenfalls zählen hierzu brachliegende Acker- und Grünlandflächen, welche keiner der folgenden Nutzungsarten zuzuordnen sind.
2. Forstwirtschaftliche Nutzung
Flächen, die zur Erzeugung von Rohholz genutzt werden.
3. Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft
4. Weinbauliche Nutzung
5. Gemüsebau – Freiland
6. Gemüsebau – unter Glas- und Kunststoffen
7. Blumen und Zierpflanzenbau – Freiland
8. Blumen und Zierpflanzenbau – unter Glas- und Kunststoffen
9. Obstbau – Freiland
10. Obstbau – unter Glas- und Kunststoffen
11. Baumschulen – Freiland
12. Baumschulen – unter Glas- und Kunststoffen
13. Kleingarten- und Dauerkleingartenland
14. Gartenlaube größer 30qm
15. Hopfen
16. Spargel
17. Wasserflächen ohne oder mit geringer Nutzung (Fischertrag kleiner 1 kg/Ar)
18. Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag zwischen 1kg/Ar und 4 kg/Ar)
19. Wasserflächen bei stehenden Gewässern (Fischertrag größer als 4 kg/Ar)
20. Wasserflächen bei fließendem Gewässer mit Fischertrag
21. Saatzucht
22. Weihnachtsbaumkulturen
23. Kurzumtriebsplantagen
24. Abbauland
25. Geringstland
26. Unland
27. Windenergie
28. Hofstelle
29. Wirtschaftsgebäude der Fass- und Flaschenweinerzeugung
30. Wirtschaftsgebäude der Imkerei
31. Wirtschaftsgebäude der Wanderschäferei
32. Wirtschaftsgebäude des Pilzanbaus
33. Wirtschaftsgebäude der Produktion von Nützlingen
34. Wirtschaftsgebäude sonstiger Nebenbetriebe*
**Produktionszweige, die in einem engen Verhältnis zu dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb stehen und hierfür genutzt werden. Zum Beispiel Brennereien, Räuchereien, Sägewerke, Mühlen, Kompostierungen oder die Erzeugung von Winzersekt.*

Neugierig geworden auf den Verband?

Dann schauen Sie sich doch mal auf unserer Internetseite um, es gibt viele interessante Themen, Tipps und Links und wie wäre es mit einer Mitgliedschaft?

Mitglied werden können Sie wie folgt:

1. Über den Mitglied-werden-Button auf unserer Internetseite
<https://www.verband-wohneigentum.de/saarland>
[Mitglied werden | Verband Wohneigentum e.V. \(verband-wohneigentum.de\)](#)
2. E-Mail an geschaeftsstelle.saarland@verband-wohneigentum.de und dem Wunsch Mitglied zu werden
3. Telefonisch unter 0163 514 5550 oder 0163 516 5550