

Erstellung einer Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwertes

auf den 01.01.2022¹

Musterfall

Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)

mit Hinweisen zu den Eingaben

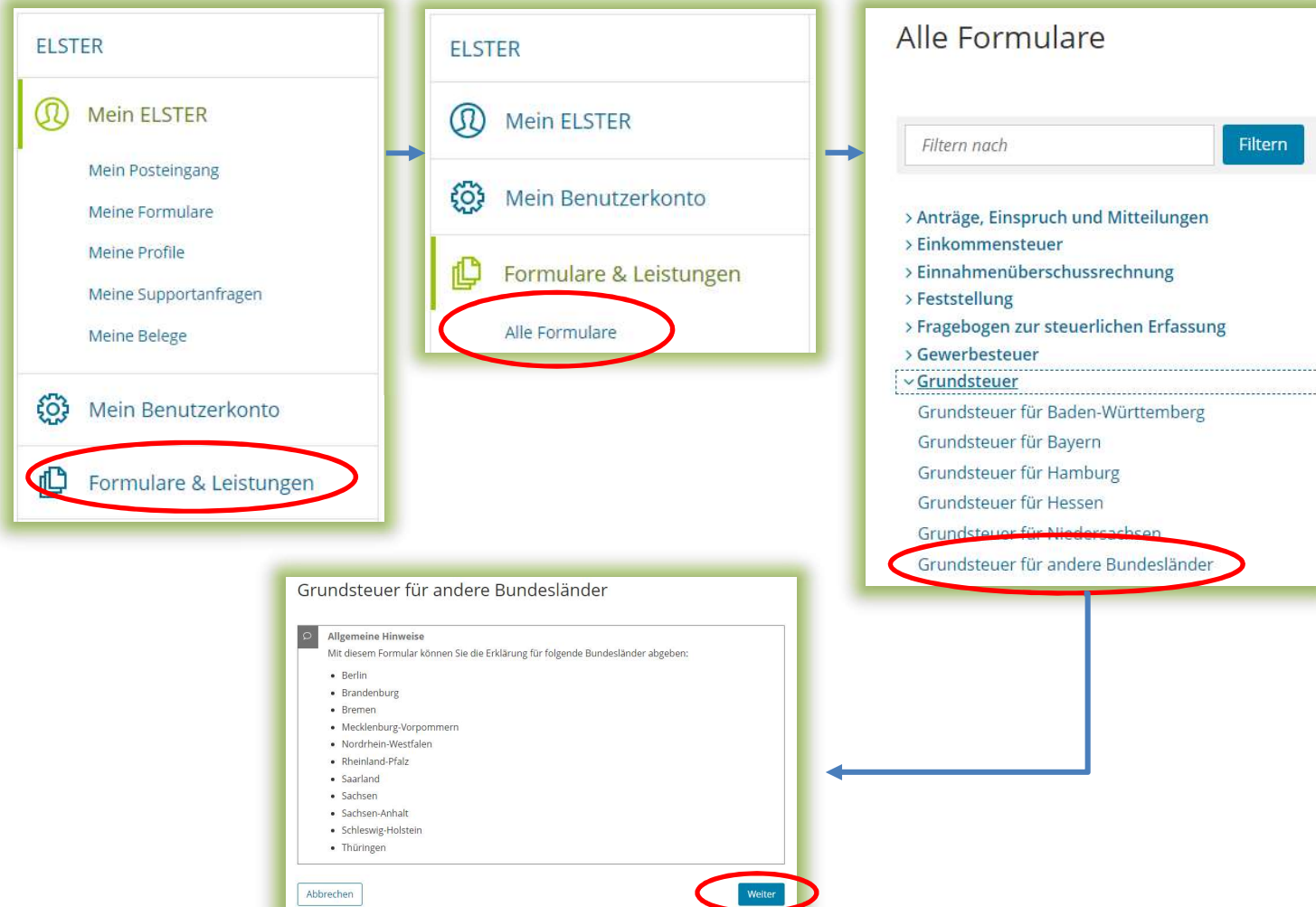
¹ Versionsstand ELSTER vom 30.05.2022

Auswahl des Formulars

Nach der Anmeldung bei ELSTER können Sie sich die angebotenen Formulare anzeigen lassen.

