ELSTER

Erstellung einer Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwertes[1]

Musterfall

Einfamilienhaus

mit Hinweisen zu den Eingaben

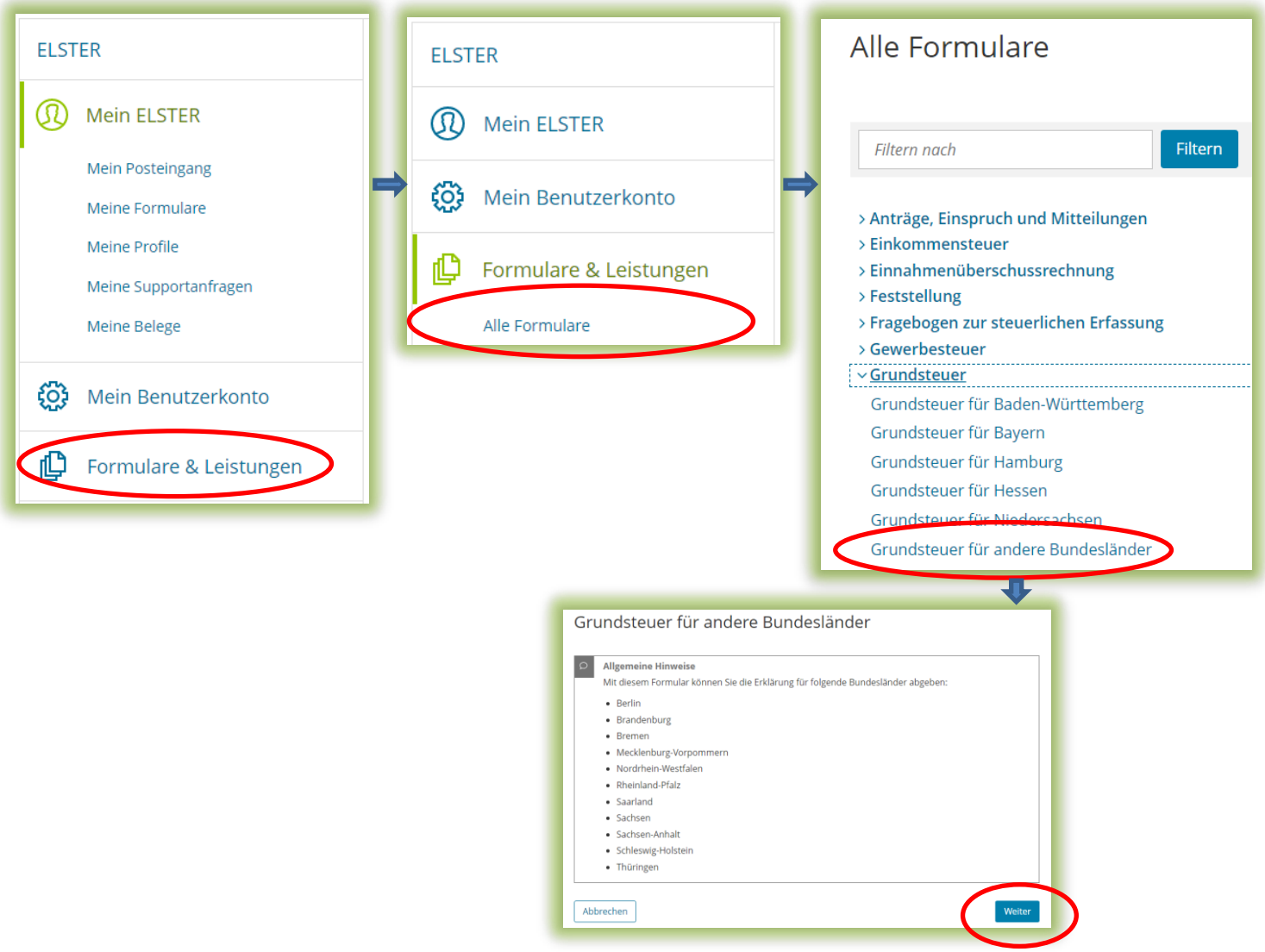
[1] Versionsstand ELSTER vom 06.03.2025

Auswahl des Formulars

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

Für Sachsen ist "Grundsteuer für andere Bundesländer" auszuwählen.

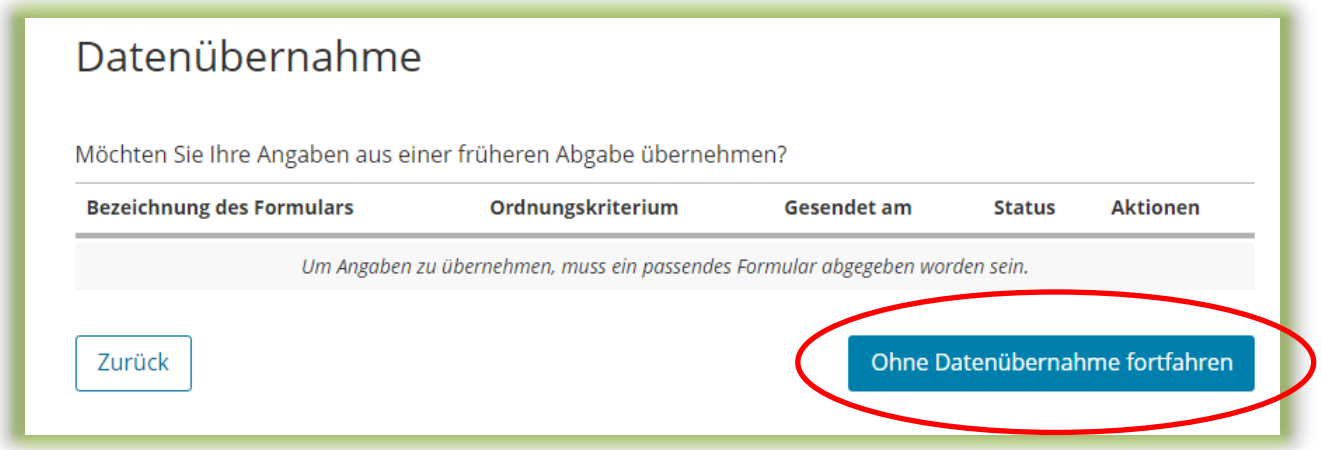
Über die Schaltfläche "Weiter" gelangen Sie zum nächsten Dialog.



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.

Im Beispiel wird ohne Datenübernahme fortgefahren.

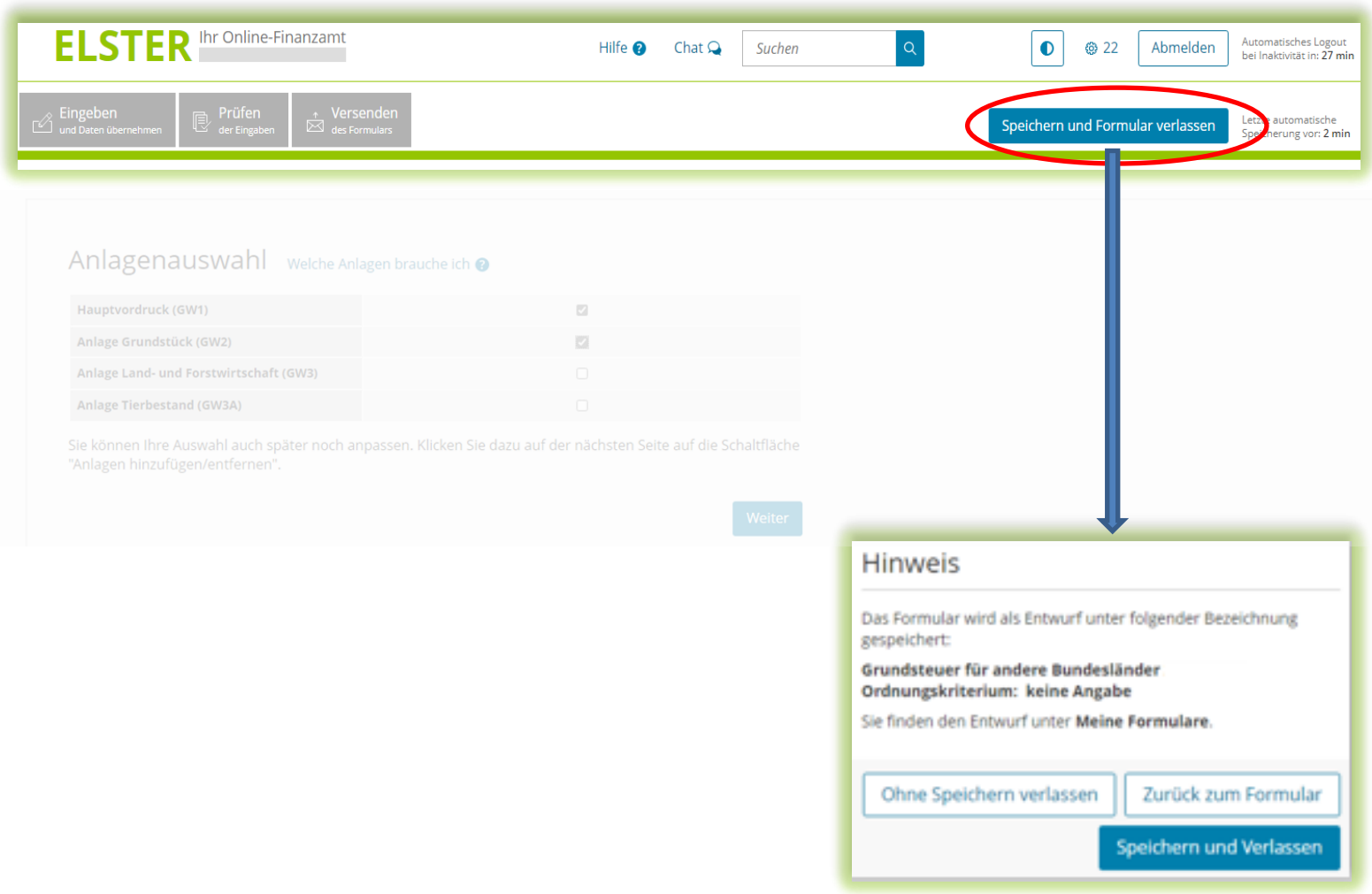


Speichern des Formulars

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.

