

## Reform der Grundsteuer – Umsetzung in Sachsen

Informationsveranstaltung des Sächsischen Städte- und Gemeindetages und des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen am 09.02.2022

### Fragen-Antwort-Katalog

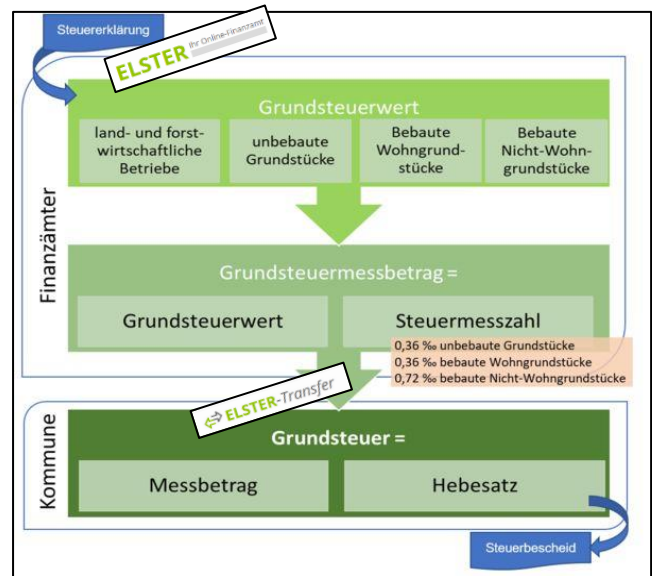
Die Präsentation zur Informationsveranstaltung vom 9. Februar 2022 finden Sie auf der Homepage des SSG: ➔ [Link zur Präsentation](#). Ergänzend zu den Ausführungen in der Präsentation wurden die im Vorfeld eingereichten und gestellten Fragen und Antworten anhand der Phasen im Grundsteuerverfahren systematisiert:

#### A. Steuererklärung und Kommunen als Steuerpflichtiger

#### B. Bewertung durch die Finanzämter

#### C. Kommunen als Steuergläubiger

und ELSTER-Transfer  
(Datenübermittlung von Finanzamt an Kommune)



## A. Steuererklärung und Kommunen als Steuerpflichtiger

Die Finanzverwaltung hat unter ➔ [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) einen virtuellen Assistenten bereitgestellt, der automatisiert Auskünfte zu allgemeinen organisatorischen und steuerfachlichen Anliegen geben soll. Ergänzend wird es eine Ausfüllhilfe zum Erklärungsformular in „Mein ELSTER“ geben.

Auf der landeseigenen Internetseite ➔ [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de) (befindet sich noch im Aufbau) und im Amt24 werden Fachinformationen und später auch der Link zum Grundsteuerportal Sachsen verfügbar sein.

Unterstützung erhalten die Bürger auch über die Telefonnummern laut Informationsschreiben oder bei einem persönlichen Gespräch im Finanzamt.

Unter ➔ [www.ssg-sachsen.de](http://www.ssg-sachsen.de) sind viele Informationen zusammengestellt, darunter auch die amtlichen Vordrucke und zugehörigen detaillierten Ausfüllanleitungen, die Basis für die künftige Ausfüllhilfe sind.

## **A.I Informationen zur Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Feststellungserklärung/Erklärung) und Unterstützung der Bürger**

### **1. Wer erhält alles ein Informationsschreiben/Wer ist erklärungsspflichtig?**

*Grundsätzlich wird für jede sog. wirtschaftliche Einheit (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft i. S. v. §§ 233, 240 und 241 des Bewertungsgesetzes (BewG) oder Grundstück des Grundvermögens i. S. der §§ 243 und 244 BewG) ein Informationsschreiben versandt. Steht die wirtschaftliche Einheit im Eigentum mehrerer Miteigentümer, erhält nur einer der Miteigentümer ein Informationsschreiben.*

*Zur Feststellungserklärung werden aufgefordert:*

- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks,*
- Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft,*
- bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind: Erbbauberechtigte. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks wirkt bei der Erklärungsabgabe bei Bedarf mit.*
- bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden. Eigentümerinnen oder Eigentümer des Grund und Bodens. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes wirkt bei der Erklärungsabgabe bei Bedarf mit.*

*Kommunen erhalten ggf. auch für den vollständig steuerbefreiten Grundbesitz ein Informationsschreiben (bzw. später ein Erinnerungsschreiben). Der vollständig steuerbefreite Grundbesitz von Gebietskörperschaften ist vorerst von der Erklärungsabgabe ausgenommen, sodass dafür vorerst keine Erklärungen abzugeben sind.*

### **2. Kommt es auch bei den Flächen für Land- und Forstwirtschaft zum Wechsel zur Eigentümerbesteuerung oder bleibt es bei der Nutzerbesteuerung?**

*Ja, künftig werden auch beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen die Eigentümer zur Grundsteuer herangezogen. Hierfür werden derzeit in den neuen Bundesländern, und damit auch in Sachsen, erstmals wirtschaftliche Einheiten für die Eigentümer aufgebaut und hierfür entsprechende Aktenzeichen vergeben.*

*Das einschlägige Aktenzeichen wird den Eigentümerinnen oder Eigentümern mit dem Informationsschreiben bekannt gegeben.*

### **3. Wie können Eigentümer, die keinen Internetzugang haben (z. B. ältere Bürger) ihre Erklärung abgeben? Welche Unterstützungsangebote gibt es seitens des Finanzamtes?**

*Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten. Betroffene Steuerpflichtige können in einem solchen Ausnahmefall beim Finanzamt anrufen und die Vordrucke werden dann zugesandt.*

*Hinweis: Die amtlichen Vordrucke und Ausfüllanleitungen sind nur zur Kenntnisnahme für die Kommunen unter [www.ssg-sachsen.de](http://www.ssg-sachsen.de) bereitgestellt. Die Bereitstellung für betroffene Bürger erfolgt nur auf Antrag und nur durch das zuständige Finanzamt.*

*Hilfe bei der Erstellung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts dürfen die in § 3 Steuerberatungsgesetz (StBerG) aufgeführten Personen (z. B. Steuerberater, Rechtsanwälte) und Gesellschaften leisten.*

*Außerdem dürfen Angehörige bei der Erstellung der Feststellungserklärung unentgeltlich helfen (und dabei auch ihre eigene Registrierung bei „Mein ELSTER“ nutzen, um für Angehörige, die keinen Internetzugang haben, die Steuererklärung elektronisch abzugeben).*

*Auch Grundstücks- und Hausverwaltungen sind nach § 4 Nr. 4 StBerG befugt, bezüglich der von ihnen verwalteten Objekte bei den Feststellungserklärungen Hilfe in Steuersachen zu leisten.*

*Lohnsteuerhilfevereinen ist es hingegen nicht erlaubt, bei der Feststellungserklärung zu beraten (siehe § 4 Nr. 11 StBerG).*

**4. Wie funktioniert die Abgabe der Bürger über ELSTER für mehrere Landkreise (Finanzämter)?**

*Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine Erklärung abzugeben. Zuordnungskriterium für das Finanzamt ist das Aktenzeichen.*

*Die Abgabe der Feststellungserklärung ist von jedem PC aus für alle wirtschaftlichen Einheiten unabhängig von ihrer Lage und dem zuständigen Finanzamt bzw. Bundesland möglich.*

*Auf der Startseite des Formulars in „Mein ELSTER“ erfolgt zu Beginn in der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts (Hauptvordruck GW1) die Abfrage nach dem Bundesland und dem Aktenzeichen (oder in den Ländern Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein der Steuernummer). Die Zuordnung bei „Mein ELSTER“ erfolgt anhand dieses Ordnungskriteriums. ELSTER blendet je nach Eingabe des einschlägigen Einheitswertaktenzeichens die zutreffenden Vordrucke ein.*

*Die Weiterleitung der elektronischen Feststellungserklärung an die zuständige Behörde übernimmt ELSTER.*

*Falls eine wirtschaftliche Einheit in mehreren heheberechtigten Gemeinden liegt, ist die entsprechende Zeile im Formular anzukreuzen. Der Grundsteuermessbetrag wird dann - wie bisher - auf die betroffenen Gemeinden aufgeteilt („zerlegt“).*

**5. Wenn nur ein Miteigentümer ein Informationsschreiben erhält. Wie erfahren die weiteren Miteigentümer, ob die Erklärung abgegeben wurde?**  
**6. Wie ist das Verfahren bei Miteigentum bei Wohneigentum?**

*Wenn sich der Grundbesitz im Eigentum mehrerer Personen befindet (z. B. bei einer Grundstücksgemeinschaft), wird der Empfänger des Informationsschreibens in diesem angehalten, auch die weiteren Miteigentümerinnen und Miteigentümer zu informieren. In diesem Fall muss in der Feststellungserklärung eine empfangsbevollmächtigte Person benannt werden. Dies ist auch erforderlich, wenn dem Finanzamt eine (ggf. elektronische) Generalvollmacht vorliegt. Diese Person nimmt alle mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben des Finanzamtes mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang.*