Für Sachsen ist "Grundsteuer für andere Bundesländer" auszuwählen.

Über die Schaltfläche "Weiter" gelangen Sie zum nächsten Dialog.



Datenübernahme (optional)

Im Dialog "Datenübernahme" können Sie Angaben aus einer über ELSTER bereits übermittelten Erklärung übernehmen. Dies bietet sich an bei mehreren abzugebenden Erklärungen in gleichgelagerten Fällen, zum Beispiel wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer von mehreren Eigentumswohnungen einer Wohnungseigentumsanlage sind.

Im Beispiel wird ohne Datenübernahme fortgefahren.

Datenübernahme

Möchten Sie Ihre Angaben aus einer früheren Abgabe übernehmen?

Bezeichnung des Formulars	Ordnungskriterium	Gesendet am	Status	Aktionen
Um Angaben zu übernehmen, muss ein passendes Formular abgegeben worden sein.				

Zurück

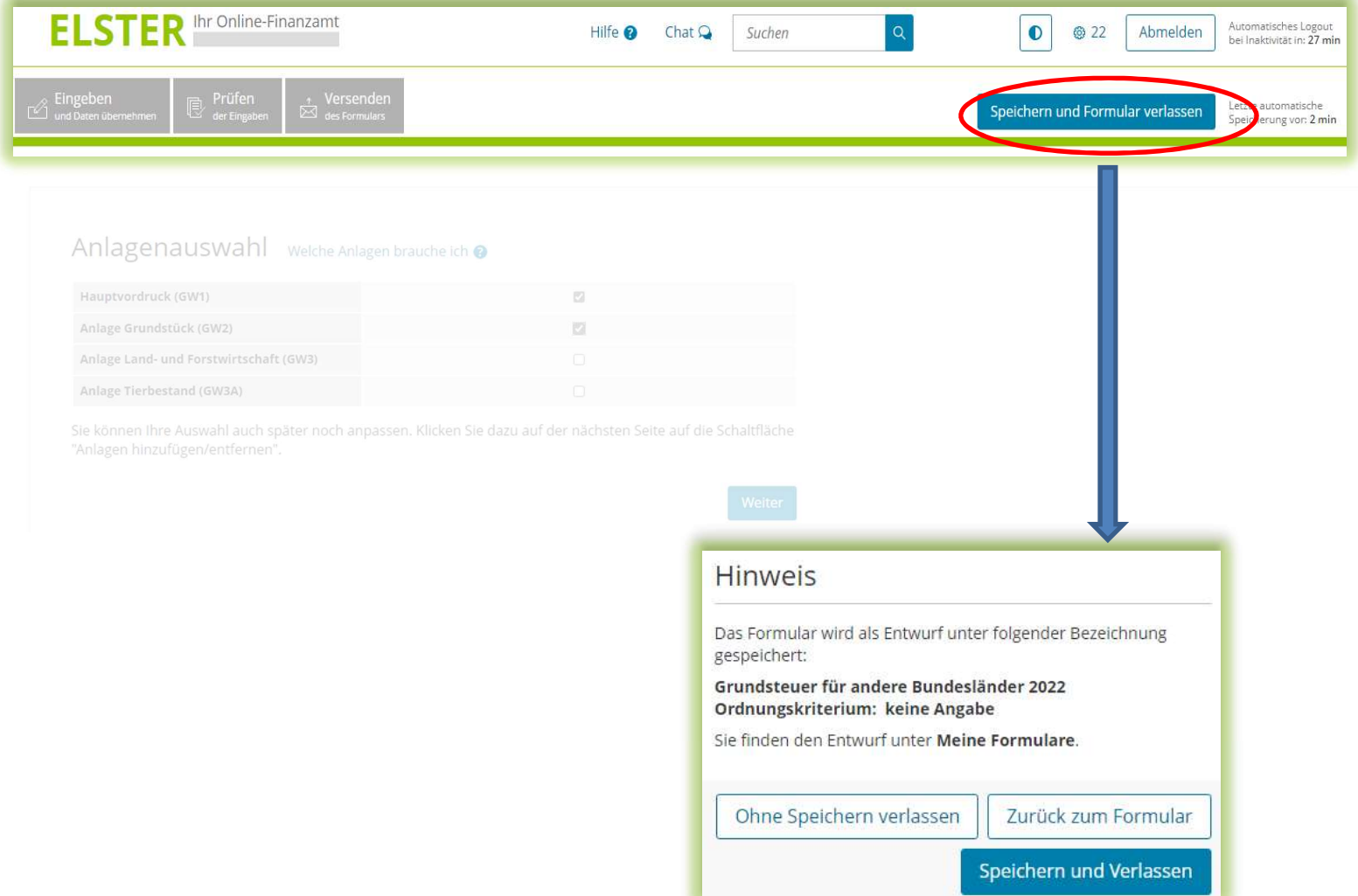
Ohne Datenübernahme fortfahren

Speichern des Formulars

Ab jetzt haben Sie die Möglichkeit, das Formular jederzeit zu speichern oder auch ohne Speicherung zu verlassen.

Zusätzlich wird das Formular in festen Zeitabständen automatisch gespeichert.

Sollte ELSTER einmal außerplanmäßig beendet werden, wird bei der nächsten Anmeldung auch eine Wiederherstellung des letzten Formularentwurfs versucht.



ELSTER Ihr Online-Finanzamt

Hilfe Chat Suchen

Abmelden Automatisches Logout bei Inaktivität in: 27 min

Eingeben und Daten übernehmen Prüfen der Eingaben Versenden des Formulars

Speichern und Formular verlassen Letzte automatische Speicherung vor: 2 min

Anlagenauswahl

Welche Anlagen brauche ich?

Hauptvordruck (GW1)	☒
Anlage Grundstück (GW2)	☒
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	☐
Anlage Tierbestand (GW3A)	☐

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

Weiter

Hinweis

