

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

vom 9. November 2022

Grundsteuerreform FAQs

Das Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg (MdFE) stellt nützliche Informationen und Hinweise im Internet zur Verfügung:

- ▶ <https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/>
- ▶ Telefonhotline: (0331) 200 600 20, Mo bis Do 9-16 Uhr und Fr 9-14 Uhr (für Personen, die keine Informationen im Internet recherchieren können und telefonische Beratung benötigen)
- ▶ Informationsportal Grundstücksdaten:
<https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>
- ▶ Benutzungsanleitung zum Informationsportal Grundstücksdaten:
https://mdfe.brandenburg.de/data/Hilfe_Grundsteuerportal/

1. Fragen zu Wohngrundstücken

1.1.: Wie sind Grundstücke zu behandeln, die unter einer einheitlichen Flurstücknummer teilweise aus Bauland, teilweise aus Gartenland bestehen?

Gartenland ist Grundvermögen. Der Bodenrichtwert ist maßgeblich.

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

<p>1.2.: Wie ist zu verfahren, wenn beim Informationsportal Grundstücksdaten mehrere Bodenrichtwerte angezeigt werden?</p>	<p>Bei überlagernden Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks auszuwählen. Das hinterlegte Abkürzungsverzeichnis beim Informationsportal für Grundstücksdaten unterstützt, den richtigen Bodenrichtwert zu finden.</p> <p>Bei durchschneidenden Bodenrichtwertzonen können die Teilflächen mithilfe des Messtools ausgemessen und mit den entsprechenden unterschiedlichen Bodenrichtwerten in der Erklärung angegeben werden.</p> <p>Wenn mehr als 3 Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenrichtwerten anzugeben sind, ist ein Vermerk in den „Ergänzenden Angaben zur Feststellungserklärung“ (Mantelbogen GW1 Zeile 30) einzutragen. (Hinweis: Die Teilflächen mit dem 3. und ggf. 4. Bodenrichtwert müssen in die Flächen der ersten beiden Bodenrichtwerte eingerechnet werden, da ansonsten ELSTER Hinweise zu Flächenangabe ausgibt).</p> <p>Liegt eine von den Bodenrichtwertzonen abweichende tatsächliche Nutzung vor, ist der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone anzugeben, der am ehesten der tatsächlichen Nutzung des Flurstücks entspricht.</p> <p>Der Ansatz eines durchschnittlichen Bodenrichtwerts darf nicht vorgenommen werden.</p> <p>Die Abgabe von mehreren Erklärungen mit demselben Aktenzeichen sollte vermieden werden.</p>
<p>1.3.: Welcher Bodenrichtwert ist anzusetzen, wenn bei elektronischem Abruf der Grundstücksdaten kein Bodenrichtwert benannt wird?</p>	<p>Wird kein Bodenrichtwert ausgewiesen, so ist in ELSTER eine Null auf der Anlage Grundstück in Zeile 4 Kennziffer 11 einzugeben.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

<p>1.4.: Was passiert, wenn der zugeordnete Bodenrichtwert vermeintlich falsch ist?</p>	<p>Liegt das Flurstück in einer Bodenrichtwertzone, ist der Bodenrichtwert dieser Bodenrichtwertzone maßgeblich. Die Gutachterausschüsse haben auf den 01.01.2022 die Bodenrichtwerte ermittelt. Diese sind für die Steuerpflichtigen und für die Finanzämter verbindlich.</p>
<p>1.5.: Wie verbindlich sind die Bodenrichtwerte?</p>	<p>Der Gesetzgeber gesteht den Gutachterausschüssen eine vorgreifliche Kompetenz bei der Feststellung der BRW zu. Infolgedessen sind die BRW für die Steuerpflichtigen und die Finanzämter verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich.</p>
<p>1.6.: Wie lange wird der Bodenrichtwert „eingefroren“?</p>	<p>Die Bodenrichtwerte werden bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2029) in 7 Jahren „eingefroren“.</p>
<p>1.7.: Ist es zulässig, das Baujahr eines Gebäudes ggf. nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen?</p>	<p>Im Ertragswertverfahren (Wohngrundstücke) ist bei Gebäuden die vor 1949 erbaut wurden, in der Anlage Grundstück (GW 2) in Zeile 8 lediglich eine 1 einzutragen. Für Gebäude, die nach 1948 fertiggestellt wurden, ist das exakte Baujahr einzutragen.</p> <p>Beim Sachwertverfahren ist für Gebäude ab 1900 das exakte Baujahr einzutragen. Für Gebäude vor 1900 kann das Baujahr ggf. nach pflichtgemäßem Ermessen geschätzt werden.</p>
<p>1.8.: Wie ist mit privatgenutzten Scheunen, Schuppen etc. umzugehen? Fließen diese in die Wohn- und Nutzfläche mit ein?</p>	<p>Für die Ermittlung der Wohnfläche sind die Grundflächen von Zubehörräumen, nicht einzubeziehen. Zubehörräume sind z.B. Keller-, Abstell-, Wasch-, Trocken- und Heizungsräume sowie Garagen.</p> <p>Schuppen und Scheunen zur Lagerung und nicht zu Wohnzwecken ausgebaute oder geeignete Räumlichkeiten, werden nicht zur Wohnfläche dazugerechnet. Dienen diese zur Unterstellung eines Fahrzeugs werden sie als „Garage“ miterfasst.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

