



Rundschreiben 20/2022

Magdeburg, 25. Mai 2022

Informationen zur Grundsteuerreform

Teil 1: **Allgemeine Hinweise**

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz in Deutschland müssen bis zum **31. Oktober 2022** eine Erklärung beim zuständigen Finanzamt einreichen, in welcher Sie Angaben zu Ihrem Grundbesitz **auf den Stichtag 1. Januar 2022** machen.

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Vorgabe zur **elektronischen** Erklärungsabgabe. Über „Mein ELSTER“ ist die elektronische Erklärungsabgabe **ab dem 1. Juli 2022** kostenlos möglich.

Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.grundsteuerreform.de/>

Eigentümer von Grundstücken erhalten im Juni 2022 ein Schreiben vom Finanzministerium mit allgemeinen Hinweisen zur Grundsteuerreform sowie konkreten Angaben zu ihrem jeweiligen Grundstück, für das eine Feststellungserklärung abgegeben werden muss.

Ihre land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke werden in der elektronischen Erklärungsabgabe in der Anlage Land- und Forstwirtschaft bearbeitet.

Wer ist erklärungsspflichtig?

Die Steuererklärung oder Anzeige ist regelmäßig von dem Steuerpflichtigen abzugeben, dem das Grundstück am Bewertungsstichtag zuzurechnen ist.

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 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.

Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums kann ausnahmsweise in einem früheren Stadium vor einer Besitzeinweisung i. S. d. § 65 FlurbG in Betracht kommen, wenn der Fall der §§ 52, 53 FlurbG (Abfindung in Geld) gegeben ist; hier ist der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit

Hauptgeschäftsstelle:

Maxim-Gorki-Str. 13 Tel. 0391/73969-0
39108 Magdeburg Fax 0391/73969-33

VR-Nr. 10787
info@bauernverband-st.de
www.bauernverband-st.de

Geschäftsführender Vorstand:

Olaf Feuerborn (Präsident)
Sven Borchert (1. Vizepräsident)
Maik Bilke (Vizepräsident)
Lutz Trautmann (Vizepräsident)

Hauptgeschäftsführer:

Marcus Rothbart
Bankverbindung:
IBAN: DE81 8109 3274 0107 0058 49
BIC GENODEF1MDI
Steuer Nr. 102 / 141 / 05085
UST-ID Nr.: DE199246805

der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Zugang der Erklärung bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) maßgebend.

Bei einer **Bruchteilsgemeinschaft/Erbengemeinschaft** ist jeder zur Abgabe einer Erklärung verpflichtet. Die Verpflichtung entfällt, sobald einer aus der Gemeinschaft die Erklärung abgegeben hat. Es ist möglich einen **Bevollmächtigten** zu bestimmen, welcher dann allein erklärungs-pflichtig ist. Zur Annahme des Bescheids kann ein **Empfangsbevollmächtigter** bestimmt werden ansonsten erhält jeder einen Bescheid.

Anders als bei den Einheitswerten wird bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet.

Folglich ist auch der **Erbbauberechtigte verpflichtet**, die Feststellungserklärung abzugeben. Dies ist sachdienlich, da anzunehmen ist, dass der Erbbauberechtigte als Nutzungsberechtigter des Grundstücks über die entsprechenden Kenntnisse für die Feststellungserklärung verfügt. Der Erbbauperpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Tatsachen nur vom Erbbauperpflichteten erlangt werden können.

Bei einem **Gebäude auf fremden Grund und Boden** ist der **Grundstücks-eigentümer** verpflichtet, die Steuererklärung abzugeben. Der Eigentümer oder wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken.

Wer zahlt künftig die Grundsteuer?

Künftig wird ausschließlich der Eigentümer des Grundstücks zur Grundsteuer veranlagt.

Allerdings kann die Grundsteuer auf den Pächter umgelegt werden. Auf Pachtvertrags-gestaltungen und weiteren Hinweisen zu diesem Thema gehen wir in einem späteren Rundschreiben ein.

Wie läuft das Verfahren künftig ab?

Nach Eingang der Erklärung stellt das Finanzamt den Grundsteuerwert zum 1. Januar 2022 per Bescheid fest. Dieser Wert wird dann erstmalig ab dem Jahr 2025 zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen. Bis zum Ablauf des Jahres 2024 wird die Grundsteuer noch auf der Grundlage des (bisherigen) Einheitswerts/Ersatzwirtschaftswertes erhoben.

Zeitgleich zum Grundsteuerwert wird der Grundsteuer-Messbetrag zum 1. Januar 2025 per Bescheid festgesetzt.

Die Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuer-Messbetrag enthalten lediglich Bemessungsgrundlagen.