**7. Wenn der Eigentümer im Laufe des Jahres 2022 wechselt, wer gibt die Erklärung ab: Der alte oder der neue Eigentümer?**

*Der gesetzlich festgelegte Bewertungsstichtag ist der 1. Januar 2022, d. h. es kommt auf die Verhältnisse an diesem Tag an. Daher müssen alle, die an diesem Tag Eigentümer eines Grundstücks oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (dazu gehören auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen) waren, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Erklärungspflichtig sind auch am Stichtag Erbbauberechtigte im Falle eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts sowie Eigentümer des Grund und Bodens bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden.*

*Wenn das Grundstück bis zur Erklärungsabgabe an eine andere Person übertragen wurde, bleibt die Erklärungspflicht des Eigentümers am 1. Januar 2022 unberührt.*

### 8. Wie geben ausländische Eigentümer ihre Erklärung ab?

*Die im Ausland ansässigen Eigentümer erhalten ebenfalls ein Informationsschreiben (in Deutsch). Für ausländische Eigentümer besteht ebenfalls die grundsätzliche Verpflichtung, die Erklärung elektronisch beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Unter „Mein ELSTER“ steht auch hierfür ab dem 1. Juli 2022 die kostenfreie Möglichkeit der elektronischen Abgabe der Feststellungserklärung zur Verfügung.*

### 9. Was passiert mit Eigentümern, die sich weigern, eine Erklärung abzugeben?

*Alle Eigentümer, die ihre Erklärung nicht fristgerecht abgeben, werden an die Abgabe erinnert. Bei Nichtabgabe oder verspäteter Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts kann ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden. Die Höhe des Verspätungszuschlags ist maßgeblich von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig. Bei Nichtabgabe der Erklärung kann das Finanzamt darüber hinaus die Besteuerungsgrundlagen schätzen.*

### 10. Bekommen die Finanzämter die Eigentümerdaten zum 01.01.2022 vom Grundbuchamt?

*Eine Datenlieferung des Grundbuchamtes zum Hauptfeststellungszeitpunkt ist nicht vorgesehen. Die für die Informationsschreiben genutzten Eigentümerdaten stammen aus dem aktualisierten Datenbestand der Finanzverwaltung. Für die Adressierung der Bescheide zum Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag werden dann grundsätzlich ausschließlich die in der Feststellungserklärung angegebenen Adressdaten der Eigentümer verwendet.*

### 11. Wer ermittelt unklare Eigentumsverhältnisse?

### 12. Wie wird bei herrenlosen Grundstücken verfahren?

### 13. Wo nur der Name im Grundbuch steht, ohne Geburtsdatum, Sterbedatum: Wer ermittelt hier? Ist das Finanzamt zuständig?

### 14. Wer ist erklärungspflichtig für Grundstücke, die Eigentum des Volkes, nicht ermittelte Eigentümer etc. betreffen?

### 15. Wer ist erklärungspflichtig, wenn der Steuerpflichtige verstorben ist und keine Erben vorhanden sind?

*Im Vorfeld wurde durch die Finanzämter versucht, unklare Eigentumsverhältnisse aufzuklären. Dabei wurde bei verstorbenen Eigentümern oder sog. DDR-Eigentum (z. B. Eigentum des Volkes) auch nach Rechtsnachfolgern geforscht. Soweit diese Nachforschungen erfolgreich waren, wurden diese in die Programme der Finanzverwaltung eingepflegt und fließen in die Erstellung der Informationsschreiben ein.*

*Soweit die wirtschaftliche Einheit vom Finanzamt überprüft wurde und kein aktueller Eigentümer festgestellt werden konnte, wird die Adresse des Eigentümers im Datenbestand der Finanzverwaltung als unbekannt gekennzeichnet. Ein Versand des Informationsschreibens kann dann nicht erfolgen. Dies ändert aber nichts an der gesetzlichen Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Abgabe einer entsprechenden Feststellungserklärung, auf die durch öffentliche Bekanntmachung und Pressearbeit aufmerksam gemacht wird. Ggf. ist der Nachlassverwalter erklärungspflichtig.*

*Grundstücke, die nach Eigentumsaufgabe im Rechtssinn herrenlos sind (§ 928 BGB), werden auch zukünftig – wie bereits derzeit – in Ermangelung eines Grundsteuerschuldners nicht zur Grundsteuer herangezogen.*

16. Bis 2025 gibt es ja weiterhin Eigentümerwechsel. Wie soll die parallele Anwendung des alten und neuen Rechts funktionieren?

*Die parallele Anwendung des alten und neuen Rechts für die Stichtage vom 1. Januar 2022 bis zum 1. Januar 2024 wird durch die Finanzämter sichergestellt.*

*D. h., es werden sowohl Einheitswerte (altes Recht) als auch Grundsteuerwerte (neues Recht) festgestellt und - soweit beantragt - auch elektronisch über ELSTER an die Kommunen übermittelt. Dabei kann es aufgrund der unterschiedlichen Abgabe- und Verarbeitungswege auf Seiten der Finanzverwaltung (Papiererklärung und personelle Bearbeitung für das alte Recht; elektronische Abgabe und ggf. vollautomatische Bearbeitung für das neue Recht) auch zu (zeitlichen) Abweichungen in den jeweiligen Datenbeständen kommen.*

*Die Einstellung des jeweiligen Datensatzes in ELSTER erfolgt zum jeweiligen Rechenterrin.*

17. Welche Flurstücksnummern werden im Informationsschreiben angegeben? Greift das Finanzamt auf aktuelle Flurstücke zu oder können auch historische Flurstücke mit aufgeführt sein, wenn z. B. Vermessungen stattgefunden haben?

*Das Informationsschreiben greift auf den Datenbestand in den Finanzämtern zu den Einheitsbewertungen zurück. Soweit sich dort veraltete Flurstücksangaben befinden, werden diese mit übernommen.*

*Da den Finanzämtern zudem nur eine begrenzte Zeichenzahl in den dafür vorgesehenen Feldern zur Verfügung steht und die Eingabemöglichkeiten auch zum Teil erst nachträglich erweitert wurden, ist ggf. keine abschließende Aufzählung aller Flurstücke möglich.*

18. Gibt es für die Bürger eine Anleitung zur Berechnung der Bruttogrundfläche?

*Die Bruttogrundfläche ist im Sachwertverfahren bei den Nichtwohngrundstücken (= Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke) von Bedeutung.*

*„Mein ELSTER“ wird entsprechende Hinweise enthalten, wie sie auch aus der Ausfüllanleitung zur „GW 2 Anlage Grundstück“ ersichtlich sind.*

19. Müssen Grundstücke, welche in Sperrgebieten (Tagebaugebiete) liegen und nicht betreten werden dürfen, von den Bürgern erklärt werden und sind diese dann steuerbar, sodass die Bürger dafür bezahlen müssen?

*Im Rahmen der Hauptfeststellung werden alle Grundstücke neu bewertet. Deshalb ist grundsätzlich auch für alle Grundstücke eine Feststellungserklärung abzugeben. (Nur für vollständig steuerbefreiten Grundbesitz von Gebietskörperschaften muss vorerst keine Erklärung abgegeben werden; das gilt z. B. für militärische Sperrgebiete.) Ggf. kommt eine Steuerbefreiung in Betracht (z. B. bei Deichanlagen, Verkehrsflughäfen und -landeplätzen). Dies wird vom Finanzamt im Rahmen der Bearbeitung der Erklärung geprüft.*

*Am Steuergegenstand hat sich im Vergleich zum bisherigen Recht insoweit nichts geändert. Gebäude und Gebäudeteile, die dem Zivilschutz dienen und in Friedenszeiten nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Wertermittlung nach wie vor außer Betracht. Privatrechtliche oder behördliche Betretungsverbote sind für die Besteuerung weiterhin unbeachtlich.*



## A.II Grundsteuerportal Sachsen

20. Wie kommen die Eigentümer, die keinen Internetzugang haben (z. B. ältere Bürger) und somit keinen Zugriff auf das Portal haben, an die erforderlichen Daten vom Grundsteuerportal Sachsen?

*Eigentümer, die selbst keinen Internetzugang haben (z. B. ältere Bürger) und auch nicht mit Hilfe von Angehörigen oder Freunden auf die Daten des Grundsteuerportals Sachsen zugreifen können, erhalten bei den Informations- und Annahmestellen des Finanzamtes Auskünfte zu den Daten aus dem Grundsteuerportal Sachsen.*

*Gegebenenfalls kann auch eine der in § 3 Steuerberatungsgesetz aufgeführten Personen mit der Sichtung der Daten und der Erstellung der Grundsteuererklärung beauftragt werden (siehe auch Frage 3).*

21. Ab wann können die Steuerpflichtigen, also auch die Kommunen, auf das Grundsteuerportal Sachsen zugreifen?

*Die Freischaltung des Grundsteuerportals Sachsen ist für den 1. Juli 2022 geplant.*

22. Sofern das Grundsteuerportal erst zum 1. Juli 2022 freigeschaltet wird, ist zu befürchten, dass Kommunen mit unzähligen Bürgeranfragen konfrontiert werden. Gibt es Bestrebungen, das Portal früher freizuschalten?