1.9.: Wie ist mit einer Überbauung umzugehen? Wer erklärt sich?

Ein Überbau gemäß § 912 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn ein Gebäude über die Grenzen eines Nachbargrundstücks hinausragt. In diesen Fällen ist das gesamte Gebäude dem Flurstück zuzurechnen, auf dem sich der größere bzw. der werthaltigere Teil des Gebäudes befindet. Dasselbe gilt auch für grundsteuerbefreite Grundstücke. Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts sind folgende Personen verpflichtet:

- ▶ Eigentümer eines Grundstücks
- ▶ Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- ▶ bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauverpflichtete) sowie
- ▶ bei Grundstücken mit Gebäuden auf fremden Grund und Boden, der Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers des Gebäudes.

2. Fragen zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen

<p>2.1.: Für Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft ist nunmehr zur Datenübermittlung der Grundstückseigentümer verpflichtet. Bekommt dieser in jedem Falle ein neues Aktenzeichen übermittelt und werden die bisherigen Aktenzeichen der landwirtschaftlichen Pächter bzw. die der Gebäudeeigentümer bei der Existenz selbständigen Gebäudeeigentums entsprechend aufgehoben?</p>	<p>Für die Umstellung von der Nutzer- auf die Eigentümerbesteuerung bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen war die Bildung neuer Aktenzeichen erforderlich. Der Eigentümer erhält nicht das bisherige Az. des Pächters. Hatte der Eigentümer bisher kein land- und forstwirtschaftliches Aktenzeichen, so ist ihm vom Finanzamt ein neues Aktenzeichen zugeteilt worden.</p> <p>Jeder Eigentümer sollte ein Informationsschreiben erhalten haben, mit Angabe des für die Erklärungsabgabe maßgeblichen Aktenzeichens.</p> <p>Die Aktenzeichen für die Pächter gelten für die Einheitsbewertung noch bis zum 31.12.2024 fort.</p>
<p>2.2.: Land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden je Finanzamt unter einem Aktenzeichen zusammengefasst. Kann eine Aufteilung der Flächen auf mehrere Aktenzeichen erfolgen?</p>	<p>Die Finanzämter haben alle land- und forstwirtschaftlichen Flächen eines Eigentümers finanzamtsweise unter einem fiktiven Aktenzeichen zusammengefasst.</p> <p>Die Finanzämter vergeben bei Vorliegen von mehreren wirtschaftlichen Einheiten auf Anforderung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer neue Aktenzeichen.</p> <p>Bei selbst bewirtschafteten Flächen liegen mehrere wirtschaftliche Einheiten vor, wenn es den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern nicht möglich ist, land- und forstwirtschaftliche Flächen zusammen zu bewirtschaften und diese nicht in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.</p> <p>Bei verpachteten Flächen können die wirtschaftlichen Einheiten gemarkungsweise gebildet werden. Die Bildung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten aufgrund verschiedener Pächter oder nach verschiedenen Nutzungsarten ist nicht zulässig.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

<p>2.3.: Wie ist mit Grundstücken zu verfahren, bei denen Teilflächen (vorne Wohngrundstück und hinten Ackerland) unterschiedlich zu bewerten sind?</p>	<p>Die Teilflächen müssen getrennt voneinander bewertet werden. Der Teil des Flurstücks auf dem sich das Wohngebäude mit Nebengebäuden samt dazugehörigen (angemessenen) Grund und Boden ist Grundvermögen. Für diesen Teil wird der Bodenrichtwert herangezogen. Die Anlage Grundstück GW 2 ist auszufüllen.</p> <p>Die Ackerfläche ist ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, für den, wenn noch nicht vorhanden, ein separates Aktenzeichen beim Finanzamt angefordert werden muss. Für die Ackerfläche wird die Ertragsmesszahl herangezogen. Die Anlage zur Land- und Forstwirtschaft GW 3 ist auszufüllen.</p>
<p>2.4.: Wie sind land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Grundsteuererklärung einzugaben, die keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb darstellen, sondern nur Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung generieren?</p>	<p>Auch ein einzelnes landwirtschaftliches Flurstück ist ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Es bedarf keiner Hofstelle um den bewertungsrechtlichen Begriff Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu erfüllen.</p> <p>Des Weiteren ist die Anlage LuF auszufüllen, auch wenn die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht selbst bewirtschaftet werden. Statt des Pächters (wie bisher) muss sich nunmehr der Eigentümer (ggf. mit Hilfe des Pächters) erklären, unabhängig von einer Verpachtung.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