Die ab 2025 neu zu zahlende Steuer und die Fälligkeitszeitpunkte ergeben sich aus dem Grundsteuerbescheid. Dieser wird wie bisher von der Kommune erteilt.

Wie ist die Steuererklärung einzureichen?

In den neuen Regelungen zur Bewertung von Grundbesitz für Zwecke der Grundsteuer hat der Gesetzgeber die elektronische Abgabepflicht für Feststellungserklärungen per amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung, wie sie bereits für andere Steuerarten gilt, normiert.

Die Feststellungserklärungen sind über das Steuerportal ELSTER im authentifizierten Verfahren elektronisch an die Finanzverwaltung zu übermitteln.

Voraussetzung dafür ist, dass der Steuerpflichtige sich bei ELSTER registriert und das Authentifizierungsverfahren durchlaufen hat. Die Registrierung kann wegen des Authentifizierungsverfahrens zehn Tage in Anspruch nehmen.

Falls ihnen eine elektronische Übermittlung der Erklärung nicht möglich ist, dürfen dies auch Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung übernehmen.

Befreiungen von der elektronischen Übermittlungspflicht werden nur ausnahmsweise auf Antrag (sog. Härtefallregelung) gewährt.

Wie registriere ich mich bei ELSTER?

Das Ministerium der Finanzen von Sachsen-Anhalt hat dazu Anleitungshilfen erstellt. Diese finden Sie unter: <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/elster/anleitungshilfen/>

Wer darf Sie bei der Abgabe der Steuererklärung unterstützen?

Bitte beachten Sie, dass nur bestimmte Berufsgruppen steuerliche Beratung anbieten und Steuererklärungen für Dritte erstellen dürfen (z. B. Steuerberater/innen etc.). Grundstücks- und Hausverwaltungen sind ebenfalls befugt, in dieser Angelegenheit unterstützend tätig zu werden.

Lohnsteuerhilfevereinen ist es nicht erlaubt, Sie diesbezüglich zu beraten und Erklärungen zu übersenden.

Was passiert bei einer Änderung der Verhältnisse nach dem 01.01.2022?

Der Steuerpflichtige hat bei einer **Änderung der tatsächlichen Verhältnisse**, die den Wert oder die Art – die Vermögens- oder Grundstücksart – beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Jahres eine vereinfachte Erklärung (Anzeige) abzugeben. Eine Anzeige ist auch bei dem Übergang des Eigentums oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes abzugeben.

Die Abgabefrist für die Erklärungen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben bzw. das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist.

Änderungen im Zusammenhang mit einem **Eigentumsübergang** an einem Grundstück bedürfen keiner Erklärung des Steuerpflichtigen, weil die Finanzverwaltung insbesondere durch Mitteilung anderer Behörden hiervon erfährt und eine **Zurechnungsfortschreibung** vornimmt.

Was bedeutet die Amnestie- Regelung?

Werden der Finanzbehörde durch die Steuererklärung auf den 01.01.2022 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Grundstücks vor dem 01.01.2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf Feststellungszeitpunkte vor dem 01.01.2022 nicht zu berücksichtigen.

Die vorstehende Amnestie-Regelung hat zur Folge, dass durch Erklärungsabgabe erstmalig bekannt gewordene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bei der Einheitsbewertung für zurückliegende Jahre – also bis 2021 – nicht mehr berücksichtigt werden dürfen. Insoweit besteht kein Ermessen für das zuständige Lagefinanzamt. Es ist jedoch zu beachten, dass das Verwertungsverbot nur greift, wenn das Finanzamt die Informationen auch tatsächlich erstmals im Rahmen der Feststellungserklärung zur Hauptfeststellung auf den 1.1.2022 erhalten hat.

Die Regelung soll die wahrheitsgemäße Abgabe der Erklärungen für Zwecke der Feststellung der Äquivalenzbeträge bzw. sog. Grundsteuerausgangsbeträge sicherstellen. Ob die im Rahmen der Erklärungsabgabe erstmalig dem zuständigen Lagefinanzamt bekannt

gewordenen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse bei der Einheitsbewertung noch für Feststellungszeitpunkte ab dem 01.01.2022 berücksichtigt werden, dürfte in der Praxis vom Einzelfall abhängig sein. Aufgrund der zum 31.12.2024 auslaufenden Einheitsbewertung könnte sich maximal eine Auswirkung auf die Grundsteuer für die Jahre 2022, 2023 und 2024 ergeben.

gez. Marcus Rothbart
Hauptgeschäftsführer

gez. StBin Corinna Hübert
Fachprüfungsverband von Produktivgenossen-
schaften in Mitteldeutschland e.V.

gez. Laura Ritter
Geschäftsführerin Bauernverband
Mansfeld-Südharz e.V.

Bauernverband Sachsen-Anhalt