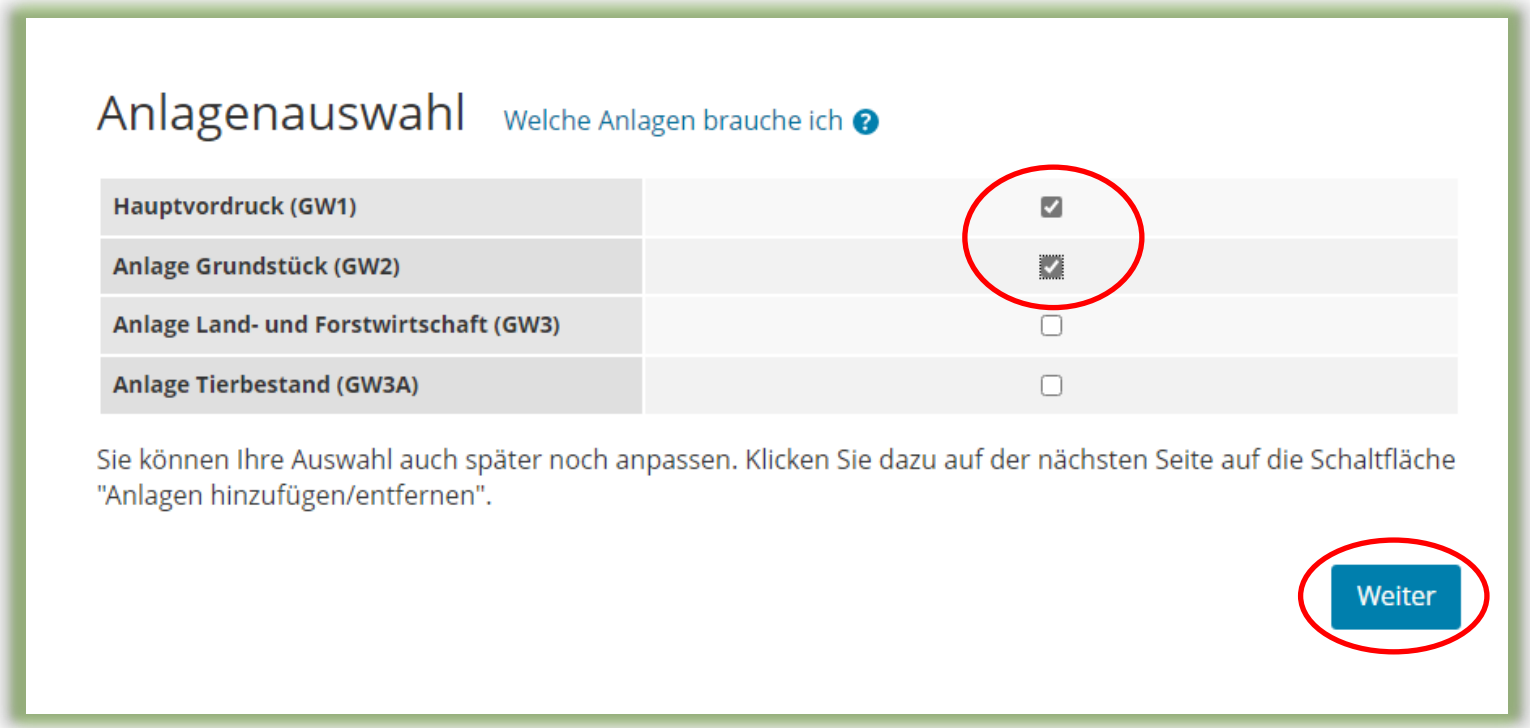


Anlagenauswahl

Hier können Sie die benötigten Anlagen auswählen.

Bitte beachten Sie:
In einer Erklärung dürfen nicht sowohl die Anlage Grundstück als auch die Anlage Land- und Forstwirtschaft/ Anlage Tierbestand ausgewählt werden. Die Anlage Grundstück ist bei einem bebauten oder unbebauten nicht land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstück (sog. wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens) und die Anlage Land- und Forstwirtschaft (und ggf. Anlage Tierbestand) ist bei einem land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstück (sog. Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) auszuwählen. Es handelt sich jeweils um unterschiedliche wirtschaftliche Einheiten, für die jeweils eine eigene Erklärung auszufüllen ist.

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



Startseite des Formulars

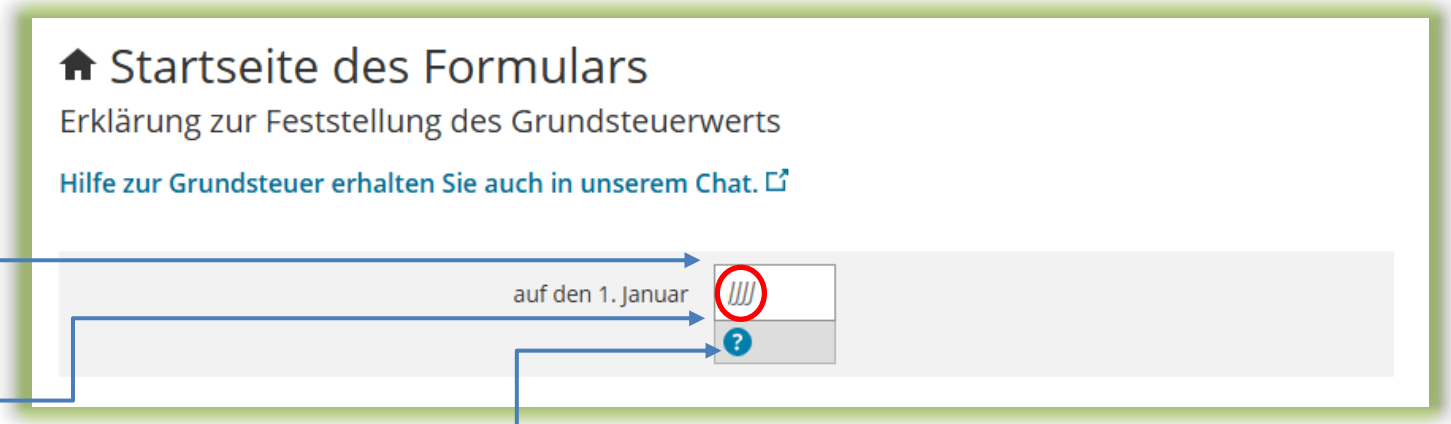
Der Feststellungszeitpunkt (= Bewertungsstichtag), ist einzutragen.

- 1. Januar **2022**:
  Zum 1. Januar 2022 sind alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft auf den 1. Januar 2022 neu zu bewerten. Wenn Sie hierfür eine Erklärung erstellen, ist 2022 einzutragen.

oder

- 1. Januar **2023 oder 2024 oder 2025 oder 2026 oder 2027 oder 2028**:
  Entsteht nach dem 1. Januar 2022 ein erstmalig zu bewertendes Grundstück/ein erstmalig zu bewertender Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder soll das Grundstück/der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstmalig der Besteuerung (Grundsteuer) zugrunde gelegt (und hierfür bewertet) werden, hat das Finanzamt in der Regel zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert. Im entsprechenden Schreiben des Finanzamts ist der Feststellungszeitpunkt (= Bewertungsstichtag) genannt. Auch die Hilfe gibt Hinweise zum zutreffenden Feststellungszeitpunkt.

  Das Gleiche gilt, wenn das Grundstück/der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bereits zu einem früheren Bewertungsstichtag bewertet worden ist und nach diesem Bewertungsstichtag Änderungen eingetreten sind.

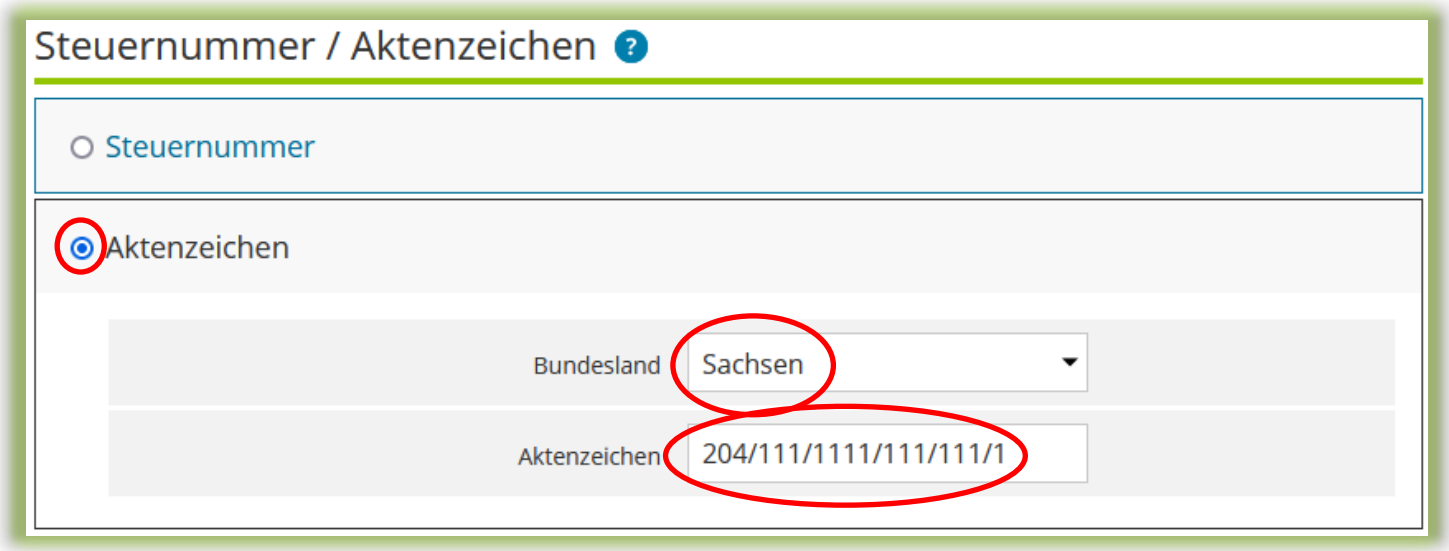


Startseite des Formulars

Sachsen ist auszuwählen.

Sie benötigen das Aktenzeichen, unter dem Ihr Einfamilienhaus beim Finanzamt geführt wird.

Das Aktenzeichen finden Sie auf dem Schriftstück (z. B. Schreiben, Bescheid usw.), welches Sie als letztes vom Finanzamt für den Grundbesitz enthalten haben. Fragen zum Aktenzeichen beantwortet Ihnen das zuständige Finanzamt.



Hauptvordruck (GW1)
Angaben zur Feststellung

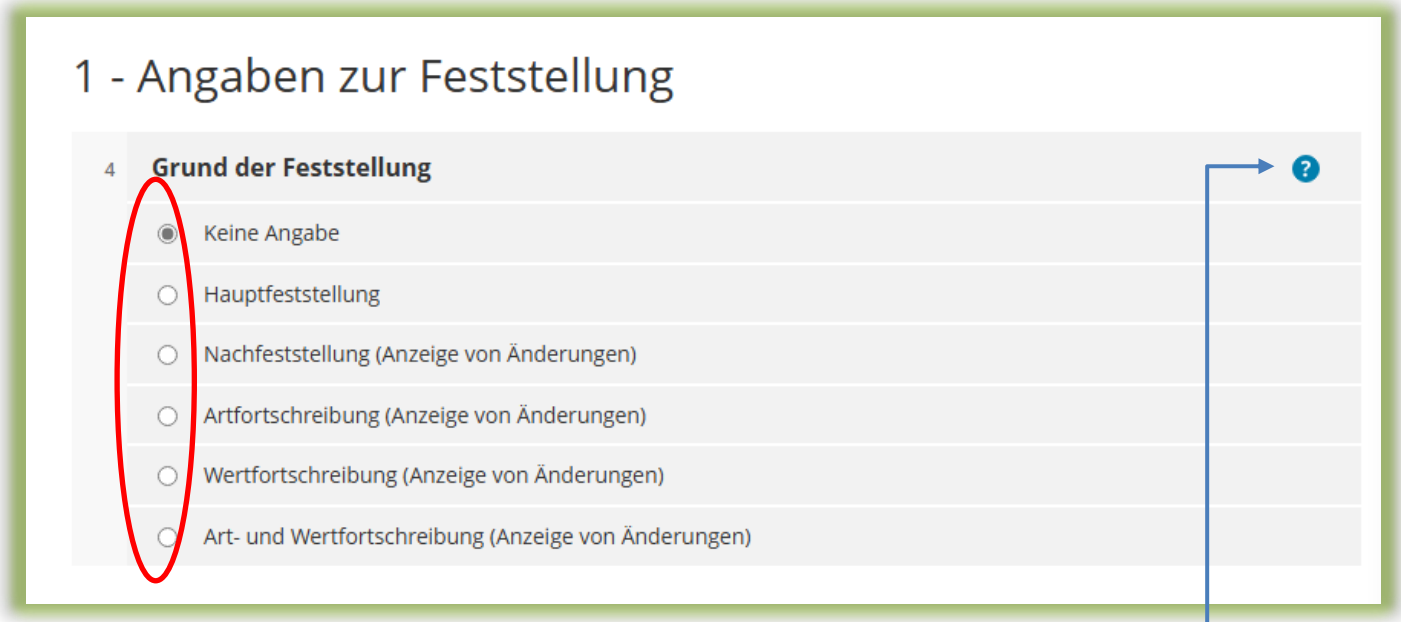
Sie müssen den Grund der Feststellung auswählen.

Feststellungszeitpunkt **1. Januar 2022** (siehe Seite 6):
Wenn eine Erklärung auf den 1. Januar 2022 erstellt werden soll, ist als Grund der Feststellung „Hauptfeststellung“ anzugeben.