2.5.: Wie erfolgt die Bewertung von Kleingärten und Dauerkleingärten?

Kleingärten und Dauerkleingärten sind nur dann dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen, wenn sie den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) entsprechen. Liegen die Voraussetzungen vor, werden Gartenlauben kleiner als 30m² in Kleingärten und Dauerkleingärten nicht gesondert bewertet. Gartenlauben die größer als 30m² sind gelten als Wirtschaftsgebäude und sind als Hofstelle zu erklären.

Ist aber das Bauwerk in einer Kleingartenanlage zum dauernden Wohnen geeignet, handelt es sich nicht um eine Gartenlaube, sondern um ein Wohngebäude. Dieses ist als ein Einfamilienhaus zu erklären. Die Umgriffsfläche um das Gebäude gehört in diesem Fall ebenfalls zum Grundvermögen.

Gartenlauben, die nicht zu einer Kleingartenanlage nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG gehören, werden auch nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern dem Grundvermögen zugeordnet.

Gartenlauben außerhalb einer Kleingartenanlage oder Wochenendhäuser, die nicht dauernd bewohnt werden können, sind als sonstig bebaute Grundstücke mit der Bruttogrundfläche zu erklären.

Es steht einer Beurteilung als Wohngrundstück nicht entgegen, dass baurechtliche Vorschriften eine Dauernutzung ausschließen. Entscheidend ist, dass die Räume zur Führung eines selbständigen Haushalts während des ganzen Jahres geeignet sind. Dazu ist unter anderem erforderlich, dass für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Einrichtungen wie Küche oder zumindest ein Raum mit Kochgelegenheit, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden sind. Eine ganzjährige Nutzbarkeit liegt vor, wenn eine Elektrizitäts-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ganzjährig sichergestellt ist und die Räume beheizbar sind.

Können die Gebäude dauernd bewohnt werden, sind sie als Einfamilienhaus zu erklären.

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

<p>2.6.: Welchen Bodenrichtwert setzt man für landwirtschaftliche Flächen an auf denen PV-Anlagen errichtet wurden?</p>	<p>Das Grundstück wird dann nicht zur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, sondern zu gewerblichen Zwecken genutzt und ist dementsprechend der Nutzung nach ein unbebautes Grundstück, welches zum Grundvermögen zählt. Der Bodenrichtwert und nicht die Ertragsmesszahl ist maßgeblich. Ein ggf. vorhandener landwirtschaftlicher Bodenrichtwert ist für die Bewertung nicht heranzuziehen.</p> <p>Wird für diese Fläche kein Bodenrichtwert ausgewiesen, ist in der Anlage Grundstück in Zeile 4 Kennziffer 11 eine „Null“ einzutragen. Das Finanzamt wird einen Bodenwert ableiten.</p>
---	--

3. Weitere Fragen

<p>3.1.: Wo können die für die Erklärungsabgabe benötigten Bodenrichtwerte und Ertragsmesszahlen eingesehen werden?</p>	<p>Die für die Erklärungsabgabe benötigten Katasterdaten, Bodenrichtwerte und Ertragsmesszahlen weist das Informationsportal Grundstücksdaten (https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/) aus.</p>
<p>3.2.: Woher bekommen wir mehr Aktenzeichen, insbesondere auch für die Ersatzbemessungen?</p>	<p>Auch für die Ersatzbemessungen sind beim Finanzamt Aktenzeichen hinterlegt.</p> <p>Sind für die betreffenden Fälle, noch keine neuen Aktenzeichen vergeben, so müssen neue Az. angelegt werden.</p>
<p>3.3.: Bekommen Wohnungseigentümer mit Erbbaurecht auch Infoschreiben?</p>	<p>Zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts ist bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, der Erbbauberechtigte unter Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks (Erbbauperpflichtete) verpflichtet.</p> <p>Die Infoschreiben wurden alle im Zeitraum zwischen Mai und Juni 2022 an die jeweiligen Steuerpflichtigen versandt. Weitere Schreiben werden nicht mehr versandt. Wenn Sie Eigentümerin oder Eigentümer mit Erbbaurecht sind, wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