Das Formular wird als Entwurf unter folgender Bezeichnung gespeichert:

Grundsteuer für andere Bundesländer 2022
Ordnungskriterium: keine Angabe

Sie finden den Entwurf unter **Meine Formulare**.

Ohne Speichern verlassen Zurück zum Formular

Speichern und Verlassen

Anlagenauswahl

Hier können Sie die benötigten Anlagen auswählen.

Für das vorliegende Beispiel Wohnungseigentum ist jeweils ein Häkchen zu setzen für den Hauptvordruck und die Anlage Grundstück.

Anlagenauswahl Welche Anlagen brauche ich ?

Hauptvordruck (GW1)	☒
Anlage Grundstück (GW2)	☒
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	☐
Anlage Tierbestand (GW3A)	☐

Sie können Ihre Auswahl auch später noch anpassen. Klicken Sie dazu auf der nächsten Seite auf die Schaltfläche "Anlagen hinzufügen/entfernen".

Weiter

Startseite des Formulars

Sie benötigen das Aktenzeichen, unter dem Ihre Eigentumswohnung beim Finanzamt geführt wird.

Das Aktenzeichen finden Sie zum Beispiel in dem Informationsschreiben, dass Sie im Frühjahr 2022 von Ihrem Finanzamt erhalten haben, oder in Ihrem letzten Einheitswertbescheid.

🏠 Startseite des Formulars

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

[Hilfe zur Grundsteuer erhalten Sie auch in unserem Chat.](#) 

auf den 1. Januar

Steuernummer / Aktenzeichen

☐ Steuernummer

☒ Aktenzeichen

Bundesland

Aktenzeichen

Hauptvordruck (GW1)

Allgemeine Angaben

Sie müssen die Lage
Ihres Grundstücks
angeben.

Ihre Eigentumswohnung
stellt bewertungsrechtlich
eine wirtschaftliche Einheit
des Grundvermögens dar.

Wo liegt die Wohnung?

Die Angabe der korrekten
Lage ist wichtig für die
eindeutige Bezeichnung
der wirtschaftlichen
Einheit.

Bei Wohnungseigentum ist
neben der Lage auch die
Nummer der Wohneinheit
einzugeben.

