

Erstellung einer Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwertes

auf den 01.01.2022¹

Musterfall

Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)

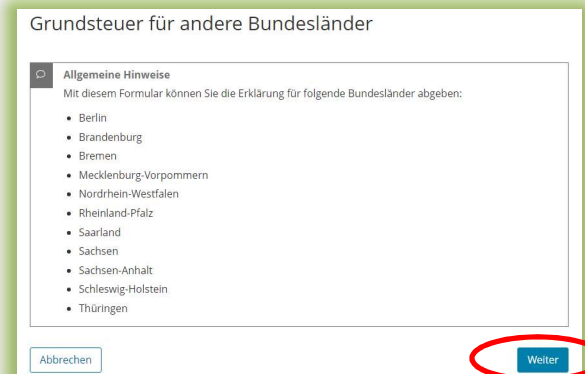
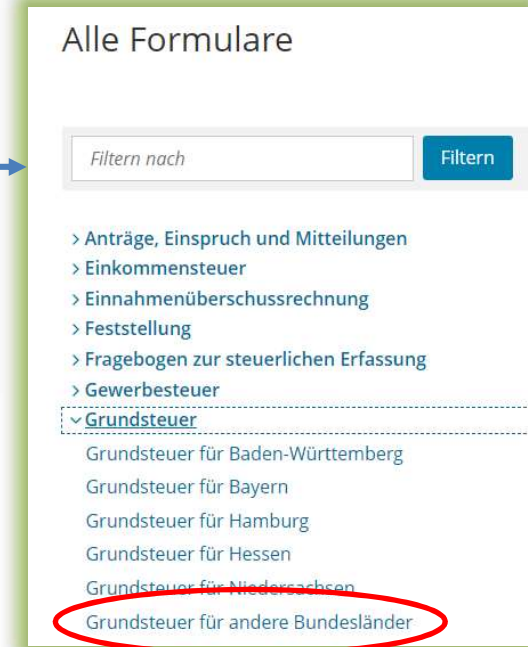
mit Hinweisen zu den Eingaben

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?

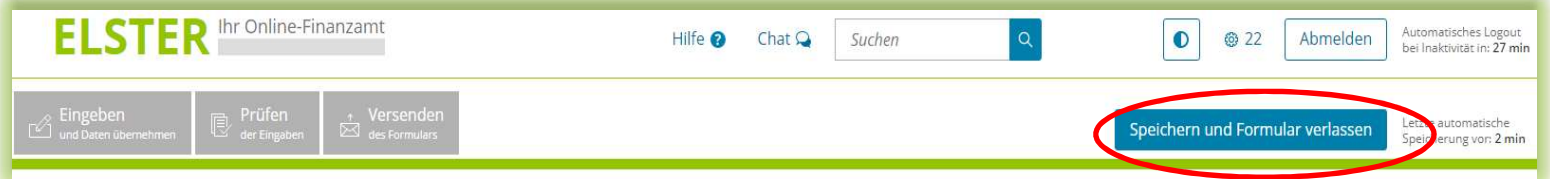
Bezeichnung des Formulars	Ordnungskriterium	Gesendet am	Status	Aktionen
Um Angaben zu übernehmen, muss ein passendes Formular abgegeben worden sein.				

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)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (GW2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (GW3A)	<input type="checkbox"/>

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)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Grundstück (GW2)	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlage Land- und Forstwirtschaft (GW3)	<input type="checkbox"/>
Anlage Tierbestand (GW3A)	<input type="checkbox"/>

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 25 26 31

7 Postleitzahl, Ort 09999 Chemnitz 21 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.finanzamt.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

9	Gemarkung	Chemnitz	11
	Grundbuchblatt, Flur	11111	12 13
10	Flurstück: Zähler, Nenner	734	2
	Fläche	1000	14 15 16
11	Zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler, Nenner	90,0000	10000
	Enthalten in der/den in Anlage Grundstück, Zeile 4 angegebenen Fläche(n) des (Teil-)Grundstücks:	erste Fläche (schlüsselwert: 1)	17 ? 18 19

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

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

Der Zähler ist mit 4 Nachkommastellen einzugeben.

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	<input type="text" value="1"/>
42	Anredeschlüssel	<input type="text" value="Herrn"/>

Steuernummer / Identifikationsnummer ?

50	Land	<input type="text" value="Sachsen"/>
50	Steuernummer	<input type="text" value="204"/> / <input type="text" value="111"/> / <input type="text" value="11111"/>
Wo ist meine Steuernummer ?		
50	Finanzamt	Bautzen
50	Identifikationsnummer	<input type="text" value="1111111111"/>
		<input type="text" value="19"/>

Anteil am Grundstück/Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

51	Zähler, Nenner	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>
		<input type="text" value="70"/>	<input type="text" value="71"/>

Anlage Grundstück (GW2)

Angaben zur Grundstückart

Für eine
Eigentumswohnung ist hier
"Wohnungseigentum"
auszuwählen.

1 - Angaben zur Grundstückart

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	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="500,00"/>
	<small>10 ?</small>	<small>11 ?</small>

+ 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	<input type="text" value="1"/>
		<input type="text" value="41"/>
12	mit einer gesamten Wohnfläche	<input type="text" value="80"/>
		<input type="text" value="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 navigation bar with three buttons: 'Eingeben und Daten übernehmen' (green), 'Prüfen der Eingaben' (blue, circled in red), and 'Versenden des Formulars' (grey). Below the navigation bar, the title 'Grundsteuer für andere Bundesländer' is displayed. Underneath, there is a list of sections: 'Startseite des Formulars' (with a green checkmark icon), 'Hauptvordruck (GW1)', and 'Anlage Grundstück (GW2)' (with a dashed box icon).

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 eingblendete 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 sections for '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.'

The screenshot shows a confirmation screen titled 'Formular absenden'. It contains the text: 'Bitte überprüfen Sie noch einmal Ihre Angaben. Im Anschluss können Sie unten das Formular absenden.' Below this, there is a date field 'zum 1. Januar 2022'. The main title of the form is 'Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts', followed by the identification number 'Aktenzeichen 204/152/0060/002/002/3'. At the bottom, it says 'Angaben zur Feststellung'.

The screenshot shows a 'Hinweis' section with the text: '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.' At the bottom right, there is a blue 'Absenden' button circled in red. At the bottom left, there is a 'Drucken' button also circled in red.

Fertig!