

Grundsteuer

Der Grundsteuerpflicht unterliegen Grundstücke einschließlich der Gebäude, aber auch Erbbaurechte, Eigentumswohnungen oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Es wird unterschieden zwischen:

- Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)
- Grundsteuer B (für alle sonstigen Grundstücke)

Ab 01.01.2025 treten die Neuregelungen des Grundsteuer-Reformgesetzes in Kraft.

Informationen zur neuen Grundsteuer ab dem Jahr 2025 und der Erklärungsabgabe finden Sie unter www.grundsteuer.sachsen.de sowie www.elster.de.

In 2025 erhält jeder Grundsteuerpflichtige einen Grundsteuerbescheid mit den neu berechneten Grundsteuerbeträgen 2025. Zu beachten ist, dass ab 2025 Gebäude auf fremden Grund- und Boden (z. B. Garagen und Lauben) als eine wirtschaftliche Einheit beim Eigentümer des Grund- und Bodens besteuert werden.

Kosten

Im Falle eines Widerspruches können Kosten entstehen (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, § 8a SächsKAG, § 3 der Satzung der Stadt Chemnitz über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen in weisungsfreien Angelegenheiten).

Zahlungsmöglichkeiten

- [Erteilung Einzugsermächtigung \(SEPA-Lastschrift\)](#)
- Überweisung (Bei Überweisungen mittels Dauerauftrag, ist dieser bei Veränderung entsprechend bei Ihrer Bank anzupassen.)

Rechtsgrundlagen

- Bewertungsgesetz
- Grundsteuergesetz
- Abgabenordnung
- Hebesatzsatzung bzw. Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz

Weitere Informationen

Grundsteuerpflicht

Die Grundsteuer wird auf Grund eines vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrages ermittelt. Diesen Betrag können Sie dem für Ihren Grundbesitz gültigen Grundsteuermessbescheid entnehmen.

Für den Erlass eines solchen Messbescheides ist die Bewertungsstelle des Finanzamtes Chemnitz-Süd (Tel.: 0371

279 2770; E-Mail: poststelle@fa-chemnitz-sued.smf.sachsen.de) zuständig. Die Stadt Chemnitz ist an die darin enthaltenen Angaben gebunden.

Zur Ermittlung des Jahresbetrages wird der Grundsteuermessbetrag mit dem jeweils gültigen Hebesatz für Grundstücke oder für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft multipliziert. Die Hebesätze werden vom Stadtrat jeweils für ein ganzes Haushaltjahr beschlossen. Sie sind im gesamten Stadtgebiet einheitlich.

Hebesatz

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat in seiner Sitzung am 25. September 2024 die Hebesatzsatzung mit den ab 2025 gültigen Hebesätzen beschlossen.

Die Hebesätze für die Grundsteuer wurden wie folgt festgesetzt:

- a. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (**Grundsteuer A**) auf 350 v. H der Steuermessbeträge
- b. für bebaute und unbebaute Grundstücke (**Grundsteuer B**) auf 493 v. H der Steuermessbeträge

Für die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform in der Stadt Chemnitz ist eine Neufestsetzung der Hebesätze 2025 für die Grundsteuer erforderlich. Der Begriff Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann - also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Vorjahren, als die Reform noch bevorstand.

Die Grundsteuer ab 2025 wird für einige Grundstückseigentümer im Vergleich zur bisherigen Grundsteuerfestsetzung höher und für andere niedriger ausfallen.

Somit kann bei der Ermittlung des Hebesatzes nicht auf den Einzelfall abgestellt werden, sondern es muss die Gesamtheit aller Messbeträge betrachtet werden.

Steuerpflicht bei Eigentümerwechsel

Entscheidend für die Grundsteuer ist das Eigentumsverhältnis zum 1. Januar des jeweiligen Jahres. Steuerschuldner ist derjenige, der zum 1. Januar eines Jahres Eigentümer einer Immobilie oder eines Grundstückes ist.

Bei einem Eigentumswechsel wird im Kaufvertrag geregelt, wann der wirtschaftliche Übergang des Eigentums auf den Käufer übergeht. Normalerweise geschieht dies mit der Kaufpreiszahlung oder zu einem bestimmten festgelegten Zeitpunkt. Mit dem Verkauf wechselt aber nicht gleichzeitig auch der Schuldner der Grundsteuer gegenüber der Stadt Chemnitz. Steuerlich wirksam wird der Eigentumswechsel erst zu Beginn des neuen Kalenderjahres.

Die Umschreibung der Grundsteuer kann zudem erst erfolgen, wenn das Finanzamt das Grundstück zuvor dem neuen Eigentümer zugerechnet hat (Zurechnungsfortschreibung). Somit bleibt der bisherige Eigentümer nach den gesetzlichen Bestimmungen (Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer zunächst verantwortlich, auch wenn er nicht mehr Eigentümer dieser Immobilie oder Grundstück ist. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er einen Bescheid über das Ende der Steuerpflicht erhält. Durch einen rückwirkenden Aufhebungsbescheid entstehendes Guthaben wird dann erstattet. Anderslautende private Vereinbarungen, auch notarielle, haben hierauf keinen Einfluss.

Fälligkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird pro Kalenderjahr festgesetzt und in der Regel vierteljährlich zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des Kalenderjahres fällig, Kleinstbeträge bis 15 Euro mit ihrem Jahresbetrag am 15. August.

Abweichend hiervon kann die Grundsteuer auf Antrag des Steuerpflichtigen auch am 01. Juli in einem vollen Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag ist bis spätestens 30. September eines Kalenderjahres an das Kassen- und Steueramt zu stellen und gilt dann ab dem folgenden Kalenderjahr. Für eine Änderung der Zahlweise zurück auf die vierteljährlichen Fälligkeiten gilt dies ebenso.

Hinweis auf fällige Grundsteuern für Folgejahre

Gemäß § 27 Abs. 3 Grundsteuergesetz kann die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Das bedeutet, dass zu Beginn des Jahres diejenigen Grundsteuerpflichtigen, die für das folgende Jahr die gleiche Grundsteuer wie im laufenden Jahr zu entrichten haben, keinen gesonderten Grundsteuerbescheid erhalten werden. Somit treten für die Steuerpflichtigen mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugehen würde.

Bis zum Erhalt eines neuen Grundsteuerbescheides sind Vorauszahlungen in der Höhe der zuletzt festgesetzten Grundsteuer fällig. Sollten die Grundsteuerhebesätze geändert werden oder sich die Besteuerungsgrundlagen (Messbescheide vom Finanzamt) ändern, werden neue Grundsteuer- bzw. Änderungsbescheide erlassen.

Zuständige Stelle

Kassen- und Steueramt

Abt Steuern

Moritzhof / BVZ I
Bahnhofstraße 53
09111 Chemnitz

Tel.: +49 371 488 2101

Fax: +49 371 488 2299

E-Mail.: a21@stadt-chemnitz.de

Öffnungszeiten

Vorsprachen sind nur nach Terminvereinbarung möglich unter:

Telefon 0371 488-2101

E-Mail a21@stadt-chemnitz.de