*Eine Freischaltung des Grundsteuerportals Sachsen vor dem 1. Juli 2022 ist nicht möglich.*

23. Gibt es für die Kommunen, bei der Vielzahl von vorzubereitenden Erklärungen, eventuell eine Schnittstelle oder Abrufmöglichkeit für die Daten aus dem Grundsteuerportal? Wenn ja, wann werden diese Daten bereitgestellt?

*Siehe Präsentation Folie 30: Grundsätzlich ist kein automatischer Datenabruf aus dem Grundsteuerportal Sachsen möglich. Nach Information von GeoSN kommt für Nutzer, die Geoinformationssysteme (GIS) verwenden und entsprechende Programmierkenntnisse mitbringen, die Nutzung einer Schnittstelle in Betracht, mit deren Hilfe nach eigener Programmierung ggf. eine Verschneidung mit eigenen Flurstückslisten vorgenommen werden kann.*

*Bei Interesse an der Schnittstelle aus dem Grundsteuerportal wenden Sie sich bitte per E-Mail an: [katja.kretzschmar@ssg-sachsen.de](mailto:katja.kretzschmar@ssg-sachsen.de). Der SSG übermitteln dem SMF, Referat 35, dann eine gebündelte Liste der Interessenten zur Kontaktaufnahme.*

## A.III Zur Abgabe der Steuererklärung über ELSTER

24. Ist die Prüfziffer am Ende des Aktenzeichens für die Übermittlung mit ELSTER notwendig?

*Ja. Das vollständige Aktenzeichen finden Sie im Informationsschreiben oder auf dem bisherigen Einheitswertaktenzeichen der Finanzverwaltung.*

25. Müssen bei der Erklärung jeweils Grundbuchauszüge mit eingereicht werden?  
26. Wie ist das mit Flurstückskarten, da in den Formularen auf Gebäudenummern Bezug genommen wird?

*Mit der Erklärung müssen und sollen keine weiteren Unterlagen (Flurstückskarten, Denkmalnachweise) eingereicht werden. Bei Bedarf fordert das Finanzamt weitere Unterlagen gesondert an.*

27. Ist die Erklärung flurstücksgenau abzugeben?

*In der Erklärung sind genaue Angaben zu allen Flurstücken zu machen, die zur wirtschaftlichen Einheit gehören. Eine wirtschaftliche Einheit kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Es kann aber auch sein, dass sich auf einem Flurstück mehrere wirtschaftliche Einheiten befinden.*

*Es sind für jedes einzelne Flurstück, das zur wirtschaftlichen Einheit gehört, alle erforderlichen Angaben (Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstücksnummer, amtliche Fläche, ggf. Anteil, der zur wirtschaftlichen Einheit gehört) flurstücksgenau zu machen.*

*Eine Ausnahme gilt beim Grundvermögen bei der Angabe des Bodenrichtwertes: Sofern die Flächen mehrerer Flurstücke der wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen, sind diese in einer Summe in das Formular „Anlage Grundstück“ Zeile 4 einzutragen.*

28. Wie erfolgt die Abgabe der Steuererklärung in „Mein Elster“? Ist für die Abgabe jeweils ein neues Online-Formular je Grundstück / Aktenzeichen aufzurufen, in das die abgeforderten Angaben einzutragen sind?

*Wie die Abgabe mit „Mein ELSTER“ erfolgt, ist u. a. hier in einem kurzen Video erklärt:  
➔ [https://grundsteuerreform.de/fileadmin/user\\_upload/grundsteuer\\_elster\\_0222.mp4](https://grundsteuerreform.de/fileadmin/user_upload/grundsteuer_elster_0222.mp4)*

*Zu erklären ist die jeweilige wirtschaftliche Einheit, da diese für die Bewertung relevant ist.*

*Jede wirtschaftliche Einheit wird unter einem Aktenzeichen geführt. Das einschlägige Einheitswertaktenzeichen kann dem Informationsschreiben entnommen werden. (Eine wirtschaftliche Einheit kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Es kann aber auch sein, dass sich auf einem Flurstück mehrere wirtschaftliche Einheiten befinden.)*

*Eine Datenübernahme - wie es bei der Einkommensteuererklärung aus dem Vorjahr möglich ist – wird es nicht geben, da ELSTER auf keine elektronischen Daten für das entsprechende Einheitswertaktenzeichen zurückgreifen kann.*

*„Mein ELSTER“ bietet aber grundsätzlich die Möglichkeit zur Datenübernahme aus früheren Erklärungsabgaben. Damit können die Abgaben aus bereits mit „Mein ELSTER“ übermittelten Erklärungen für weitere Erklärungen übernommen und dann entsprechend angepasst werden.*

*Mit „Mein ELSTER“ kann pro Sendevorgang nur eine Erklärung übermittelt werden.*

*Sofern die Erklärungsabgabe nicht über „Mein ELSTER“, sondern ein anderes Produkt erfolgen soll, kann diese Frage nur mit dem Hersteller geklärt werden.*

29. Ist für jedes Grundstück außerhalb von „Mein Elster“ ein Formular auszufüllen, das als PDF-Datei (oder in einem anderen Dateiformat) über „Mein Elster“ hochgeladen wird?

*Ein Hochladen von ausgefüllten PDF-Dateien ist nicht möglich. Die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln (§ 228 Bewertungsgesetz i. V. m. § 87a Absatz 6 Satz 1 Abgabenordnung).*

*Auf Antrag kann das Finanzamt zur Vermeidung unbilliger Härte im Ausnahmefall auf eine elektronische Übermittlung verzichten. Eine unbillige Härte kommt aber allenfalls bei Bürgern in Betracht.*

30. Gibt es eine Datensatzbeschreibung für die als Steuerpflichtiger zu übermittelnden Daten?  
31. Gibt es eine elektronische Schnittstelle?  
32. Wann ist mit der Bereitstellung der Datenschnittstelle („ERiC“ ) zu rechnen?

*Für Entwickler oder Softwareanbieter, die über eine eigene Software die Abgabe der Grundsteuererklärungen ermöglichen wollen, gibt es eine Schnittstellenbeschreibung. Für das Bundesmodell wurde bereits eine erste Schnittstellenversion veröffentlicht. Die Finalisierung ist für das ERiC-Februarrelease 2022 geplant. Die Veröffentlichung erfolgt im ERiC-Downloadbereich. Für einen Zugriff müssen sich Entwickler bei ELSTER als solche registrieren und erhalten dann die nötigen Unterlagen.*

*Weitere Informationen finden Sie hier: ➔ <https://www.elster.de/elsterweb/infoseite/entwickler>*

*Die Datenschnittstelle ERiC tritt dem Benutzer/Anwender gegenüber nicht in Erscheinung. Die Entwicklung und Bereitstellung benutzerfreundlicher Oberflächen für die Nutzung der Funktionalitäten von ERiC ist Aufgabe der Steuersoftwareanbieter.*

33. Kann man die Erklärungen noch einmal ändern bis man z. B. auf einen Button „Abgeschlossen“ klickt?

*Bis zur Übermittlung der Erklärung kann diese in „Mein ELSTER“ zwischengespeichert und das Ausfüllen auch zu einem späteren Zeitpunkt fortgesetzt werden. Damit sind bis zum Absenden auch noch Änderungen möglich.*

*Nach Versand kann die Erklärung nicht mehr geändert werden. Das Finanzamt kann aber über erforderliche Änderungen informiert werden. Nach Bekanntgabe des Bescheides kann eine Änderung im Einspruchsverfahren beantragt werden.*

*Sofern die Erklärungsabgabe nicht über „Mein ELSTER“, sondern über ein anderes Produkt erfolgen soll, kann diese Frage nur mit dem Hersteller geklärt werden.*

34. Bei uns „Großgrundbesitzern“ wie auch z. B. bei Wohnungsgesellschaften wäre es doch sicher sinnvoll, wenn nach einer Anmeldung die Zeilen Finanzamt (Zeile 3) und Eigentümerangaben (Zeile 41-50) automatisch ausgefüllt wären. Ist ein solches Vorausfüllen in „Mein ELSTER“ vorgesehen?  
35. Welche Daten kommen bereits ausgefüllt vom Finanzamt?

*Technisch ist kein Vorausfüllen der Feststellungserklärung und keine Datenübernahme möglich, da noch keine solchen Daten in „Mein ELSTER“ gespeichert sind.*



„Mein ELSTER“ bietet aber grundsätzlich die Möglichkeit zur Datenübernahme aus früheren Erklärungsabgaben. Damit können die Angaben aus bereits einmal ausgefüllten und mit „Mein ELSTER“ übermittelten Erklärungen für weitere Erklärungen übernommen und dann entsprechend angepasst werden.