1 - Allgemeine Angaben

Angaben zur Feststellung

4	Grund der Feststellung	Hauptfeststellung	11 ?
4	Art der wirtschaftlichen Einheit	bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)	10 ?

Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ?

5	Straße/Lagebezeichnung	Teststraße			24
6	Hausnummer, Hausnummerzusatz, Zusatzangaben	10		WE-Nr. 99	31
7	Postleitzahl, Ort	09999	Chemnitz		22

Mehrere heheberechtigte Gemeinden ?

8	☐ Erstreckt sich das Grundstück oder der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über mehrere heheberechtigte Gemeinden?	90
---	---	----

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Hauptvordruck (GW1)

Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens

Jedes Grundstück erstreckt sich über ein oder mehrere Flurstücke. Daher sind Eintragungen für mindestens ein Flurstück vorzunehmen.

Über die Schaltfläche "Weitere Daten hinzufügen" können Eintragungen zum 1. Flurstück vorgenommen werden.

2 - Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens ?

Keine Einträge vorhanden

+ Weitere Daten hinzufügen

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Hauptvordruck (GW1)

Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens - 1. Eintrag

Die Angaben zum Flurstück finden Sie z. B. im Grundbuchauszug oder Kaufvertrag für das Grundstück. Viele Angaben können Sie auch unter <https://www.finanzeamt.sachsen.de/grundsteuerportal-sachsen-flurstuecksinformationen-11764.html> recherchieren.

Es ist der Anteil einzutragen, zu dem das Flurstück der Eigentumswohnung zuzuordnen ist. Dieser entspricht in der Regel dem Miteigentumsanteil.

Zuletzt sind die Eintragungen über die entsprechende Schaltfläche zu übernehmen.

Gemarkung beziehungsweise Flurstück ?

1. Eintrag

Sollte Ihnen das Grundbuchblatt nicht bekannt sein, können Sie die Angabe weglassen.

Gemarkung Chemnitz 11

Grundbuchblatt, Flur 11111 12 13

Das Feld „Flur“ kann leer bleiben, weil in Sachsen keine Fluren geführt werden.*

Der Zähler ist mit 4 Nachkommastellen einzugeben.

Flurstück: Zähler, Nenner 734 2 14 15

Fläche 1000 16

11 Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner 90,0000 10000 17 ? 18

11 Enthalten in der/den in Anlage Grundstück, Zeile 4 angegebenen Fläche(n) des (Teil-)Grundstücks: erste Fläche (schlüsselwert: 1) 19

Die Flurstücksfläche ist einer Fläche zuzuordnen, die in der Anlage Grundstück (GW2) unter "4 Angaben zum Grund und Boden" dargestellt wird.

Eintrag übernehmen >

* In einigen Gemarkungen ist die Flur aber Bestandteil des Gemarkungsnamens. In diesen Fällen ist der vollständige Gemarkungsname (z. B. „Bad Muskau Flur 12“) in das Feld Gemarkung einzutragen.

Hauptvordruck (GW1)

Eigentumsverhältnisse

Es ist das zutreffende
Eigentumsverhältnis
auszuwählen.

*Im Beispielsfall gehört die
Eigentumswohnung einem
Ehepaar.*

6 - Eigentumsverhältnisse

32

Eigentumsverhältnisse 40 ?

- ☐ Keine Angabe
- ☐ Alleineigentum einer natürlichen Person
- ☐ Alleineigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts
- ☐ Alleineigentum einer unternehmerisch tätigen juristischen Person
- ☐ Alleineigentum einer nicht unternehmerisch tätigen juristischen Person
- ☒ Ehegatten/Lebenspartner (weiter mit Zeile 40)
- ☐ Erbengemeinschaft
- ☐ Bruchteilsgemeinschaft
- ☐ Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von natürlichen Personen
- ☐ Grundstücksgemeinschaft ausschließlich von juristischen Personen
- ☐ andere Grundstücksgemeinschaft

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Hauptvordruck (GW1) Eigentümer(innen)/Beteiligte

Über die Schaltfläche "Weitere Daten hinzufügen" können die Eintragungen zum ersten Eigentümer oder zur ersten Eigentümerin vorgenommen werden. Es ist mindestens ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

Im hier vorliegenden Beispiel sind damit zwei Einträge für die Ehegatten vorzunehmen.