Feststellungszeitpunkt **1. Januar 2023 oder 2024 oder 2025 oder 2026 oder 2027 oder 2028** (siehe Seite 6):

- Entsteht nach dem 1. Januar 2022 ein erstmalig zu bewertendes Grundstück/ein erstmalig zu bewertender Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder soll das Grundstück/der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstmalig der Besteuerung (Grundsteuer) zugrunde gelegt (und hierfür bewertet) werden, ist als Grund „Nachfeststellung“ auszuwählen.
- Wenn das Grundstück/der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bereits zu einem früheren Bewertungsstichtag bewertet worden ist und nach diesem Bewertungsstichtag Änderungen eingetreten sind, ist je nach Art der eingetretenen Änderung „Artfortschreibung“, „Wertfortschreibung“ oder „Art- und Wertfortschreibung“ auszuwählen. Die Hilfefunktion gibt hierüber näher Auskunft.

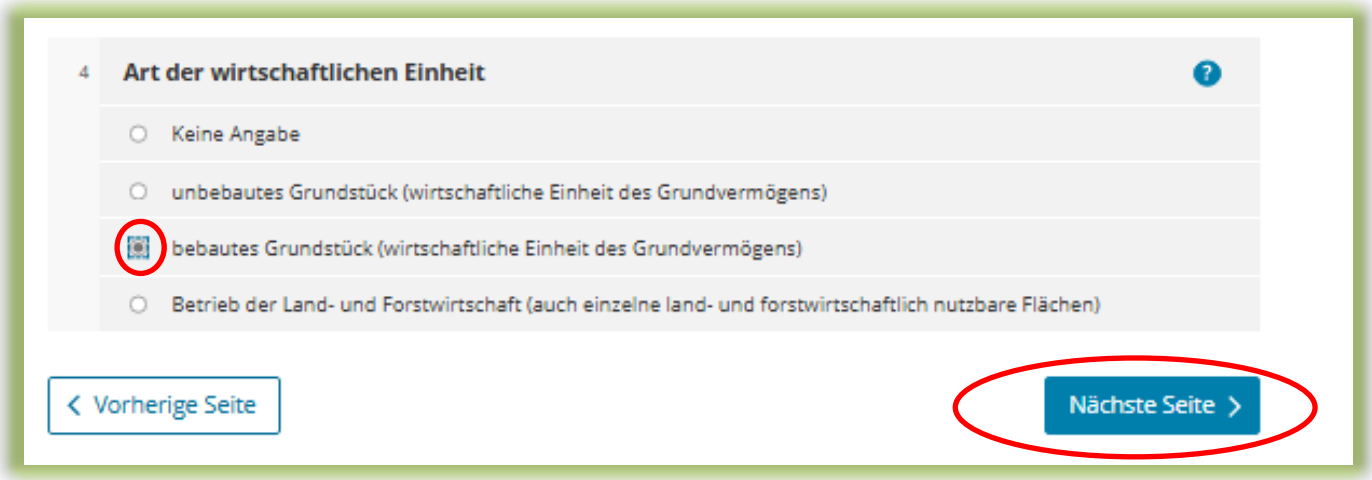
Hat das Finanzamt zur Abgabe der Erklärung aufgefordert, ist in diesem Schreiben der Grund der Feststellung in der Regel genannt. Fragen beantwortet Ihnen das Finanzamt.



Hauptvordruck (GW1)
Angaben zur Feststellung

Die Art der wirtschaftlichen Einheit ist auszuwählen.

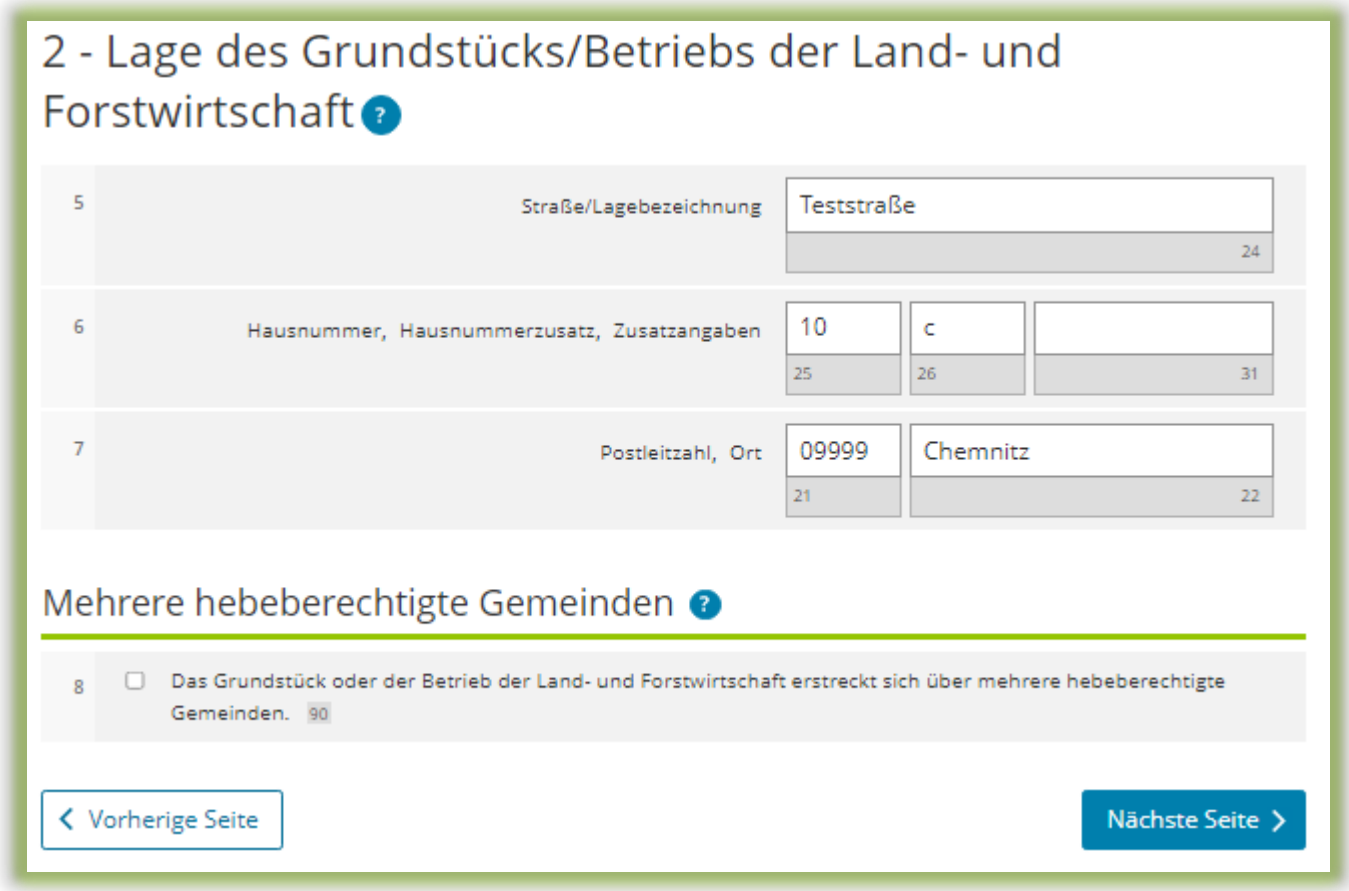
Ihr Einfamilienhaus stellt bewertungsrechtlich eine wirtschaftliche Einheit „bebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens)“ dar.



Hauptvordruck (GW1)
Lage des Grundstücks

Sie müssen die Lage Ihres Grundstücks angeben.
Wo liegt das Haus?

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

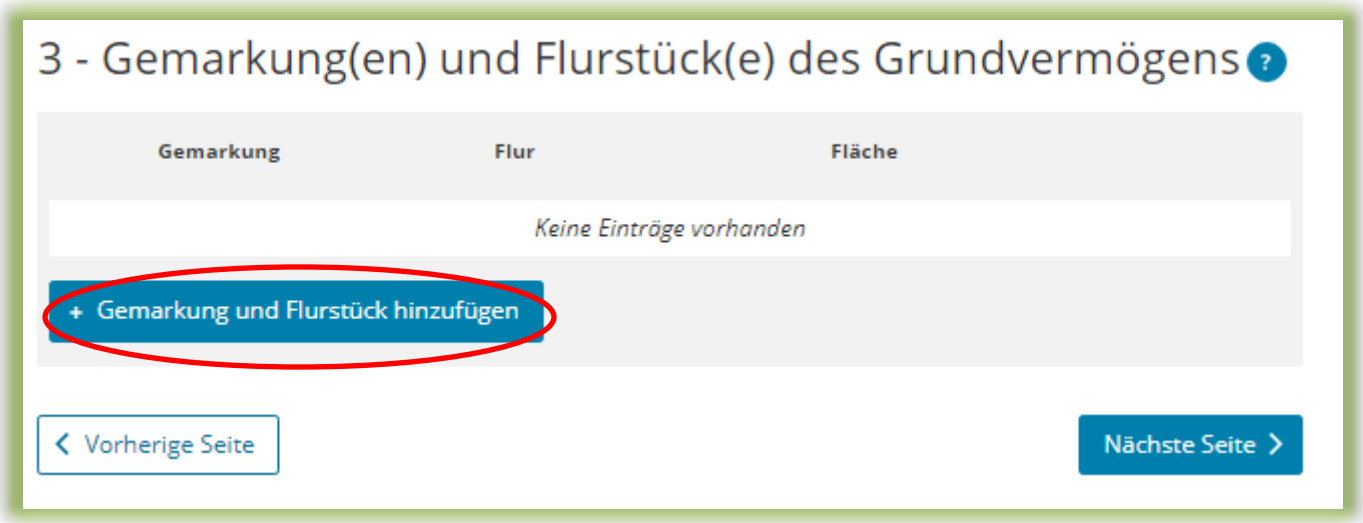


Hauptvordruck (GW1)
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens

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

Über die Schaltfläche "Gemarkung und Flurstück hinzufügen" können Eintragungen zum 1. Flurstück vorgenommen werden.

Im vorliegenden Beispiel umfasst das Grundstück zwei Flurstücke.