Mit „Mein ELSTER“ kann pro Sendevorgang nur eine Erklärung übermittelt werden.

Sofern die Erklärungsabgabe nicht über „Mein ELSTER“, sondern über ein anderes Produkt erfolgen soll, kann diese Frage nur mit dem Hersteller geklärt werden.

### **Bodenrichtwerte**

36. Zu welchem Stichtag ist der Bodenrichtwert maßgeblich?

Stichtag ist der 1. Januar 2022.

37. Wo kommt der aktuelle Bodenrichtwert von 2022 her?

Die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 werden derzeit gem. § 193 Absatz 5 i. V. m. § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss i. S. v. § 192 BauGB ermittelt. Sie werden u. a. an den Staatsbetrieb GeoSN übermittelt, der sie auch für das Grundsteuerportal Sachsen aufbereitet. Die für die Hauptfeststellung relevanten Bodenrichtwerte können ab dem 1. Juli 2022 kostenfrei unter [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de) im Grundsteuerportal Sachsen abgerufen werden.

Nur die Nutzung des Grundsteuerportals gewährleistet die Verwendung der zutreffenden Daten. Dort sind auch Bodenrichtwerte ausgewiesen, die (wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden (z. B. für Flächen mit Sondernutzungen wie Krankenhäuser, Museen, Friedhöfe) und die deshalb nicht in BORIS.Sachsen zu finden sind.

Zum Grundsteuerportal siehe ebenso Fragen 20 bis 23 im Abschnitt A.II.

38. Woher bekomme ich den Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert kann ab dem 1. Juli 2022 unter [www.grundsteuer.sachsen.de](http://www.grundsteuer.sachsen.de) bereitgestellten Internetplattform Grundsteuerportal Sachsen abgerufen werden.

Nur die Nutzung des Grundsteuerportals gewährleistet die Verwendung der zutreffenden Daten. Dort sind auch Bodenrichtwerte ausgewiesen, die (wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden (z. B. für Flächen mit Sondernutzungen wie Krankenhäuser, Museen, Friedhöfe) und die deshalb nicht in BORIS.Sachsen zu finden sind.

39. Muss der BRW genommen werden oder dürfen eigene Bewertungsansätze (Bsp. für Arrondierungsflächen, Wertabschläge durch Nutzungseinschränkungen o. Ä.) angegeben werden?

Nach dem Bewertungsgesetz (§§ 247 Absatz 1, 257 Abs. 1 bzw. 258 Abs. 2 BewG) muss der Bodenrichtwert angegeben werden. Eigene Bewertungsansätze oder eigene Abschläge sind nicht zulässig. Eventuelle Abweichungen wegen unterschiedlicher Entwicklungszustände werden vom Finanzamt automatisch berücksichtigt, wenn in der Erklärung ein abweichender Entwicklungszustand angegeben wird.

40. Werden die angegebenen Bodenrichtwerte überprüft?

*Das Finanzamt kann bei einer Bearbeitung der Feststellungserklärung prüfen, ob der angegebene Bodenrichtwert mit dem im Grundsteuerportal Sachsen enthaltenen Bodenrichtwert für das Grundstück übereinstimmt.*

41. Können Steuerpflichtige gegen die Bodenrichtwerte im Grundsteuerportal vorgehen?

*Nein, die Bodenrichtwerte sind nicht justiziabel, d. h., sie können nicht gerichtlich überprüft werden. Die Finanzverwaltung hat insoweit auch kein Überprüfungs- oder Korrekturrecht.*

42. In den bisherigen Bodenrichtwert-Karten gibt es nicht für alle Bereiche Bodenrichtwerte (z. B. in Ermangelung von Verkäufen in den Bereichen). Gibt es künftig für alle Bereiche eine Wertermittlung des Gutachterausschusses oder muss dann doch eine eigene Wertermittlung der Kommune herangezogen werden?

*Die Gutachterausschüsse sind angehalten, zum 1. Januar 2022 flächendeckend Bodenrichtwerte bereitzustellen. Im Grundsteuerportal Sachsen sind ab dem 1. Juli 2022 auch Bodenrichtwerte ausgewiesen, die (wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden (z. B. für Flächen mit Sondernutzungen wie Krankenhäuser, Museen, Friedhöfe) und die deshalb nicht in BORIS.Sachsen zu finden sind. Für den Fall, dass kein Bodenrichtwert bereitgestellt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Grundstücke abzuleiten (§ 247 Absatz 3 Bewertungsgesetz).*

### Fragen zu weiteren Angaben in der Steuererklärung

43. Beim Grundvermögen ist die Anzahl der Garagenstellplätze anzugeben. Zählen Carport-Stellplätze dazu?

*Hier ist zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken zu unterscheiden:*

- **Wohngrundstücke** (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum): **Nein**, in der Anlage GW 2 Grundstück ist in Zeile 10 die Gesamtzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Garagen- und Tiefgaragenstellplätze einzutragen. Stellplätze im Freien brauchen nicht eingetragen zu werden.
- **Nichtwohngrundstücke** (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke): **Ja**, Carports sind als eigene Gebäudeart in die Anlage GW 2 Zeile 21 (24 etc.) einzutragen. Laut Ausfüllanleitung handelt es sich um die Gebäudeart 18 – Carports und Ähnliches.

44. Woher kommt der Umrechnungskoeffizient, Listenmiete/Mietniveau und Vervielfältiger? Wo kann man diese Daten nachlesen und wo sind diese anzugeben?

*Diese Bewertungsfaktoren sind hier zu finden:*

- Umrechnungskoeffizient: Anlage 36 zum Bewertungsgesetz (BewG) - ➔ [Link](#)  
Listenmiete: Anlage 39 Ziffer I zum BewG - ➔ [Link](#)
- Mietniveau: Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021, BGBl 2021 I S. 3738 und Anlage 39 Ziffer II zum BewG ➔ [Link](#)
- Vervielfältiger: Anlage 37 zum BewG ➔ [Link](#)

*Alle diese Bewertungsfaktoren werden von Finanzamt automatisch berücksichtigt und müssen nicht in der Erklärung angegeben werden.*

45. Wer füllt künftig die Anlage GW 3 Land- und Forstwirtschaft aus?

*Erklärungspflichtig ist der Eigentümer.*

46. Wie kommt der Steuerpflichtige an die Angaben zur Bewirtschaftung und ob die Fläche dann mit denen zur Förderung bei der EU beantragten Flächen übereinstimmen?

*Erforderliche Angaben zur Bewirtschaftung müssen ggf. beim Pächter erfragt werden.*

47. Wo bekommt man die Ertragsmesszahl her?

*Die Ertragsmesszahlen werden ab dem 1. Juli 2022 unter [www.grundsteuer.sachsen.de](https://www.grundsteuer.sachsen.de) im Grundsteuerportal Sachsen bereitgestellt.*

## **A.VI Kommune als Steuerpflichtiger**

### **Erbbaurechte**

48. Wie ist das Verfahren beim Erbbaurecht?

*Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 Bewertungsgesetz zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde (§ 261 Bewertungsgesetz). Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen. Für Wohnungserbbaurechte und Teilerbbaurechte gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.*

*Erklärungs- und grundsteuerpflichtig ist der Erbbauberechtigte (§ 228 Absatz 3 Nummer 2 Bewertungsgesetz). Erbbauberechtigte werden ebenfalls Informationsschreiben erhalten.*

### **Gebäude auf fremdem Grund und Boden**

49. Wie ist das Verfahren bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden?

*Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 Bewertungsgesetz zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen (§ 262 Bewertungsgesetz).*

*Nach neuem Recht gibt es somit weiterhin auch Bauwerke auf fremden Grund und Boden. Aus dem Bewertungsrecht ergeben sich keine Regelungen oder Rechtsfolgen, die einen Eigentumswechsel vorsehen. Aufgrund der Grundsteuerreform ist es auch nicht erforderlich, die bisherigen Pachtverträge zu kündigen. Neu ist nur, dass für Gebäude auf fremdem Grund und Boden sowie den Grund und Boden mit fremdem Gebäude künftig nicht mehr zwei separate Bewertungen erfolgen (bislang zwei Einheitswerte), sondern ein Gesamtwert ermittelt wird.*

*In der kommunalen Praxis ist dies beispielsweise relevant bei Garagen, Bungalows oder Kleingartenanlagen.*

*Erklärungs- und grundsteuerpflichtig ist hier nach neuem Recht allein der Eigentümer des Grund und Bodens (§ 228 Absatz 3 Nummer 3 Bewertungsgesetz). Der Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden hat bei Bedarf mitzuwirken.*

*Die Erstattung der Grundsteuerlast durch den wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes an den Grundstückseigentümer ist zivilrechtlich zu regeln und ggf. von der bisherigen Nutzungsvereinbarung oder durch § 20a Schuldrechtsanpassungsgesetz bereits abgedeckt.*