8 - Eigentümer(innen)/Beteiligte ?

Laufende Nummer	Vorname/Firma Zeile 1	Name/Firma Zeile 2
Keine Einträge vorhanden		
+ Weitere Daten hinzufügen		

[< Vorherige Seite](#)[Nächste Seite >](#)

Hauptvordruck (GW1)

Eigentümer(innen)/Beteiligte 1. Eintrag

Jedem Eintrag ist eine fortlaufende Nummer zu geben.

Im vorliegenden Beispiel ist für jeden Ehegatten ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

Die Identifikationsnummer kann zum Beispiel dem letzten Einkommensteuerbescheid entnommen werden.

Der Anteil am Grundstück der Eigentümerin oder des Eigentümers ist hier einzutragen (*im Beispiel bei Ehegatten $\frac{1}{2}$*).

Eigentümer(innen)/Beteiligte ?

1. Eintrag

41

Laufende Nummer des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der Beteiligten

1

42

Anredeschlüssel

Herrn

Steuernummer / Identifikationsnummer ?

50

Land

Sachsen

50

Steuernummer

204 / 111 / 11111

[Wo ist meine Steuernummer ?](#)

50

Finanzamt

Bautzen

50

Identifikationsnummer

1111111111

19

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

51

Zähler, Nenner

1

2

70

71

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben zur Grundstückart

Für eine
Eigentumswohnung ist hier
"Wohnungseigentum"
auszuwählen.

1 - Angaben zur Grundstücksart

3 Art des Grundstücks 22 ?

- ☐ Keine Angabe
- ☐ unbebautes Grundstück
- ☐ Einfamilienhaus
- ☐ Zweifamilienhaus
- ☐ Mietwohngrundstück
- ☒ Wohnungseigentum
- ☐ Teileigentum
- ☐ Geschäftsgrundstück
- ☐ gemischt genutztes Grundstück
- ☐ sonstiges bebautes Grundstück

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Sollte die Wohnung insgesamt steuerbefreit sein, ist hier die Nummer der zutreffenden Nutzungsart auszuwählen.

Der Regelfall – keine Steuerbefreiung – ist mit "Keine Angabe" bereits ausgewählt und braucht in diesem Fall nicht mehr verändert zu werden.

2 - Angaben zu Grundsteuerbefreiungen

Verwendung des gesamten Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke

Der gesamte Grundbesitz wird für steuerbegünstigte Zwecke verwendet.

3 **Nummer der Nutzungsart:** 62

☒ Keine Angabe

☐ Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird (§ 3 Absatz 1 Nummer 1 GrStG)

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben zu Grundsteuervergünstigungen

Sollte für die Wohnung insgesamt eine Steuervergünstigung bestehen, ist hier die zutreffende Nummer auszuwählen.

Eine Vergünstigung wird z. B. gewährt, wenn die Eigentumswohnung unter Denkmalschutz steht.

Der Regelfall – keine Steuervergünstigung – ist mit "Keine Angabe" bereits ausgewählt und braucht in diesem Fall nicht mehr verändert zu werden.

3 - Angaben zu Grundsteuervergünstigungen

Vergünstigung des gesamten Grundbesitzes

Für den gesamten Grundbesitz liegen die Voraussetzungen für eine Ermäßigung der Steuermesszahl vor.

10 **Nummer der Vergünstigung:** 63

☒ Keine Angabe

☐ Für das Grundstück wurde eine Förderzusage nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes durch schriftlichen Verwaltungsakt erteilt und die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes werden für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten (§ 15 Absatz 2 GrStG).

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben zum Grund und Boden

Die Fläche ergibt sich aus der Summe der Flächen der Flurstücke, die auf die Wohnung entfallen, wie sie im Hauptvordruck (GW1) unter "2 – Gemarkung(en) und Flurstücke des Grundvermögens" angegeben worden sind.