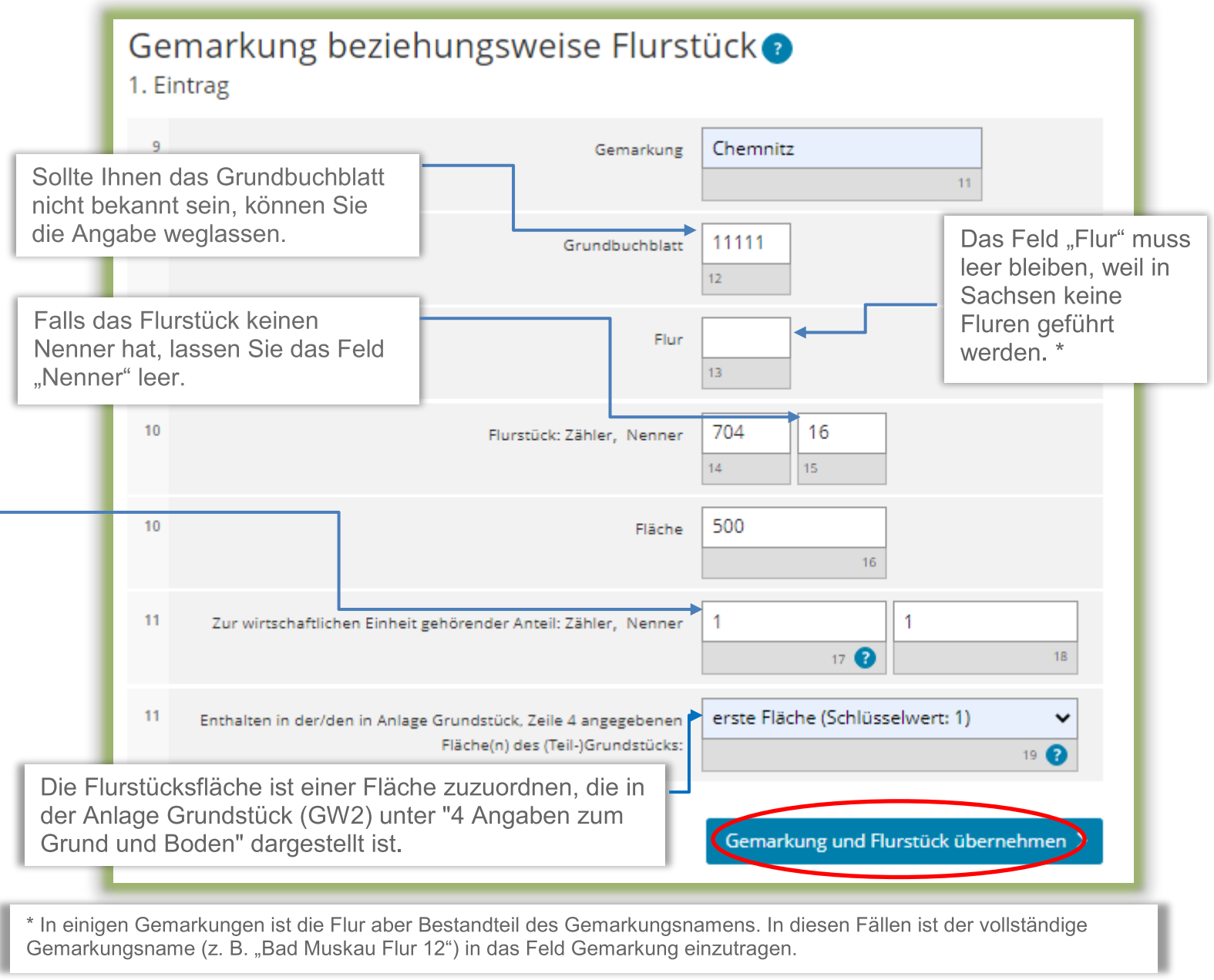


Hauptvordruck (GW1)
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens - 1. Eintrag

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 dem Grundstück zuzuordnen ist.
Dies ist in der Regel das gesamte Flurstück zu 100 % ("1/1").

Zuletzt sind die Eintragungen über die entsprechende Schaltfläche zu übernehmen.

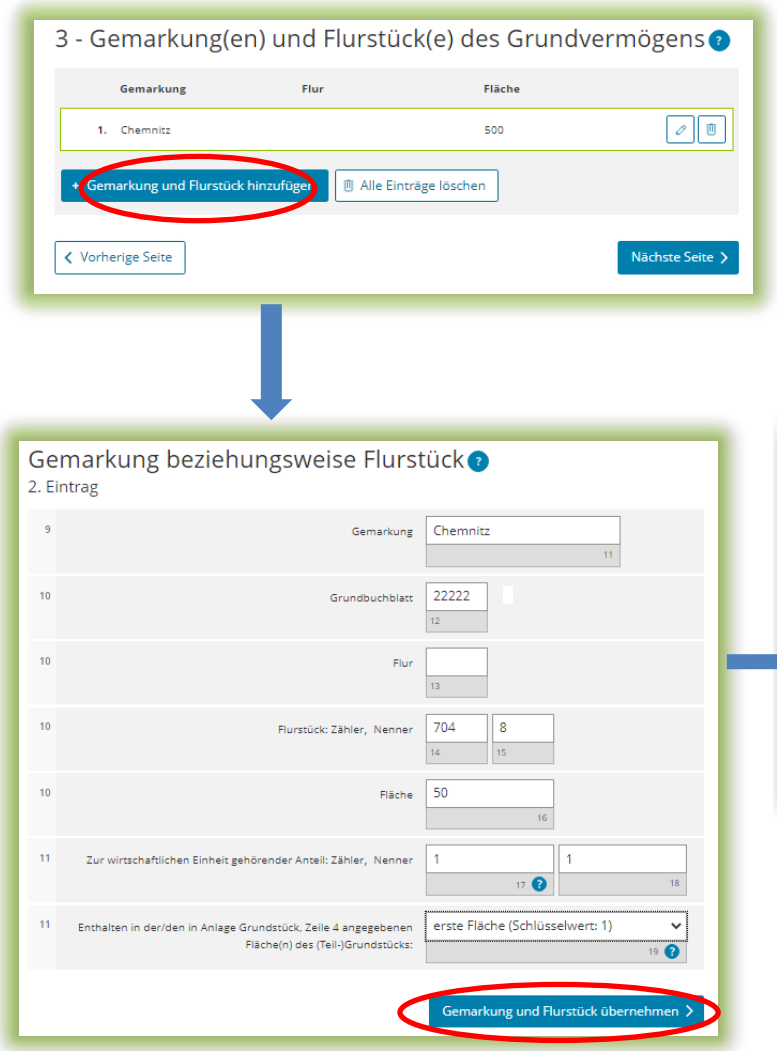


* In einigen Gemarkungen ist die Flur aber Bestandteil des Gemarkungsnamens. In diesen Fällen ist der vollständige Gemarkungsname (z. B. „Bad Muskau Flur 12“) in das Feld Gemarkung einzutragen.

Hauptvordruck (GW1)
Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens - 2. Eintrag

Für das in diesem Beispiel vorliegende zweite Flurstück ist der Vorgang entsprechend zu wiederholen, so dass sich in der Übersicht zwei Einträge ergeben.

Somit wurden in diesem Beispielsfall ein Flurstück mit einer Größe von 500 m² und ein Flurstück mit einer Größe von 50 m² eingetragen. Beide Flurstücke gehören jeweils zu 100 % ("1/1") zur wirtschaftlichen Einheit des vorliegenden Grundstücks.



Hauptvordruck (GW1)
Eigentumsverhältnisse

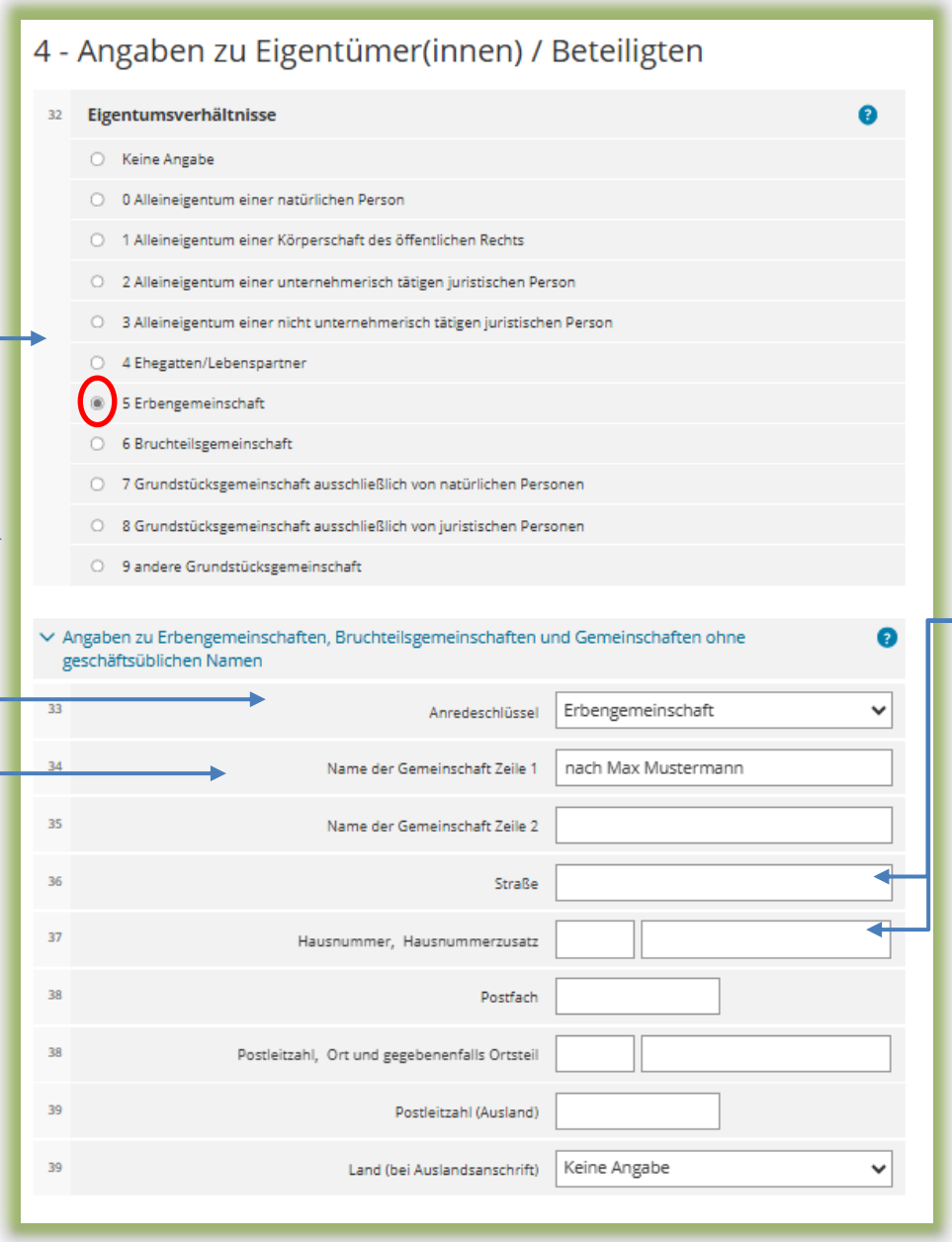
Es ist das zutreffende Eigentumsverhältnis auszuwählen.

Im Beispielsfall gehört das Einfamilienhaus einer Erbengemeinschaft, die aus drei Miterben besteht.

Bitte beachten Sie:
Im Falle von Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen sind die zusätzlich auszufüllenden Felder durch Anklicken der Zeile „v Angaben zu Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften und Gemeinschaften ohne geschäftsüblichen Namen“ einzublenden.

Im Beispielsfall ist die Anrede „Erbengemeinschaft“ auszuwählen und die Bezeichnung (Name) der Erbengemeinschaft einzugeben.

Weitere Beispiele für Eigentumsverhältnisse finden Sie in den anderen Ausfüllanleitungen.

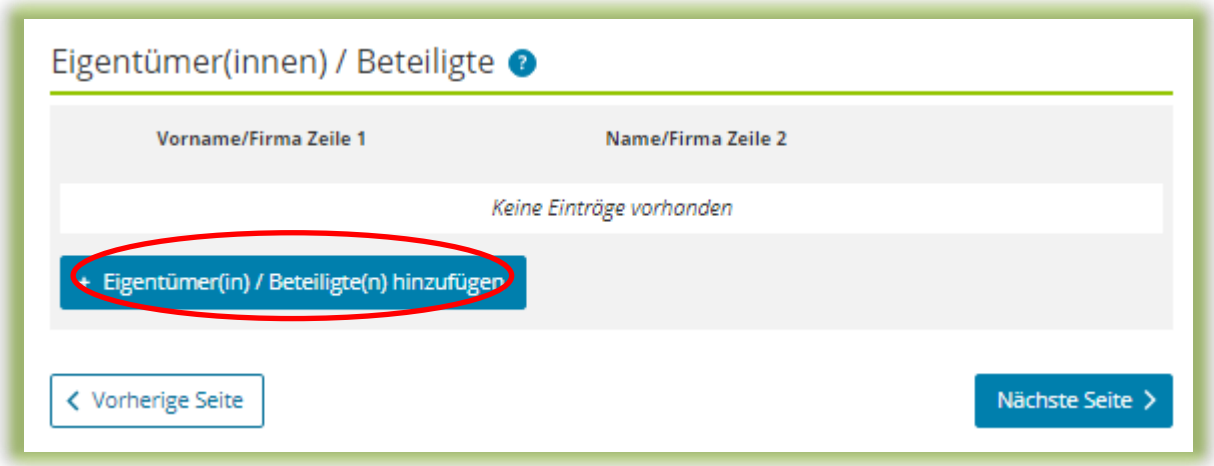


Sollte eine Anschrift nicht vorhanden sein, kann diese auch weggelassen werden. (Dies führt später zu einem Hinweis durch ELSTER, die Erklärung kann aber dennoch abgesandt werden.)