<p>50. Wie soll die Kommune die Gebäudedaten erhalten? 51. Auf welcher Grundlage sollen die Kommunen Garagen bewerten (oftmals kennen wir den baulichen Zustand nicht)?</p>
---

*Erforderliche Angaben zum Gebäude müssen ggf. beim Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden erfragt werden. Dieser ist gesetzlich verpflichtet, bei der Erklärung mitzuwirken (§ 228 Absatz 3 Nummer 3 Bewertungsgesetz).*

*Auf den konkreten baulichen Zustand kommt es nicht an. Bei Garagen sind die Bruttogrundfläche und das Baujahr zu erklären. Sofern eine Kernsanierung erfolgte oder eine Abbruchverpflichtung besteht, ist zusätzlich das entsprechende Jahr anzugeben.*

<p>52. Zu welcher Grundstücksart gehören Garagen bzw. Gartengrundstücke?</p>
--

*Garagengrundstücke sind in der Regel als sonstige bebaute Grundstücke zu erklären und bewerten.*

*Gartengrundstücke:*

- Sofern Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorliegt: Erklärung und Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft.*
- Andere Garten-/Erholungsgrundstücke sind in der Regel unbebaute bzw. sonstige bebaute Grundstücke.*

*Eine verpachtete Gaststätte ist als Geschäftsgrundstück zu erklären und bewerten.*

<p>53. Wie erfolgt künftig die Festsetzung der Steuermessbeträge für die Kleingartenflächen (aktuell ist jede Parzelle steuerbefreit)?</p>
--

*Sofern Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorliegt: Erklärung und Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Bewertung siehe Folie 22 der [Präsentation](#) vom 09.02.2022.*

*Andere Garten-/Erholungsgrundstücke sind in der Regel unbebaute bzw. sonstige bebaute Grundstücke. Bewertung siehe Folien 23 und 25.*

*An den Steuerbefreiungen hat sich nichts geändert. Bei Überlassung an einen begünstigten Rechtsträger (z. B. gemeinnützigen Kleingartenverein) für dessen begünstigte Zwecke kommt weiterhin eine Steuerbefreiung in Betracht (siehe auch Antwort auf Fragen 56 bis 60).*

54. Gehört ab 2025 die Garage dann dem Eigentümer des Grund und Bodens?

*Nein, aus dem Bewertungsrecht ergeben sich keine Regelungen oder Rechtsfolgen, die einen Eigentumswechsel vorsehen. Neu ist nur, dass für Gebäude auf fremdem Grund und Boden sowie den Grund und Boden mit fremdem Gebäude künftig nicht mehr zwei separate Bewertungen erfolgen (bislang zwei Einheitswerte), sondern ein Gesamtwert ermittelt wird. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 49 verwiesen.*

55. Wie kann die Grundsteuer dann weiterberechnet werden, wenn die Stadt Eigentümer von Grund und Boden ist: Private Erstattung oder öffentlich-rechtliche Grundlage?

*Die Erstattung der Grundsteuerlast durch den wirtschaftlichen Eigentümer des Gebäudes an den Grundstückseigentümer ist zivilrechtlich zu regeln und ggf. von der bisherigen Nutzungsvereinbarung oder durch § 20a Schuldrechtsanpassungsgesetz bereits abgedeckt.*

### **Steuerbefreite Grundstücke**

56. Was passiert mit den **grundsteuerbefreiten kommunalen** Grundstücken?  
57. Zählen Schulen, Kitagrundstücke als reine Behördennutzung?  
58. Wie sieht die Besteuerung von öffentlichen Bibliotheken, Jugendclubs, Vermietung an Freie Träger aus (z. B. DRK)?  
59. Schulturnhallen sind dem Grunde nach steuerbefreit. Führt die Vermietung an Vereine bereits zur Grundsteuerpflicht?  
60. Welche Besonderheiten sind bei der Besteuerung von Sportanlagen und Mehrzweckhallen zu beachten?

*An den in den §§ 3 bis 8 Grundsteuergesetz (GrStG) geregelten Steuerbefreiungen hat sich nichts geändert.*

*Grundbesitz ist nach § 3 Absatz 1 Satz 2 GrStG steuerfrei, wenn er*

- a) ausschließlich demjenigen, der ihn für die begünstigten Zwecke nutzt (Rechtsträgeridentität zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Nutzer des Grundstücks) oder*
- b) einem anderen nach den § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger*

*zuzurechnen ist.*

*Im Fall b) muss der Rechtsträger, dem der Grundbesitz zugerechnet worden ist (z. B. Kommune als Grundstückseigentümerin), seinen Grundbesitz einem anderen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 6 GrStG begünstigten Rechtsträger (z. B. gemeinnütziger Sportverein, DRK, Volkshochschule, gemeinnütziger Verein zur Förderung der Jugendpflege) überlassen und der nutzende Rechtsträger den Grundbesitz für einen der nach § 3 GrStG begünstigten Zwecke verwenden (z. B. Training im Jugend- und Amateursport, Amateursportveranstaltungen, gemeinnützige Zwecke des DRK, Bildungsangebote der Volkshochschule etc.). Hierfür ist es unerheblich, ob der Grundbesitz dem nutzenden begünstigten Rechtsträger unentgeltlich oder entgeltlich, z. B. zur Miete, Pacht oder auf sonstige Weise zur Nutzung überlassen wird.*

*Die steuerbefreiten Zwecke sind in der Ausfüllanleitung zur Anlage Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung (☞ [Link](#)) genannt. Öffentliche Schulen, Kindergärten und Bibliotheken sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 GrStG steuerbefreit (öffentlicher Dienst und Gebrauch).*



*Ggf. liegt nur eine teilweise Steuerbefreiung vor, z. B. weil Gebäude, Gebäudeteile oder Anlagen verpachtet sind (z. B. an den Betreiber einer Kantine, Apotheke oder eines Blumenladens oder Museumsshops etc.). In diesen Fällen ist eine Erklärung abzugeben.*

*Kann keine räumliche Abgrenzung vorgenommen werden, so ist der Grundbesitz steuerbefreit, wenn er überwiegend steuerbefreiten Zwecken dient. Dabei bleiben Zeiten der Nichtnutzung des Grundbesitzes (insbesondere Leerstand des Gebäudes) außer Betracht. Eine Stadthalle, die sowohl für öffentliche Veranstaltungen, z. B. für Bürgerversammlungen, als auch für private Veranstaltungen, z. B. für Konzerte, genutzt wird, bleibt deshalb steuerfrei, wenn der Gebrauch durch die Allgemeinheit überwiegt (§ 8 Absatz 2 GrStG).*

*Für vollständig steuerbefreiten Grundbesitz der Kommunen muss vorerst keine Erklärung abgegeben werden. Dies wird aber später nachgeholt. Die Kommunen werden rechtzeitig informiert.*

### Weitere Fragen

61. Wie wird mit Industriebrachen, Ruinen verfahren?

*Insoweit gibt es keine Besonderheiten. Sofern keine benutzbaren Gebäude vorhanden sind, erfolgt eine Bewertung als unbebaute Grundstücke. Abschläge wegen Altlasten o. Ä. sind nicht mehr vorgesehen.*

62. In Fällen einer Flurneuordnung ist der Eigentümer nicht in der Lage genaue Angaben zu tätigen. Insbesondere ist die Dauer von teilweise über 10 Jahren hinderlich. Wie sollen die Kommunen auf die alten, falschen Forderungen reagieren?

*Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bestimmt sich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft am Bewertungsstichtag. Befinden sich Flächen am Bewertungsstichtag noch nicht im zivilrechtlichen Eigentum des Steuerpflichtigen, genügt für eine Zurechnung an den Steuerpflichtigen das wirtschaftliche Eigentum (§ 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 AO) an diesen Flächen. Wirtschaftliches Eigentum liegt insbesondere vor, wenn Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren auf den Steuerpflichtigen übergegangen sind. So ist z. B. bei Flächen in Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG abzustellen.*

63. Wie muss der Nachweis erfolgen, dass ein Gebäude nicht benutzbar ist und somit das Grundstück als unbebaut gilt? Reicht hier die Erklärung des Eigentümers?

*Es muss grundsätzlich kein Nachweis geführt werden. Die wahrheitsgemäße Erklärung des Eigentümers ist in der Regel ausreichend. Ggf. wird das Finanzamt nachfragen bzw. Nachweise anfordern.*

64. Besteht bei Waldflächen eine Unterscheidung zwischen Erholungswald und Wald, der sich auch bewirtschaften lässt und somit einen Ertrag erbringen kann? Wenn ja, wie ist dies zu erklären?