Im vorliegenden Beispiel gehört zum Grundstück nur ein Flurstück. Die Fläche errechnet ELSTER unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils wie folgt: $1.000 \text{ m}^2 \times 90 / 10.000 = 9 \text{ m}^2$.

Sie benötigen den Bodenrichtwert der Zone, in der Ihr Grundstück liegt. Über die Internetseite

<https://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuerportal-sachsen-flurstuecksinformationen-11764.html>

können Sie durch Eingabe der Lage Ihres Grundstücks diesen Bodenrichtwert ermitteln.

4 - Angaben zum Grund und Boden

Angaben zu Fläche und Bodenrichtwert des (Teil-)Grundstücks

Fläche des Grundstücks		Bodenrichtwert je m ²	
4	9	500,00	☒
	10 ?	11 ?	

+ Weitere Daten hinzufügen

Hinweise:

In der Regel liegt das gesamte Grundstück in einer Bodenrichtwertzone. Deshalb ist regelmäßig nur ein Bodenrichtwert anzugeben.

Unter www.grundsteuer.sachsen.de → Grundsteuerportal Sachsen finden Sie FAQ (häufig gestellte Fragen) zu Daten im Grundsteuerportal. Dort erhalten Sie weitere Informationen zum Bodenrichtwert und wie er in der Erklärung anzugeben ist.

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Für Eigentumswohnungen ist der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Über die Schaltfläche "Weitere Daten hinzufügen" können die Eintragungen für ein Gebäude hinzugefügt werden.

Beim vorliegenden Beispiel einer Eigentumswohnung ist nur ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

5 - Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert ?

Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig.

Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit)

Keine Einträge vorhanden

+ Weitere Daten hinzufügen

< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Teilseite 1 – Allgemeine Angaben

Sie benötigen das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet. Dieses können Sie in vielen Fällen dem Kaufvertrag entnehmen.

Liegt das Baujahr des Gebäudes vor 1949, ist ein Häkchen in diesem Kästchen zu setzen. Das genaue Baujahr ist dann nicht anzugeben.

Im vorliegenden Beispiel ist das Baujahr 1980 und wird in der Zeile darunter eingetragen.

1 - Allgemeine Angaben

8 ☐ Das Gebäude war vor 1949 erstmalig bezugsfertig. 13

8 Bei Bezugsfertigkeit ab 1949: Baujahr des Gebäudes (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit) 1980

9 Es erfolgte eine Kernsanierung, die abgeschlossen wurde im Jahr

9 Es besteht eine Abbruchverpflichtung im Jahr

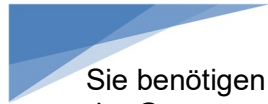
< Vorherige Seite

Nächste Seite >

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Teilseite 2 – Garagen- und Tiefgaragenstellplätze



Sie benötigen die Anzahl der Garagen oder Tiefgaragenstellplätze.

Gehören zu der Eigentumswohnung eine oder mehrere Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze, ist hier die entsprechende Anzahl einzutragen.

Zu der Eigentumswohnung im Beispiel gehört ein Tiefgaragenstellplatz

Anmerkung:
Stellplätze im Freien und Carports sind bei Wohngrundstücken nicht anzugeben.

2 - Garagen- und Tiefgaragenstellplätze ?

10

Anzahl der Garagen-/Tiefgaragenstellplätze

1

71

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Teilseite 3 – Angaben zur Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag

Sie benötigen die Wohnfläche Ihrer Eigentumswohnung. Erläuterungen zur Wohnfläche finden Sie auf der nächsten Seite.

Bei der Berechnung im Ertragswertverfahren wird zwischen drei Kategorien von Wohnungsgrößen unterschieden:

- kleiner als 60 m²
- 60 m² bis unter 100 m²
- 100 m² und größer

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung - *im Beispiel 80 m²* - ist in der entsprechenden Kategorie einzutragen.

Die Anzahl ist hier 1, da nur eine Wohnung vorliegt.

3 - Angaben zur Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmiete am Bewertungsstichtag

Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m² bis unter 100 m² ?