Hauptvordruck (GW1)
Eigentümer(innen)/Beteiligte

Über die Schaltfläche "Eigentümer(in) / Beteiligte(n) hinzufügen" können die Eintragungen zum/r ersten Eigentümer(in)/Beteiligten vorgenommen werden. Es ist mindestens ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

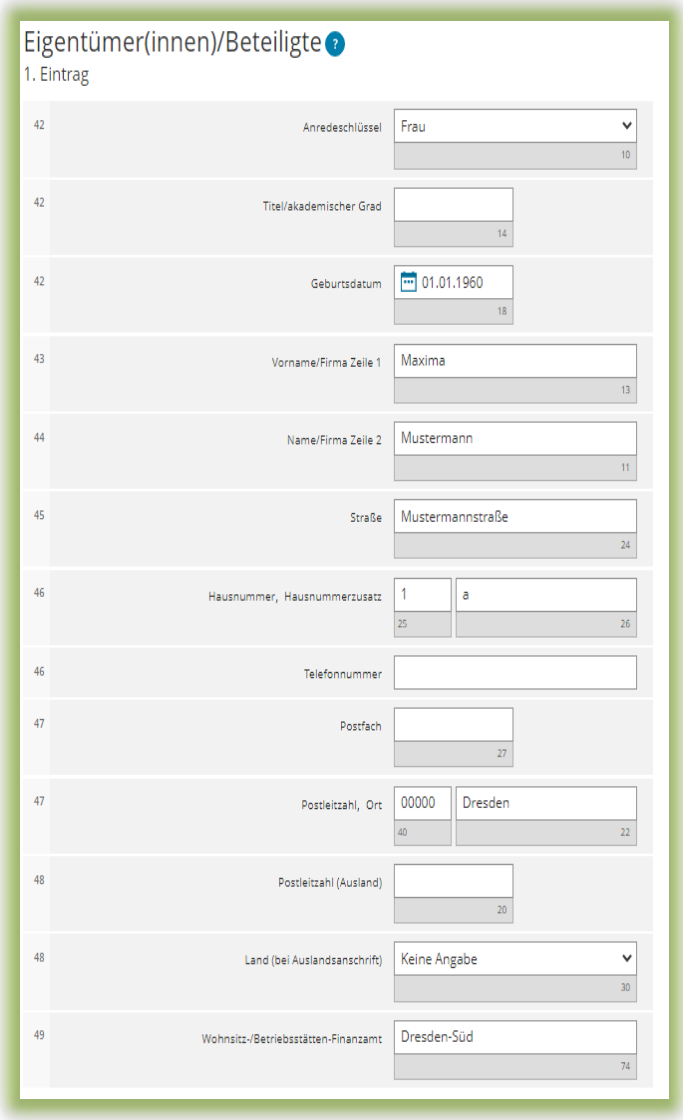
Für die Erbengemeinschaft im vorliegenden Beispiel sind damit drei Einträge (3 Beteiligte, da drei Miterben) anzulegen und auszufüllen.



Hauptvordruck (GW1)
Eigentümer(innen)/Beteiligte 1. Eintrag

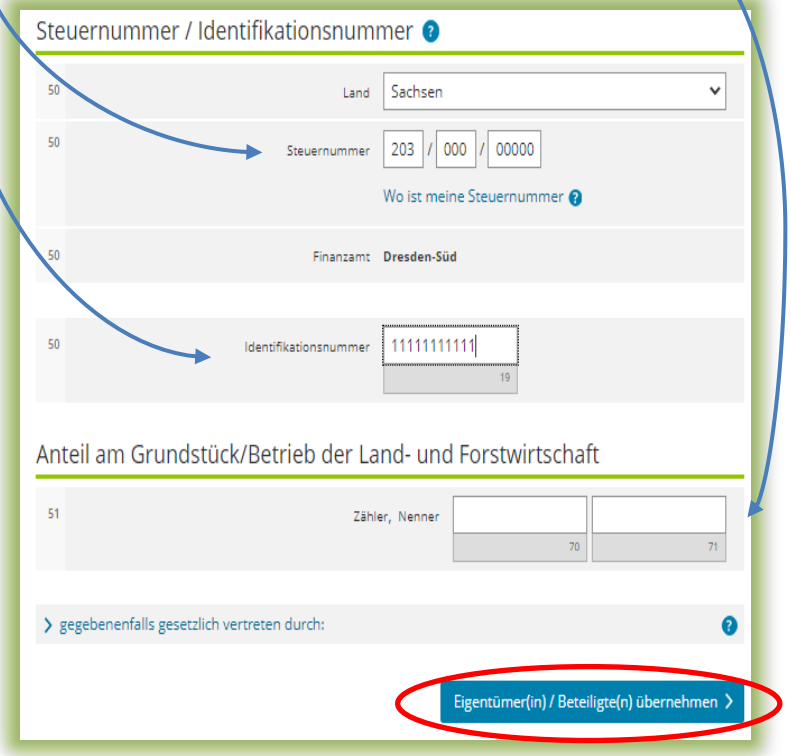
Im vorliegenden Beispiel sind für den 1. Miterben Angaben zu machen.

Die Angaben sind über „Eigentümer(in) / Beteiligte(n) übernehmen“ zu übernehmen.



Die Steuernummer und Identifikationsnummer kann zum Beispiel dem letzten Einkommen-steuerbescheid entnommen werden.

Im Fall einer Erbengemeinschaft darf ein Anteil am Grundstück nicht eingetragen zu werden, da das Grundstück der Erbengemeinschaft als solcher vollständig (zu 1/1) zugerechnet wird.



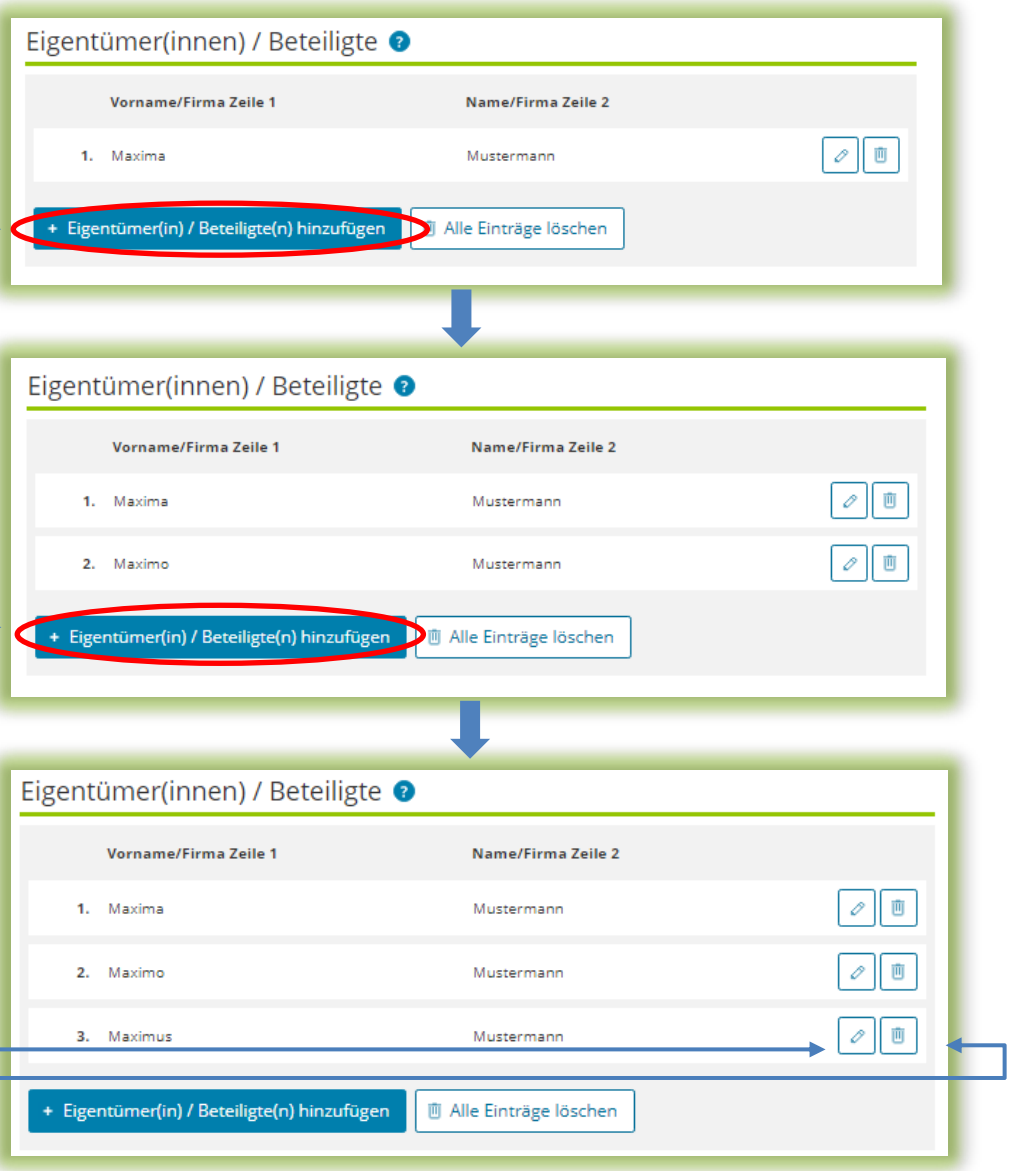
Hauptvordruck (GW1)
Eigentümer(innen)/Beteiligte Übersicht

Über die Schaltfläche sind der 2. Miterbe und danach der 3. Miterbe hinzuzufügen und die Angaben (vergleichbar den Angaben zum 1. Miterben) für den 2. und 3. Miterben zu machen.

Nach Vornahme der Einträge für die drei Miterben ergibt sich diese Übersicht im Beispiel.

Eine Bearbeitung der Angaben zu einem/r Eigentümer(in)/Beteiligten ist nach Aktivierung (Anklicken) des Stiftsymbols möglich.

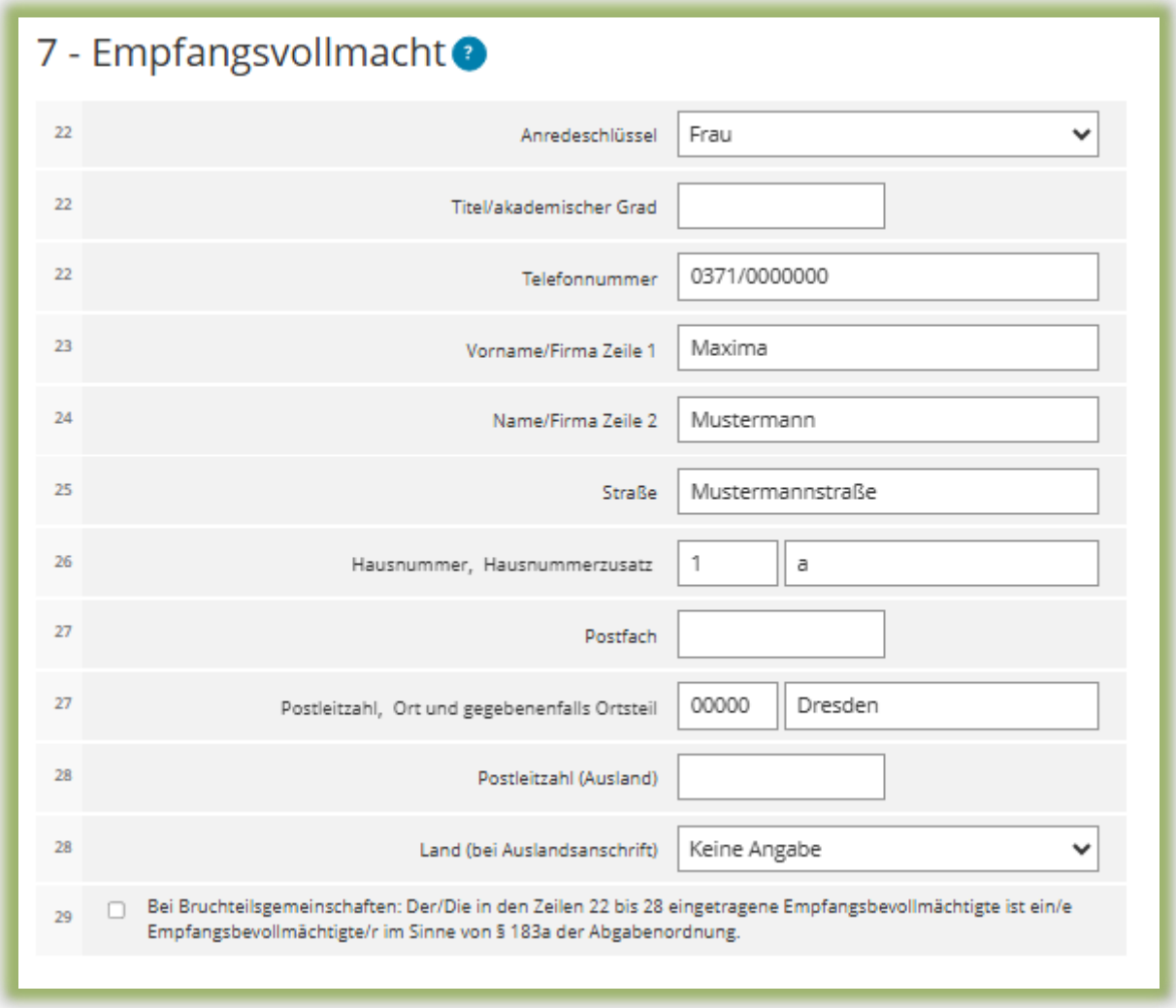
Soll ein Eintrag gelöscht werden, ist das Symbol Papierkorb zu verwenden.