*Bei der Bewertung wird nicht zwischen Erholungswald und Wald, der sich auch bewirtschaften lässt, unterschieden.*

*Wenn im Kataster Bewirtschaftungsbeschränkungen nachgewiesen sind (z. B. bei Naturschutzgebieten) erfolgt jedoch eine Bewertung als Geringstland (§ 237 Absatz 3 Satz 4 Bewertungsgesetz). In diesem Fall ist in der Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW-3) die Nutzungsart Bewirtschaftungsbeschränkung Forstwirtschaft (Nr. 3) einzutragen; siehe auch II. in der Ausfüllanleitung (➔ [Link](#)).*

65. Wir haben Grundstücke ohne Aktenzeichen. Wie wird in solchem Fall verfahren?

*Die Gemeinde erhält für die beim Finanzamt bereits erfassten wirtschaftlichen Einheiten ein Informationsschreiben, aus dem das einschlägige Einheitswertaktenzeichen hervorgeht. Nur teilweise befreiter Grundbesitz ist in der Regel ebenfalls schon mit einem Einheitswertaktenzeichen erfasst.*

*Für den vollständig von der Grundsteuer befreiten Grundbesitz wird die Bildung eines Sammel-Einheitswertaktenzeichen erwogen. Zu diesem Zweck wird derzeit mit ausgewählten Kommunen im Rahmen eines Pilotprojektes die Möglichkeit eines Datenabgleichs zwischen den im kommunalen Inventarverzeichnis geführten Flurstücken (Flurstückskennzeichen) und den Daten der Finanzverwaltung geprüft.*

66. Können den Gemeinden generell Übersichten über Aktenzeichen geliefert werden?

*Einzelnen Gemeinden wurden bereits Daten für einen Abgleich des bei den Kommunen und des beim zuständigen Lagefinanzamt geführten Bestands zur Verfügung gestellt. Mit der KISA wird aktuell ein automationsunterstützter Abgleich der Daten pilotiert.*

*Allen an der elektronischen Übermittlung der Grundsteuermessbetragsdaten teilnehmenden Gemeinden wird zum Ende jeden ungeraden Kalendermonats ein Grundsteuermessbetragsverzeichnis übergeben. Voraussetzung ist, dass die Datenart (GMBV) beantragt wurde.*

67. Diesen Datenabgleich kann ich für die kompletten Grundstücke der Gemeinde beantragen oder für jedes Grundstück einzeln?

*Der Antrag zur Datenart GMBV betrifft alle Flurstücke der Gemeinde, für die sie hebeberechtigt ist.*

68. Wir haben für mehrere Grundstücke EIN Aktenzeichen erhalten. Wie ist hier bei der Steuererklärung zu verfahren?

*Die Feststellungserklärung ist für die wirtschaftliche Einheit (Einheitswertaktenzeichen) abzugeben. Diese kann auch mehrere Flurstücke umfassen.*

## ELSTER

69. Braucht die Stadt als Steuergläubigerin und als Steuerpflichtige jeweils ein extra ELSTER-Konto?

*Die Abgabe der Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts wird ab 1. Juli 2022 über „Mein ELSTER“ ermöglicht. Die entsprechenden Erklärungsformulare werden im Bereich „Formulare und Leistungen“ zu finden sein.*

*Für die Abgabe der Erklärung kann dasselbe Zertifikat wie für den Datenabruf mittels ELSTER-Transfer verwendet werden. Den zuständigen Kolleginnen und Kollegen muss dafür das ELSTER-Zertifikat mit Passwort zugänglich gemacht werden.*

*Für die Trennung der unterschiedlichen Zuständigkeiten „Steuererklärung“ und „Steuerfestsetzung“ empfehlen wir separate Registrierungen. Die Erstellung der verschiedenen Benutzerkonten kann unter derselben Steuernummer erfolgen. Weitere Ausführungen siehe Antworten zu den Fragen 89 und 90.*

*Sofern die Erklärungsabgabe nicht über „Mein ELSTER“, sondern ein anderes Produkt erfolgen soll, kann diese Frage nur mit dem Hersteller geklärt werden.*

70. Wir als Stadt sind bereits bei ELSTER registriert und haben ein Zertifikat zur Nutzung des Datenabrufs zur Grundsteuer. Was müssen wir tun, damit andere Kollegen die Grundsteuerwerterklärungen ab 01. Juli 2022 über ELSTER abgeben können? Können bzw. sollten die Kollegen das Zertifikat nutzen, das auch für den Datenabruf eingesetzt wird?

71. Wir möchten in unserem ELSTER-Konto für unsere Mitarbeiter (Liegenschaften, Wohnungswesen, ...) Zugänge/Benutzerunterkonten einrichten. Wir sind ja Steuergläubiger und Steuerschuldner. Somit werden mehrere Bereiche bearbeitet. Es soll parallel gearbeitet werden können und auch nachvollziehbar sein, wer welche Eingabe getätigt hat. Wie kann dies in ELSTER umgesetzt werden?

72. Gibt es bei ELSTER die Möglichkeit, mehrere Zugänge anzulegen, damit mehrere Mitarbeiter die Angaben erfassen können?

73. In der Stadt gibt es mehrere Bearbeiter (z. B. im Liegenschaftsamt), die sich um die Grundstücke kümmern. Bekommt jeder Bearbeiter einen eigenen ELSTER-Zugang? Ist für die Erklärung eine elektronische Signatur erforderlich?

*Siehe auch Antwort zu Frage 69. Die Nachvollziehbarkeit von Eingaben verschiedener Benutzer unter derselben Benutzerkennung ist in ELSTER nicht vorgesehen, da die Benutzerkonten bei „Mein ELSTER“ grundsätzlich personenbezogen konzipiert sind.*

*Das Anlegen mehrerer Benutzerkonten ist möglich. Für jedes Benutzerkonto wird eine gültige Steuernummer benötigt, mehrere Benutzerkonten unter einer Steuernummer sind möglich. Einheitswertaktenzeichen sind nicht als gültiger Ordnungsbegriff zugelassen.*

*Die Identifizierung von Nutzern erfolgt bei ELSTER über ein personenbezogenes Passwort und - wahlweise - eine auf dem PC des Nutzers zu speichernde Zertifikatsdatei, einen Sicherheitsstick oder einer Signaturkarte. Näheres siehe Antwort auf Fragen 89 und 90.*

## B. Bewertung durch die Finanzämter

74. Woher kommt der Umrechnungskoeffizient, Listenmiete/ Mietniveau und Vervielfältiger? Wo kann man diese Daten nachlesen?

*Diese Bewertungsfaktoren sind hier zu finden:*

- *Umrechnungskoeffizient: Anlage 36 zum Bewertungsgesetz (BewG) - [↪ Link](#)  
Listenmiete: Anlage 39 Ziffer I zum BewG - [↪ Link](#)*
- *Mietniveau: Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021, BGBl 2021 I S. 3738 und Anlage 39 Ziffer II zum BewG [↪ Link](#)*
- *Vervielfältiger: Anlage 37 zum BewG [↪ Link](#)*

75. Bekommen die Gemeinden die Berechnungsdaten oder nur den Endwert übermittelt?

*Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt die Mitteilung der Daten ab dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 für die Grundsteuerfestsetzungen ab 2025 ausschließlich in digitaler Form. Die Bereitstellung erfolgt erstmalig ab Juli 2022. Die Daten werden in einer bundeseinheitlichen xml-Struktur bereitgestellt, die in den folgenden Unterlagen beschrieben wird ([↪ www.estuer.de/#grst-reform](http://www.estuer.de/#grst-reform)):*

- *Fachliche Beschreibung GMBX.pdf*
- *Anlage GMBX-Fachbeschreibung.xlsx*
- *GMBX-1.2.1.2.zip (detaillierte technische Darstellung; xsd-Schema)*

76. Wie fließen Belastungen und tatsächliche Eigenschaften, die den Wert eines Grundstücks mindern oder erhöhen (z. B. Altlasten, grundbuchlichen Belastungen, Baulasten etc.) bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes bzw. des Messbetrages mit ein?

*Wenn sich auf einem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind, wird die Steuermesszahl um 10 % ermäßigt.*

*Darüber hinaus ist keine Berücksichtigung grundstücksspezifischer Belastungen und Eigenschaften vorgesehen. Altlasten, grundbuchliche Belastungen, Baulasten etc. fließen daher nicht in die Bewertung oder den Grundsteuermessbetrag ein. Sachliche und persönliche Unbilligkeiten werden durch entsprechende Erlassvorschriften aufgefangen (§§ 33 und 34 Grundsteuergesetz und die allgemeinen Erlassvorschriften der Abgabenordnung).*

77. Wie werden künftig die Grundstücke bewertet?

*Siehe [↪ Präsentation](#) Folie 21 bis 25*

78. Wie werden Kleingartenanlagen mit entsprechender Bebauung von Lauben über 30 m<sup>2</sup> bewertet?

*Sofern Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorliegt, erfolgt die Erklärung und Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Gartenhäuschen über 30 m<sup>2</sup> gelten als Wirtschaftsgebäude.*

*Andere Garten-/Erholungsgrundstücke sind in der Regel als sonstige bebaute Grundstücke des Grundvermögens zu bewerten. Befindet sich in der Anlage z. B. ein Vereinsheim/ Gartenrestaurant, liegt insoweit ebenfalls Grundvermögen vor.*