12	Anzahl der Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m ² bis unter 100 m ²	1
		41
12	mit einer gesamten Wohnfläche	80
		42

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Hinweise zur Ermittlung der Wohnfläche bei der Eigentumswohnung

Die Wohnfläche kann in der Regel den Bauunterlagen oder dem Kauf- oder Mietvertrag entnommen werden. Sie kann auch selbst ausgemessen werden. Die Beauftragung eines Gutachters oder Architekten ist nicht erforderlich.

Die Wohnfläche ist regelmäßig nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln. Alternativ kann eine bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung erstellte Berechnung der Wohnfläche verwendet werden.

Zubehörräume wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen (ohne WC, Dusche oder Badewanne), Trockenräume, Heizungsräume und Garagen gehören nicht zur Wohnfläche.

Ein häusliches Arbeitszimmer gehört zur Wohnfläche.

Prüfung der Eingaben

Nach der Vornahme aller Eintragungen sind diese zu überprüfen. Hierfür ist das entsprechende Register "Prüfen" auszuwählen.

The screenshot shows a web interface for a tax form titled 'Grundsteuer für andere Bundesländer'. At the top, there are three buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen' (with a pencil icon), 'Prüfen der Eingaben' (with a checklist icon and highlighted by a red circle), and 'Versenden des Formulars' (with an envelope icon). Below the buttons, the form content includes a green checkmark icon next to 'Startseite des Formulars', followed by two expandable sections: 'Hauptvordruck (GW1)' and 'Anlage Grundstück (GW2)'.

Sollten noch Fehler vorhanden sein, müssen diese behoben werden. Ansonsten kann die Erklärung nicht versendet werden. Hierfür müssen Sie zurück in die Registerkarte "Eingeben".

Ihre Eingaben wurden geprüft

- ! Es sind noch Fehler vorhanden.**
- Anhand der Fehlerliste auf der linken Seite können Sie zu den Fehlern navigieren.
 - Wenn alle Fehler behoben wurden erhalten Sie im nächsten Schritt eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.

- ⚠ Es sind Hinweise vorhanden.**
- Sie können das Formular trotz vorhandener Hinweise versenden.
 - Anhand der Hinweisliste auf der linken Seite können Sie zu den betroffenen Formularfeldern navigieren.

Eventuelle Hinweise sollten ebenfalls durch eine Überarbeitung der Eingaben beseitigt werden. Allerdings kann die Erklärung auch bei bestehenden Hinweisen versendet werden.

Versenden des Formulars

Nun kann die Erklärung durch Auswahl des Registers "Versenden" für den Versand vorbereitet werden.

Die anschließend eingeblendete Übersicht kann vor dem Absenden (!) noch über die "Drucken"-Schaltfläche bei Bedarf ausgedruckt werden. Die Schaltfläche befindet sich am Ende der Übersicht. Nach dem Versand finden Sie Ihre übermittelte Erklärung unter "Meine Formulare" -> Übermittelte Formulare.

Mit Klick auf die Schaltfläche "Absenden" wird die Erklärung versendet.

Die Erklärung ist damit abgeschlossen.

The screenshot shows the top navigation bar with three buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen', 'Prüfen der Eingaben', and 'Versenden des Formulars'. The 'Versenden des Formulars' button is circled in red. To the right is a button 'Speichern und Formular verlassen'. Below the navigation bar, the page title is 'Grundsteuer für andere Bundesländer'. On the left, there are two sections: 'Keine Fehler gefunden' and 'Gefundene Hinweise'. On the right, a message box states: 'Prüfungsmodus - Ihre Eingaben wurden geprüft. Es sind keine Fehler vorhanden. Im nächsten Schritt erhalten Sie eine Übersicht Ihrer Eingaben. Hier kann die Erklärung versendet werden.'

Formular absenden

Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie unten das Formular absenden.

zum 1. Januar 2022

Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts

Aktenzeichen 204/152/0060/002/002/3

Angaben zur Feststellung

Absenden

Hinweis

Sie können die auf dieser Seite aufgeführten Angaben drucken. Des Weiteren wird Ihnen nach dem Absenden ein Übertragungsprotokoll in Ihre übermittelten Formulare eingestellt, das alle im Formular erfassten Angaben enthält und ebenfalls ausgedruckt werden kann.

Drucken

Fertig!