Hauptvordruck (GW1)
Empfangsvollmacht

Bei Erbengemeinschaften geben Sie bitte, falls möglich, eine empfangsbevollmächtigte Person an. Dies gilt auch bei Bruchteilsgemeinschaften oder Grundstücks-gemeinschaften.

Die empfangsbevollmächtigte Person wird dann den Feststellungsbescheid und alle anderen mit dem Feststellungsverfahren im Zusammenhang stehenden Schreiben mit Wirkung für und gegen alle anderen Beteiligten in Empfang nehmen.



7 - Empfangsvollmacht

22	Anredeschlüssel	Frau
22	Titel/akademischer Grad	
22	Telefonnummer	0371/0000000
23	Vorname/Firma Zeile 1	Maxima
24	Name/Firma Zeile 2	Mustermann
25	Straße	Mustermannstraße
26	Hausnummer, Hausnummerzusatz	1 a
27	Postfach	
27	Postleitzahl, Ort und gegebenenfalls Ortsteil	00000 Dresden
28	Postleitzahl (Ausland)	
28	Land (bei Auslandsanschrift)	Keine Angabe
29	☐ Bei Bruchteilsgemeinschaften: Der/Die in den Zeilen 22 bis 28 eingetragene Empfangsbevollmächtigte ist ein/e Empfangsbevollmächtigte/r im Sinne von § 183a der Abgabenordnung.	

Anlage Grundstück (GW2)
Angaben zur Grundstückart

Die Auswahl "Einfamilienhaus" *wie im Beispiel* ist zu treffen, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Wohngrundstück mit einer Wohnung
- eine ggf. vorliegende Mitbenutzung für betriebliche oder öffentliche Zwecke beträgt – berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche – weniger als 50 Prozent und beeinträchtigt die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich
- es liegt kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung) vor

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist eine andere Grundstücksart zu wählen. Hilfe zur Auswahl der zutreffenden Grundstücksart finden Sie durch Klick auf das Fragezeichen.

Anlage Grundstück (GW2)
Angaben zu Grundsteuerbefreiungen/ Angaben zu Grundsteuervergünstigungen

Sollte das Einfamilienhaus insgesamt steuerbefreit sein oder eine Steuervergünstigung (z. B. Denkmalschutz) greifen, sind die zu befüllenden Felder durch Anklicken der entsprechenden Zeile einzublenden.

Im Regelfall – keine Steuerbefreiung oder Steuervergünstigung – sind die Felder nicht einzublenden, sondern die „Nächste Seite“ zu wählen.

Anlage Grundstück (GW2)
Angaben zum Grund und Boden

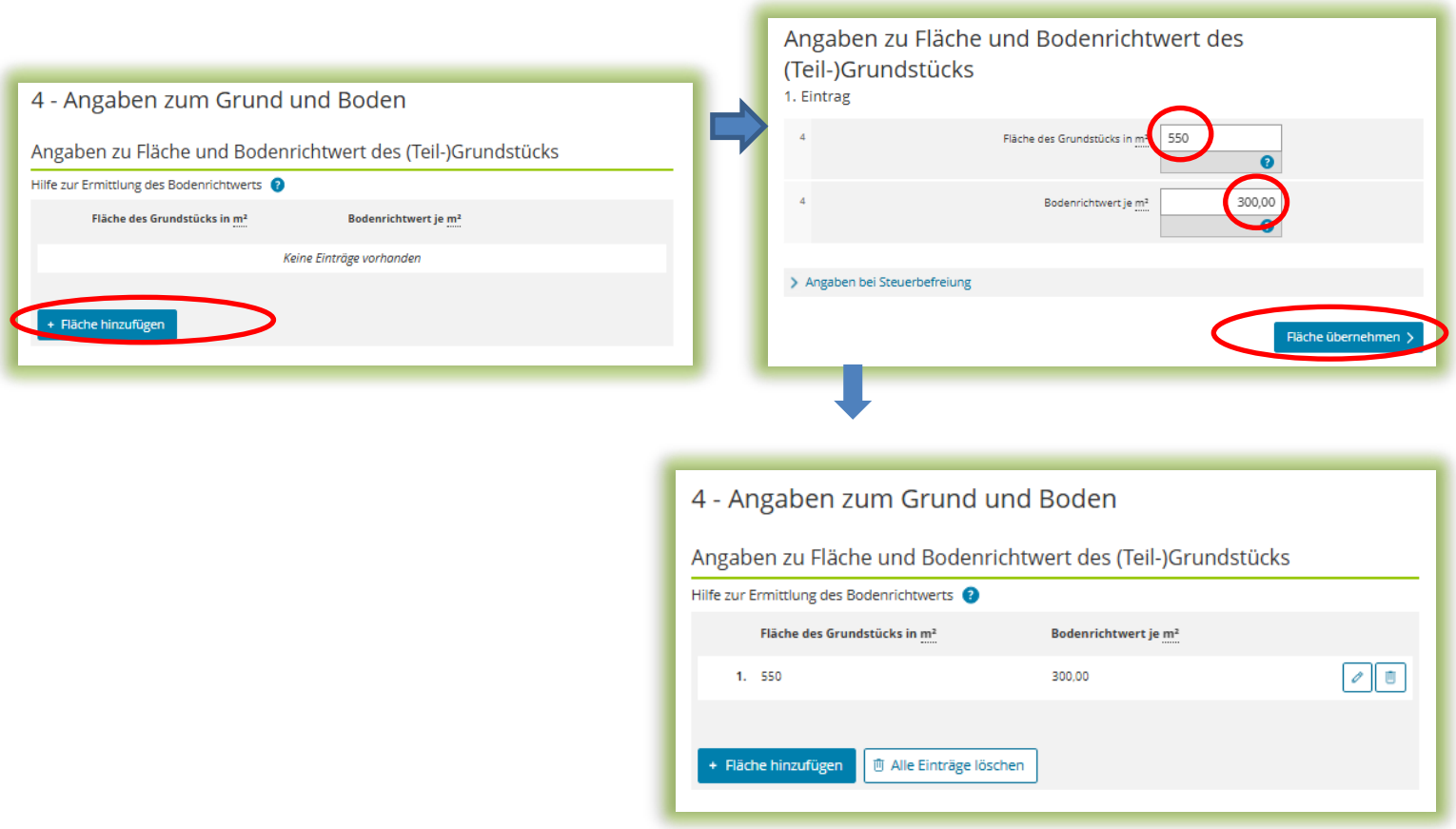
Sie benötigen den Bodenrichtwert der Zone, in der Ihr Grundstück liegt. Über die Internetseite

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

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

Wenn für das Grundstück im Grundsteuerportal ein Bodenrichtwert ausgewiesen ist: Die Fläche ergibt sich aus der Summe der (anteiligen) Flächen der Flurstücke, die auf das Grundstück entfallen, wie sie im Hauptvordruck (GW1) unter "3 – Gemarkung(en) und Flurstück(e) des Grundvermögens" angegeben worden sind.

Im vorliegenden Beispiel gehören nach den Eintragungen im Hauptvordruck (GW1) Flurstück 1 mit 500 m² zu 1/1 und Flurstück 2 mit 50 m² zu 1/1 zum Grundstück. Die hier einzutragende Fläche beträgt demnach 550 m². Im Grundsteuerportal Sachsen werden 300 EUR als Bodenrichtwert ausgewiesen.



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

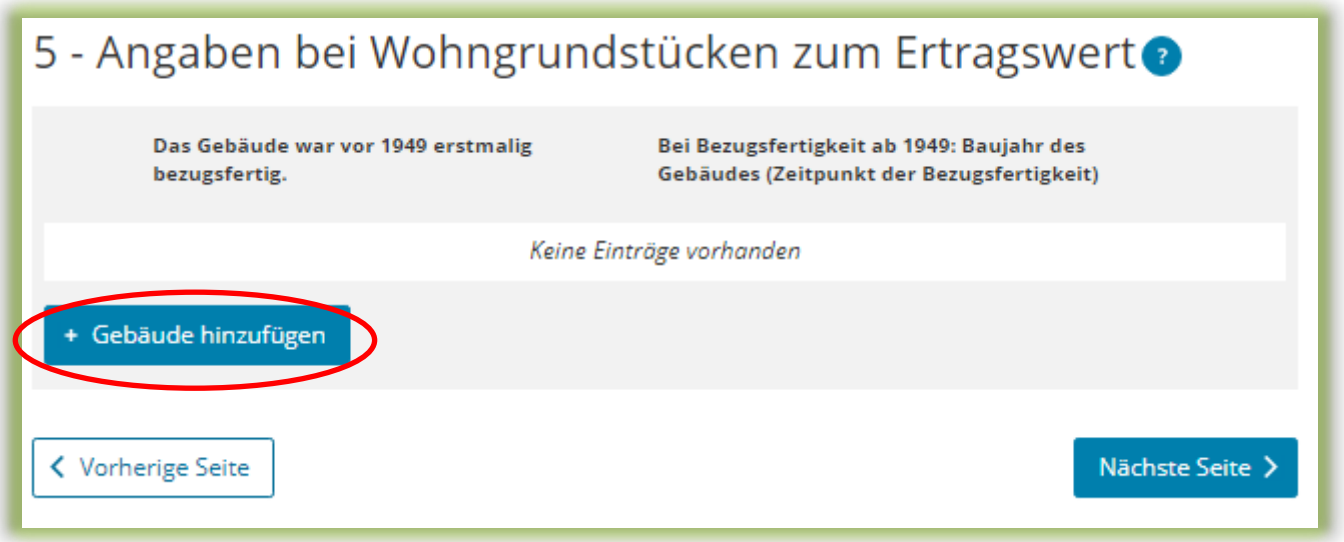
Unter https://www.finanzamt.sachsen.de/faq-zu-daten-im-grundsteuerportal-sachsen-11782.html finden Sie FAQ (häufig gestellte Fragen) zu Daten im Grundsteuerportal. Dort erhalten Sie weitere Informationen zum Bodenrichtwert und wie er in der Erklärung anzugeben ist. Hier wird ebenfalls darüber informiert, wie die Erklärung auszufüllen ist, wenn mehrere Bodenrichtwerte für das Grundstück gelten.

Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren

Für Einfamilienhäuser ist der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Über die Schaltfläche "Gebäude hinzufügen" können die Eintragungen zu einem Gebäude hinzugefügt werden.