## C. Kommune als Steuergläubiger

79. Was können/müssen wir auch vorbereitend tun, damit die GrSt-Reform möglichst reibungslos umgesetzt werden kann?

Siehe [↪ Präsentation Folie 40 und 41](#)

*Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt die Mitteilung der Grundsteuermessbetragsdaten ab Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 für die Grundsteuer 2025 ausschließlich in digitaler Form. Die Daten werden mit dem Verfahren ELSTER-Transfer als neue Datenart GMBX bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt erstmalig ab Juli 2022.*

*Die Bereitstellung der Daten erfolgt nur zum jeweiligen Rechentermin. Eine nachträgliche Bereitstellung ist verfahrenstechnisch nicht mehr möglich.*

***Das für die Teilnahme an der elektronischen Übermittlung erforderliche Anmeldeverfahren muss daher bis zum 1. Juli 2022 abgeschlossen sein.*** Nachdem hierzu auch eine formell fachliche Prüfung der „Erklärung zur Nutzung von ELSTER-Transfer“ durch das Landesamt für Steuern und Finanzen sowie der Eintrag in diverse Steuerungstabellen im Staatsbetrieb Sächsische Informatik Dienste - Landesrechenzentrum Steuern gehören, sind die entsprechenden ***Datenarten so zeitnah wie möglich zu beantragen.***

80. Werden auch die Grundstücke mit Ersatzbemessungen angeschrieben oder ist es seitens der Kommunen erforderlich, Steuerpflichtige anzuschreiben, um die aktuellsten Daten zu erfassen?

81. Grundsteuer B-Ersatzbemessung, wie erfährt das Finanzamt von diesen Fällen?

*In den Finanzämtern werden diese wirtschaftlichen Einheiten mit dem Merker „Ersatzbemessungsgrundlage § 42 GrStG“ geführt, sofern die Gemeinden die Durchschriften der Grundsteuer-Anmeldungen und der Grundsteuerbescheide für unbewertete Wohngrundstücke Anfang der 90er Jahre an die Lage-Finanzämter übersandt haben. Grundlage hierfür war Ziff. 7.3.3.2 der „Erläuterungen des Bundesministers der Finanzen zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer durch die Gemeinden im beigetretenen Teil Deutschlands nebst Vordruckmustern“ vom 28. Dezember 1990 (BStBl 1991 I S. 30)*

*Die Finanzverwaltung geht daher davon aus, dass die wirtschaftlichen Einheiten mit Ersatzbemessungsgrundlage in den Finanzämtern erfasst sind. Sie werden auch beim Versand der Informationsschreiben berücksichtigt.*

82. Wie erhalten die Kommunen die Angaben der Erben? Ermittelt das Finanzamt die Erben?

*Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt und die Adressdaten der (Mit-)Eigentümer sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern in der Feststellungserklärung anzugeben. Die dort getätigten Angaben werden in der Regel übernommen. Die Kommunen erhalten die Eigentümerangaben im Rahmen des Datenabrufs zusammen mit den Daten zum Grundsteuermessbetrag.*

*Im Vorfeld wurde durch die Finanzämter versucht, unklare Eigentumsverhältnisse aufzuklären. Dabei wurde bei verstorbenen Eigentümern auch nach Rechtsnachfolgern geforscht.*



## C.I Datenabgleich mit der Finanzverwaltung

83. Wie kann ich meinen Bestand an Grundsteuerobjekten mit dem Bestand des Finanzamts abgleichen?

*Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt die Mitteilung der Daten ab dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 für die Grundsteuerfestsetzungen ab 2025 ausschließlich in digitaler Form. Die Bereitstellung erfolgt erstmalig ab Juli 2022. Die Datenlieferung durch das Finanzamt betrifft alle Flurstücke der Gemeinde, für die sie heheberechtigt ist und lässt insofern einen Abgleich zu.*

*Allen bereits bisher mit der Datenart (GMBV) an der elektronischen Übermittlung der Grundsteuermessbetragsdaten teilnehmenden Gemeinden wird bereits aktuell zum Ende jedes ungeraden Kalendermonats ein Grundsteuermessbetragsverzeichnis zu den nach bisherigem Recht erstellten Messbeträgen übergeben. Voraussetzung ist, dass die Datenart (GMBV) beantragt wurde.*

## C.II ELSTER-Transfer

84. Es erfolgte die Anmeldung Datenübermittlung GMBX (neues Recht) bei ELSTER. Muss zusätzlich noch das Verfahren Anmeldung Datenübermittlung GMB (altes Recht) bei Elster beantragt werden?

*Nein, Näheres siehe [↻ Präsentation Folie 10](#) und [↻ Leitfaden ELSTER-Transfer](#)*

85. Wenn ich die Beantragung für GMB, GMBAE, GMBV gemacht habe, muss ich dann extra noch GMBAX und GMBVX beantragen, wenn es zur Verfügung steht oder wird das automatisch auch versandt?

*Siehe [↻ Leitfaden ELSTER-Transfer](#): Soweit die Kommune für die Vorgängerdatenarten (GMBAE, GMBV) bereits freigeschaltet ist, werden die Nachfolgerdatenarten automatisch freigeschaltet.*

<b>Datenart (altes Recht)</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Datenart (neues Recht)</b>
GMB	laufende Grundsteuermessbeträge,	GMBX
GMBAE	Änderung Aktenzeichen	GMBAX
GMBV	Grundsteuermessbetragsverzeichnis	GMBVX

86. Die Datenarten GMBAX und GMBVX sind erst Ende März verfügbar. Kann ich mit dem Antrag beim LSF bis zu diesem Zeitpunkt warten?

*Die Registrierung und Anmeldung zum Datenaustausch mit der Steuerverwaltung muss bis 1. Juli 2022 vollständig abgeschlossen sein!*

*Das Antragsverfahren teilt sich in einen elektronischen Teil, der von der Gemeinde in ELSTER selbst über das eigene Benutzerkonto durchzuführen ist und einen anschließenden formellen Teil, der beim Landesamt für Steuern und Finanzen zu stellen ist. Dieser ist aber erst nach der elektronischen Antragstellung in ELSTER möglich. Bitte denken Sie bei der elektronischen*



Registrierung (unabhängig von der Anzahl der Bearbeitenden, die später die Daten abholen) erforderlich.

Die Benutzerkonten bei „Mein ELSTER“ sind grundsätzlich personenbezogen konzipiert. Sollte aufgrund unterschiedlicher Zuständigkeiten in der Gemeinde für die verschiedenen Datenarten ein getrennter Abruf der jeweiligen Datenarten gewünscht sein oder getrennte Zuständigkeiten in der Gemeinde für die Steuererklärungspflicht und die Steuerveranlagung bestehen, wird empfohlen, mehrere Benutzerkonten unter derselben Steuernummer zu registrieren.

Bei einer Registrierung mit der Steuernummer der Gemeinde können pro Steuernummer 200 Benutzerkonten mit Zertifikatsdatei angelegt werden. Bei Nutzung des Sicherheitssticks oder der Signaturkarte anstatt der Zertifikatsdatei zur Verifizierung erhöht sich die maximale Anzahl an Benutzerkonten pro Steuernummer auf 1000.

Bei Nutzung der Zertifikatsdatei wird pro Benutzerkonto eine Zertifikatsdatei erstellt. Die parallele (im Sinne von gleichzeitige) Nutzung eines Benutzerkontos durch mehrere Benutzer mit duplizierten Zertifikatsdateien ist technisch möglich, aber nicht vorgesehen.

Das ELSTER-Zertifikat ist aus Sicht des Betriebssystems Ihres Computers eine Datei. Es kann daher auf unterschiedlichen Speichermedien abgelegt werden (z. B. Festplatte, Memory-Stick) und ist wie jede andere Datei beliebig oft kopierbar. Sie können also das Zertifikat auf verschiedenen Computern abspeichern und sich bei „Mein ELSTER“ einloggen.

Beachten Sie, dass die Ablaufsteuerung von „Mein ELSTER“ den Mehrfachnutzerbetrieb für ein Benutzerkonto nicht explizit unterstützt. Die Resultate der Aktionen anderer Nutzer werden erst zeitverzögert oder erst nach erneutem Login sichtbar. Dies kann zu Irritationen und Fehlern führen. Von paralleler Nutzung wird deshalb abgeraten.

Im Ergebnis ist die Erstellung eines Benutzerkontos pro Nutzer vorzuziehen.

Der Datenabruf kann nur mit dem jeweiligen bei der Antragstellung genutzten Zertifikat erfolgen.

Weitere Informationen zum Umgang mit Software-Zertifikaten finden Sie auch auf den [↪ Hilfeseiten von ELSTER](#). Dort finden Sie auch einen Chatbot.