Beim vorliegenden Beispiel Einfamilienhaus ist nur ein Eintrag anzulegen und auszufüllen.

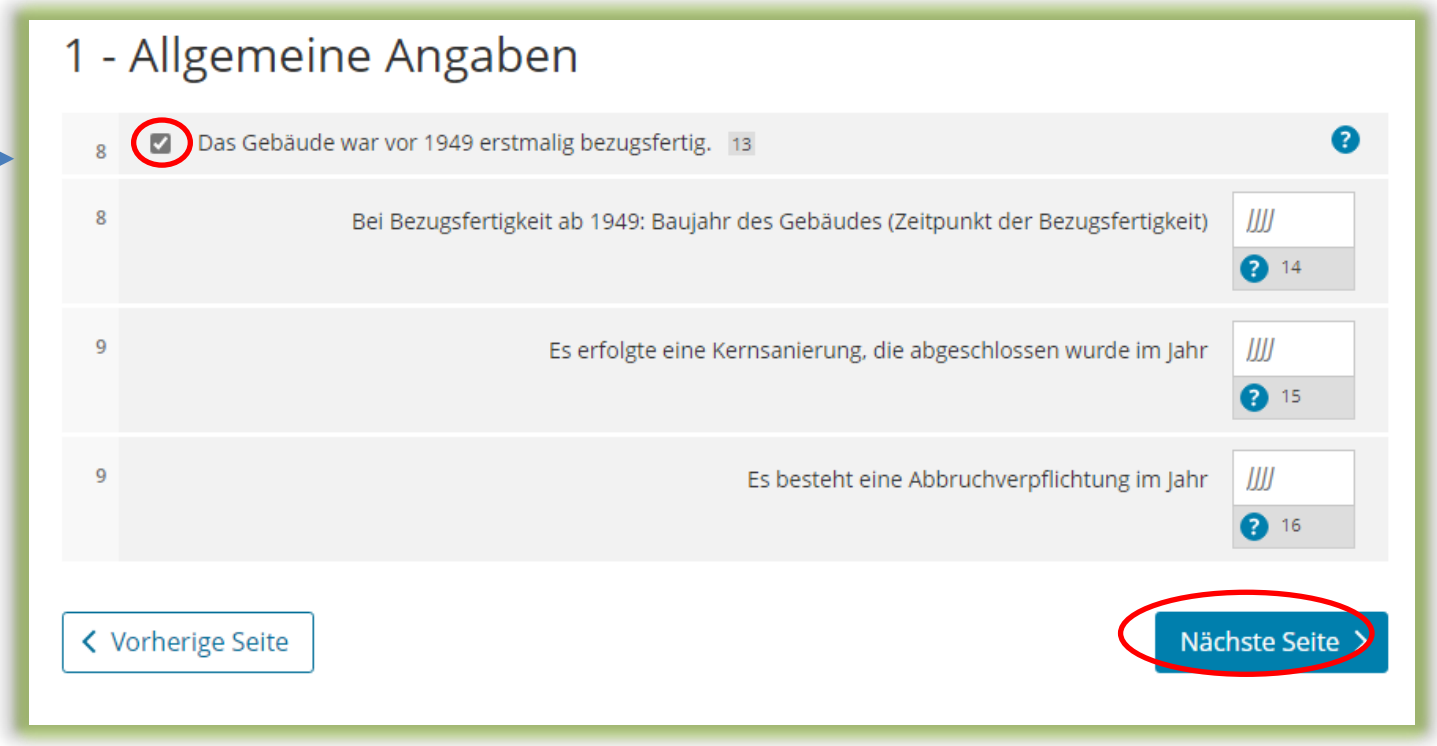


Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Teilseite 1 – Allgemeine Angaben

Sie benötigen das Baujahr des Gebäudes. Dieses können Sie in vielen Fällen den Bauunterlagen 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 soll das Baujahr 1918 sein.

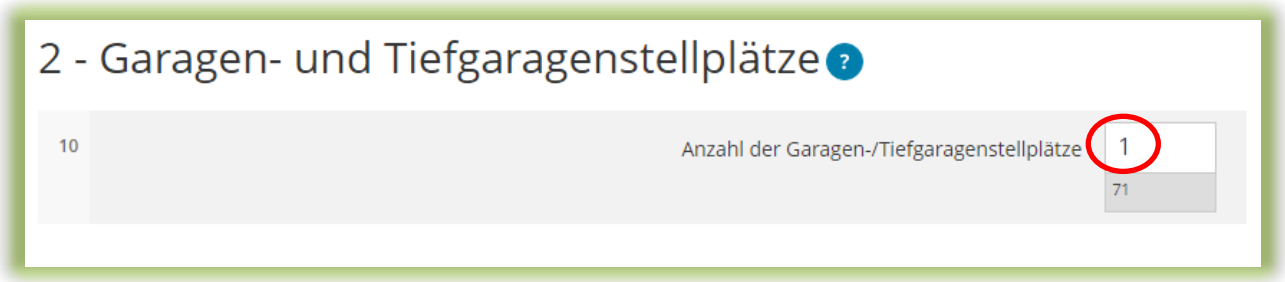


Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Teilseite 2 – Garagen- und Tiefgaragenstellplätze

Gehören zum Grundstück ein oder mehrere Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze, ist hier die entsprechende Anzahl einzutragen.

Zu dem Einfamilienhaus im Beispiel gehört eine Einzelgarage.

Bitte beachten Sie: Stellplätze im Freien und Carports sind bei Wohngrundstücken nicht anzugeben.



Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Teilseite 3 – Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen

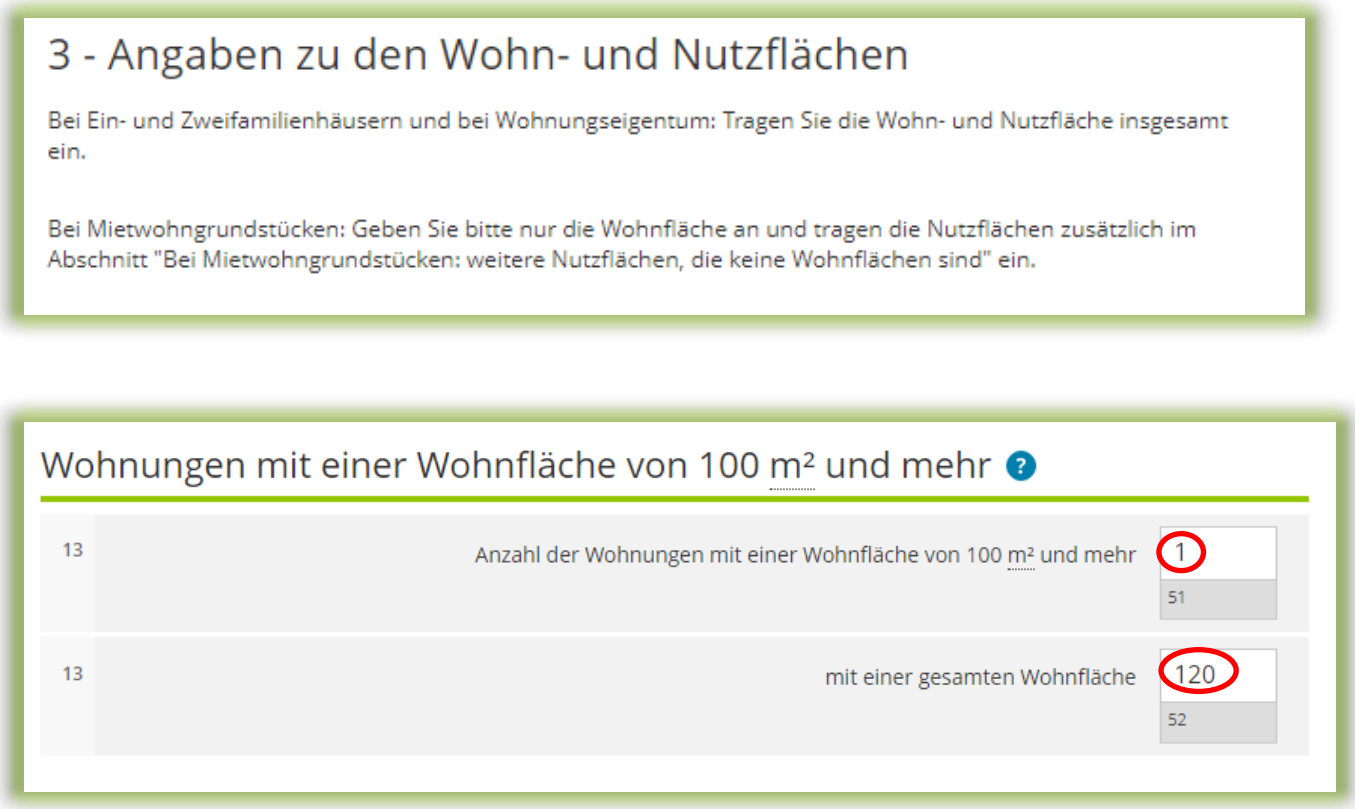
Sie benötigen die Wohnfläche des Gebäudes. Erläuterungen zur Wohnfläche finden Sie auf der nächsten Seite.

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 des Gebäudes – *im Beispiel 120 m²* – ist in der entsprechenden Kategorie einzutragen.

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



Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Hinweise zur Ermittlung der Wohnfläche beim Einfamilienhaus

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 (WoFlV) 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.

Dahingegen gehören Räume im Kellergeschoss, die zum Wohnen geeignet sind, grundsätzlich zur Wohnfläche, wenn sie beheizt sind und über mindestens ein Fenster verfügen.
Ein häusliches Arbeitszimmer gehört ebenfalls zur Wohnfläche.

Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Sie sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

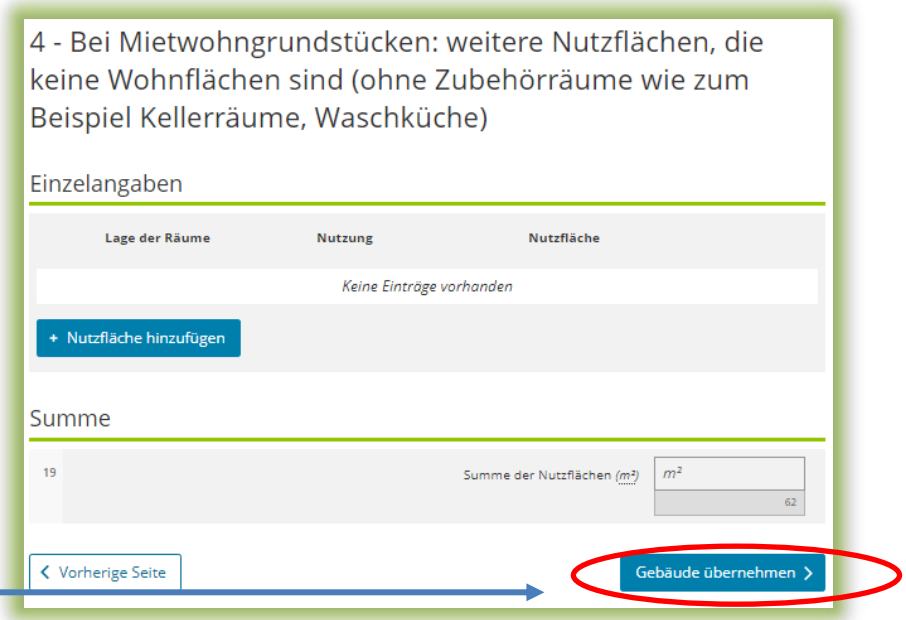
Gäbe es also in dem vorgenannten Beispiel neben der Wohnfläche von 120 m² noch einen Raum mit einer Größe von 40 m², der für freiberufliche Zwecke genutzt wird, ist insgesamt eine Fläche von 160 m² unter "Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 100 m² und mehr" einzutragen.