91. Kann der Antrag an das LSF formlos per E-Mail übersandt werden?

Zur Bestätigung der Berechtigung des ELSTER-Kontos für den jeweiligen Datenabruf ist das ausgefüllte [↪ Formular „Erklärung zur Nutzung von ELSTER-Transfer“](#) von der Kommune, deren Daten übermittelt werden, zu unterschreiben, mit einem Behördenstempel zu versehen und an das Landesamt für Steuern und Finanzen zu übermitteln, per Post oder als Scan mittels PDF-Datei per E-Mail an: [Poststelle\\_C@lsf.smf.sachsen.de](mailto:Poststelle_C@lsf.smf.sachsen.de)

92. Werden auf den neuen Bescheiden auch die alten Aktenzeichen angegeben?

93. Ist in den abgerufenen Daten auch das "bisherige Aktenzeichen" angegeben, sodass dies nachvollziehbar ist?

Für das neue Recht werden im Grundvermögen (Grundsteuer B) die alten Einheitswertaktenzeichen weiterverwendet.

Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) wird in der Regel aufgrund des Wechsels von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung ein neues Einheitswertaktenzeichen vergeben. Der Eigentümer wird über das einschlägige Einheitswertaktenzeichen mit dem Informationsschreiben informiert.

94. Wir haben noch viele Eigentümer mit Aktenzeichen 11 III 209. Wer teilt uns die geänderten Aktenzeichen: 209/.... mit?

*siehe Fragen 65 und 66*

95. Wie kann ich Anfragen von Bürgern nach der künftigen Grundsteuerbelastung begegnen?

*Eine Aussage zur künftigen Höhe der Grundsteuer ist noch nicht möglich.*

*Die zu zahlende Grundsteuer ist abhängig von der Höhe des Grundsteuerwerts, der Steuermesszahl und dem neuen Hebesatz der Kommune. Gegenüber dem Status Quo werden sich die Grundsteuermessbeträge der einzelnen Objekte verändern.*

*Die Höhe der für 2025 festzusetzenden Grundsteuer wird letztlich durch den kommunalen Hebesatz bestimmt, mit dem alle Grundsteuermessbeträge im Gemeindegebiet multipliziert werden, um die endgültige Steuerhöhe zu ermitteln. Die Hebesätze für das Jahr 2025 werden durch den Gemeinderat im Rahmen von Beratungen zum Gemeindehaushalt für das Haushaltsjahr 2025 oder durch separate Hebesatzsatzungen festgelegt. Belastbare Berechnungen für einen Hebesatzvorschlag kann die Gemeindeverwaltung erst vornehmen, wenn die Grundsteuermessbeträge für (fast) alle Grundstücke vorliegen. Wir rechnen derzeit damit, dass die Finanzämter den Großteil der neuen Grundsteuermessbeträge Ende 2023 / Anfang 2024 ermittelt, festgesetzt und an die Städte und Gemeinden übermittelt haben werden.*

*Erst mit den neuen Grundsteuermessbeträgen sind Entscheidungen über Hebesätze auf kommunaler Ebene möglich.*

*Der SSG hat sich immer für eine gerechte und im Ergebnis aufkommensneutrale Grundsteuerreform ausgesprochen. Das Aufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform gegenüber dem Gesamtaufkommen von 2024 nicht steigen. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Im Hinblick auf die zukünftige Höhe der Grundsteuer wird es auch im sächsischen Modell mit den landeseigenen Steuermesszahlen Gewinner und Verlierer geben.*

## D. Sonstiges

96. Warum stellt man nicht grundsätzlich auf Aktenzeichen für unbebaute Grundstücke um?  
 97. Gibt es die Möglichkeit, im Zuge der Reform auf einen einheitlichen Steueraktenzeichenaufbau umzustellen (also Gleichstellung in den Nummerngruppen)?

Die Einheitswertaktenzeichen werden in den Ländern Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen nach einheitlichen Vorgaben gebildet. Demnach sollen die Einheitswertaktenzeichen für wirtschaftliche Einheiten, die sich nach Straße und Gebäudenummer bezeichnen lassen, folgenden Aufbau haben:

<b><u>EW-Az Typ A</u></b> - Aktenzeichen für wirtschaftliche Einheiten, die sich nach Straße und Gebäudenummer bezeichnen lassen	
Aufbau des Einheitswertaktenzeichens: <b>XXX / XXX / XXXX / XXX / XXX / X</b>	
01-03	3-stellige Finanzamtsnummer, um die vierstellige Bundesfinanzamtsnummer zu erhalten muss an der ersten Stelle eine 3 ergänzt werden.
04-06	Gemeindenummer <i>Anm:</i> Die wirtschaftlichen Einheiten einer heheberechtigten Gemeinde können auch auf mehrere Gemeindenummern verteilt sein.
07-10	0000 (Straßennummer) <i>Anm:</i> Jeder Straße wurde vom Finanzamt nach und nach eine Nummer zugeteilt. D. h., alle wirtschaftlichen Einheiten dieser Straße sollten im Idealfall unter derselben Nummer zu finden sein. Eine Übereinstimmung mit ggf. bei Ihnen geführten Straßenverzeichnissen ist unwahrscheinlich.
11-13	000 (z. B. Hausnummer)
14-16	Fortlaufende Nummer
17	Prüfziffer

Für alle übrigen wirtschaftlichen Einheiten soll sich der Aufbau an folgenden Vorgaben orientieren:

<b><u>EW-Az Typ B</u></b> - Aktenzeichen für alle übrigen wirtschaftlichen Einheiten	
Aufbau des Einheitswertaktenzeichens: <b>XXX / XXX / 9 / XX / XXXX / XXX / X</b>	
01-03	3-stellige Finanzamtsnummer, um die vierstellige Bundesfinanzamtsnummer zu erhalten muss an der ersten Stelle eine 3 ergänzt werden.
04-06	Gemeindenummer <i>Anm:</i> Die wirtschaftlichen Einheiten einer heheberechtigten Gemeinde können auch auf mehrere Gemeindenummern verteilt sein
07	„9“
08-09	<b>Gemarkung und Flur</b> <i>Anm:</i> Die vierstellige Gemarkungsnummer aus dem Gemarkungskatalog von ALKIS kann mit den 2 Stellen natürlich nicht abgebildet werden. Die Gemarkungsnummern werden daher ebenfalls durch das Finanzamt intern vergeben.
10-13	Flurstücknummer (Zähler) <sup>1</sup>
14-16	Unterscheidungsnummer zu Flurstücksnummer (Nenner) <sup>1</sup>
17	Prüfziffer

Bei größeren wirtschaftlichen Einheiten kann es dabei ggf. auch vorkommen, dass das (der Namensbildung zu Grunde gelegte) Flurstück zwischenzeitlich untergegangen ist. Nachdem



die Flurstückzähler (Stellen 10-13) beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 5-stellig und die Nenner (Stellen 14-16) vierstellig bzw. in Sachsen zum Teil auch alphabetisch vergeben werden, gelingt die Abbildung dieser beiden Teile der Flurstückangaben allerdings nur bedingt. Erschwerend kommt hinzu, dass der Flurstücknenner in der Verbindungsdatei aufgrund nicht änderbarer Formatvorgaben durch das programmierende Land, auch in Sachsen nur als Zahlenwert gespeichert wird. Die Darstellung der alphabetischen Flurstücknenner erfolgt daher nicht als Buchstaben; sondern entsprechend ihrer alphabetischen Reihenfolge als Zahlenwert über 9000:

<b>ALKIS- Flurstück- Nenner</b>	<b>Wert</b>	<b>ALKIS- Flurstück- Nenner</b>	<b>Wert</b>	<b>ALKIS- Flurstück- Nenner</b>	<b>Wert</b>
<b>a</b>	9001	<b>k</b>	9011	<b>u</b>	9021
<b>b</b>	9002	<b>l</b>	9012	<b>v</b>	9022
<b>c</b>	9003	<b>m</b>	9013	<b>w</b>	9023
<b>d</b>	9004	<b>n</b>	9014	<b>x</b>	9024
<b>e</b>	9005	<b>o</b>	9015	<b>y</b>	9025
<b>f</b>	9006	<b>p</b>	9016	<b>z</b>	9026
<b>g</b>	9007	<b>q</b>	9017		
<b>h</b>	9008	<b>r</b>	9018		
<b>i</b>	9009	<b>s</b>	9019		
<b>j</b>	9010	<b>t</b>	9020		

Aufgrund dieser Vorgaben für die Bildung der Einheitwertaktenzeichen ist die Umstellung auf das System der unbebauten (alle übrigen wirtschaftlichen Einheiten) nicht durchführbar, da bereits die Bildung der Einheitwertaktenzeichen für die wirtschaftlichen Einheiten auf einem Flurstück mit einem Doppelhaus nicht mehr abbildbar wären, geschweige denn die Abbildung von Eigentumswohnungen.

Außerdem soll das ohnehin schon aufwändige Verfahren einer Hauptfeststellung und des damit verbundenen engen Zeitrahmens nicht noch durch eine komplette Neuvergabe der Einheitwertaktenzeichen und den damit verbundenen Problemen einer Neuordnung im Rahmen der Finanzbuchhaltung, Erklärungsabgabe, Zuordnung und Überwachung auf allen beteiligten Seiten zusätzlich erschwert werden.