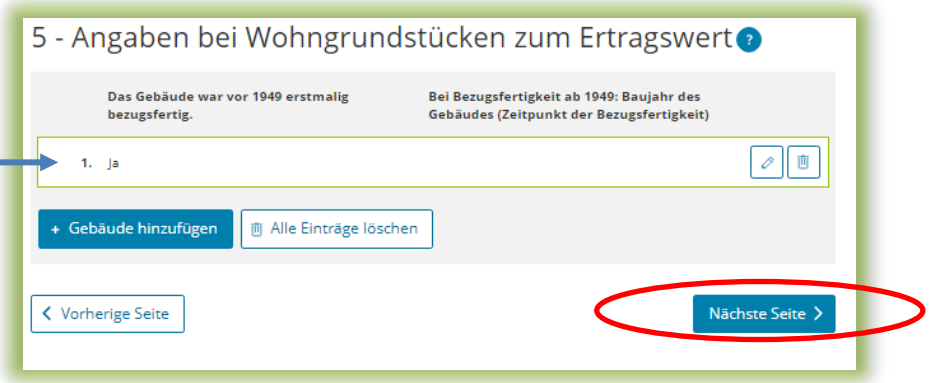
Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Teilseite 4

Hier sind bei Mietwohngrundstücken weitere Nutzflächen einzutragen.

Im Beispiel handelt es sich um ein Einfamilienhaus und nicht um ein Mietwohngrundstück. Eintragungen sind daher nicht erforderlich. Jedoch ist „Gebäude übernehmen“ zu bestätigen.

Im Ergebnis wird das übernommene Gebäude dann in der Liste unter „5 – Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswert“ angezeigt.





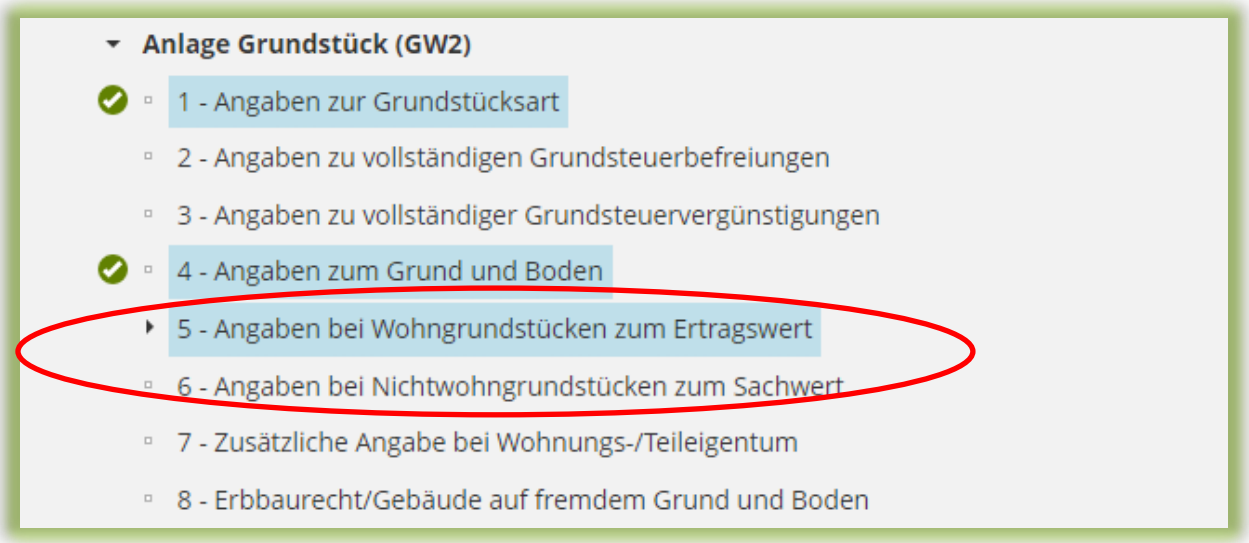
Anlage Grundstück (GW2)
Angaben bei Wohngrundstücken zum Ertragswertverfahren
Hinweis

Bitte beachten Sie:
Angaben zu Wohngrundstücken (zum Ertragswert) und zu Nichtwohngrundstücken (zum Sachwert) innerhalb einer Erklärung schließen sich gegenseitig aus.

Im Beispiel handelt es sich um ein Wohngrundstück in Form eines Einfamilienhauses. Es dürfen daher keine Angaben zum Sachwert bei Nichtwohngrundstücken gemacht werden.

Sollte sich im Beispielsfall auf dem Flurstück 1 mit 500 m² und dem Flurstück 2 mit 50 m² neben dem Einfamilienhaus und der Einzelgarage noch ein zum Wohnhaus gehörendes/r Carport oder Geräteschuppen befinden, sind dazu keine Angaben und auch keine Erklärung als „Nichtwohngrundstück“ erforderlich.

Im Beispielsfall (Erklärung über ein Wohngrundstück – Einfamilienhaus) dürfen keine zusätzlichen Angaben zu Nichtwohngrundstücken gemacht werden!

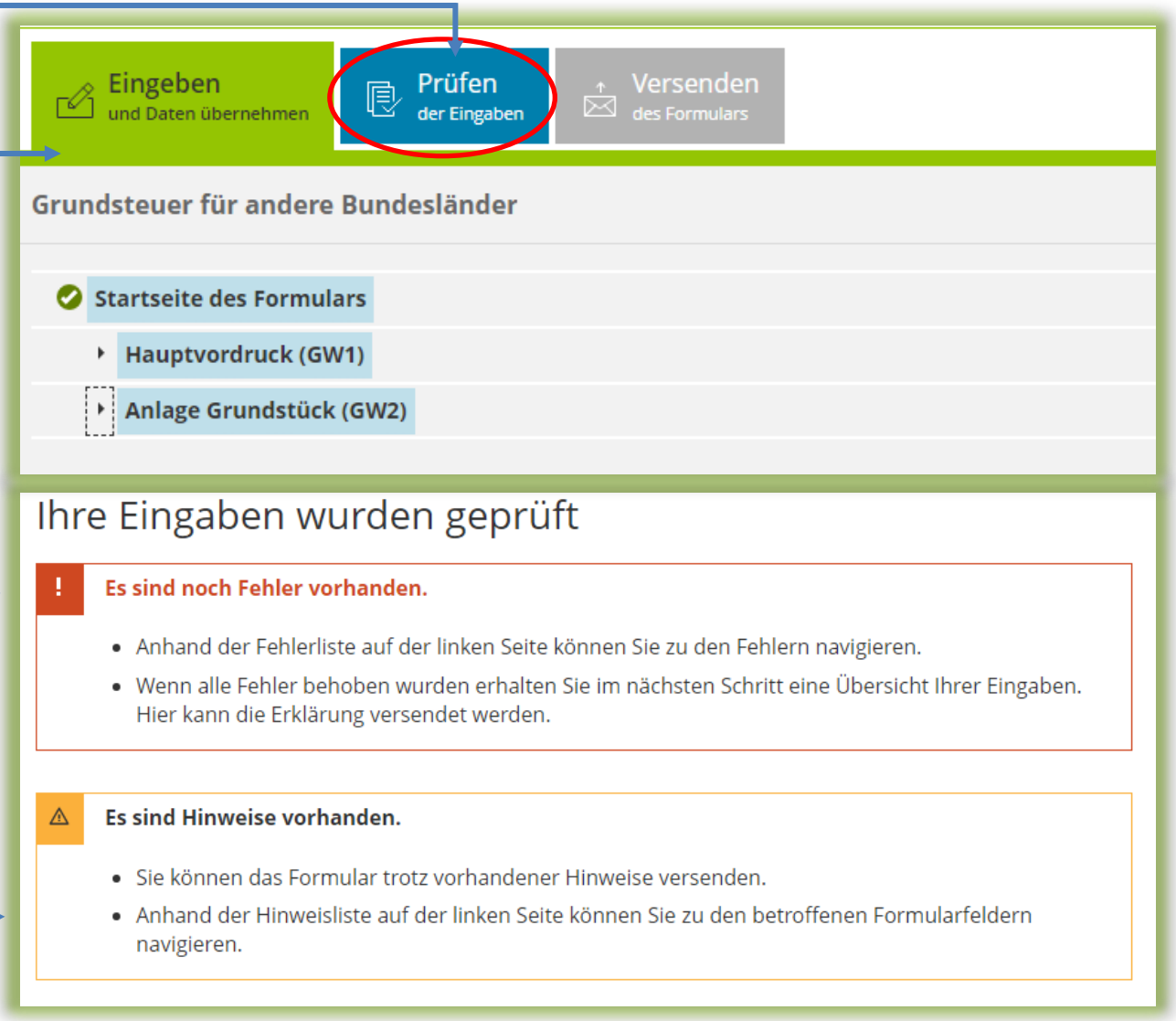


Prüfung der Eingaben

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

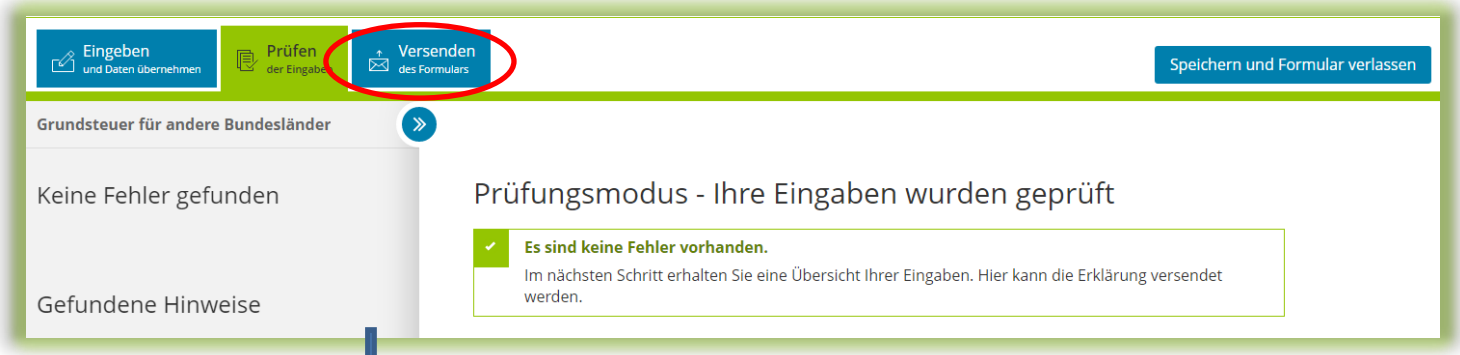
Sollten noch Fehler vorhanden sein, müssen diese behoben werden. Ansonsten kann die Erklärung nicht versendet werden. Hierfür müssen Sie zurück in die Registerkarte "Eingeben".

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



Versenden des Formulars

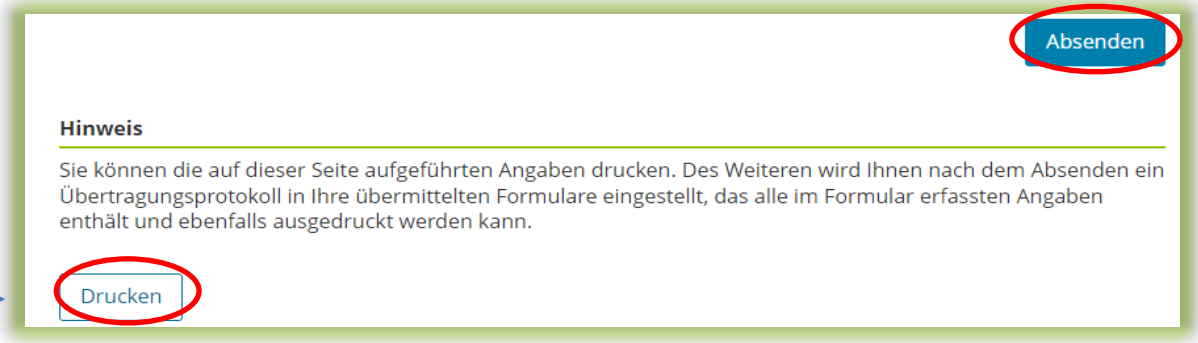
Nun kann die Erklärung durch Auswahl des Registers "Versenden" für den Versand vorbereitet werden.



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.



Fertig!