4. Fragen zu ELSTER

<p>4.1.: Wieviel Flurstücke sind bei Elster.de möglich für die Eingabe der land- und forstwirtschaftlichen Flächen?</p>	<p>Es sind 9999 Flurstücksangaben bei ELSTER möglich.</p>
<p>4.2.: Welche Anrede gilt für Kommunen? bei der Nachbearbeitung kann es nicht übersprungen werden?</p>	<p>In ELSTER kann für die Anrede zum Beispiel der Eintrag „ohne Anrede“ gewählt werden.</p>
<p>4.3.: Elster nimmt nur max. 2 Bodenrichtwerte je Grundstück. Wie kann man 3 oder mehr erfassen?</p>	<p>Der Eintrag von mehr als 2 Bodenrichtwerten ist in ELSTER nicht vorgesehen.</p> <p>Der zusätzliche Wert kann in den „ergänzenden Angaben zur Feststellungserklärung“ (Hauptvordruck GW1, Zeile 30) aufgenommen werden. Die Erklärung wird dann zur personellen Bearbeitung ausgesteuert und der Wert wird ggf. personell berücksichtigt.</p>

5. Fragen zu grundsteuerbefreiten Grundstücken

<p>5.1.: Sind Erklärungen für grundsteuerbefreite Flurstücke entbehrlich?</p>	<p>Die Erklärungen für grundsteuerbefreite Grundstücke sind nicht entbehrlich. Eine Erklärungsabgabe für diese besonderen Fälle wird bis zum 31. Dezember 2023 nicht beanstandet.</p>
---	---

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

<p>5.2.: Wie erkläre ich ein steuerbefreites Grundstück?</p>	<p>Ein steuerbefreites Grundstück wird durch das Häkchen im Hauptvordruck (GW1) Zeile 31 „Grundsteuerbefreiung und Grundsteuervergünstigung“ und durch die „Anlage Grundsteuerbefreiung und Grundsteuervergünstigung“ Zeile 3 erklärt.</p> <p>Die „Anlage Grundsteuerbefreiung und Grundsteuervergünstigung“ gibt es in ELSTER nicht. Sie ist in der „Anlage Grundstück (GW2)“ integriert unter „2. Angaben zu vollständiger Grundsteuerbefreiung“ oder „3. Angaben zu vollständiger Grundsteuervergünstigung“.</p>
--	---

6. Sonstige Fragen

<p>6.1.: Warum gibt es keine Aufhebungen der Einheitswertbescheide für die Gebäude auf fremden Grund und Boden?</p>	<p>Erst zum 01.01.2025 gilt das neue Recht. Mit Stichtag 01.01.2025 sind die Bescheide für die Gebäude auf fremden Grund und Boden kraft Gesetzes aufgehoben.</p>
<p>6.2.: Muss die Kommune für land- und forstwirtschaftliche Flächen in ihrem Eigentum die Erklärung abgeben?</p>	<p>Der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft setzt keine Mindestgröße voraus. Demzufolge muss die Kommune einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erklären, wenn die Flächen zur Land- und Forstwirtschaft gehören.</p>
<p>6.3.: Was konkret verstehen Sie unter einer wirtschaftlichen Einheit? Wie können verschiedene nicht zusammenhängende Gemarkungen eine wirtschaftliche Einheit darstellen?</p>	<p>Was eine wirtschaftliche Einheit ist, entscheidet sich nach den Anschauungen des Verkehrs. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.</p>
<p>6.4.: Gilt weiterhin, dass Papierdokumente nur im Härtefall ausgegeben werden sollen?</p>	<p>Ja.</p>

Informationen zur Grundsteuerreform für Kommunen

6.5.: Muss die Kommune auch als gesetzlicher Vertreter eine Erklärung abgeben?	Ja.
6.6.: Werden die Bescheide nach alter Besteuerungsform bis Ende 2024 per Post gesandt? Oder wird der Postversand komplett nach alt und neu eingestellt?	Die Bescheide werden weiterhin per Post versandt. Eine Umstellung auf die elektronische Bekanntgabe erfolgt später.
6.7.: In welcher Form erhalten die Eigentümer die Grundlagenbescheide?	Die Eigentümer erhalten die Grundlagenbescheide weiterhin in Papierform per Post.
6.8.: Ab wann erfolgt die elektr. Übersendung der Messbescheide an die Kommunen? Wir warten auf die ersten GMBX Dateien.	Derzeit erfolgt die programmtechnische Umsetzung. Die Versendung soll zeitnah beginnen.
6.9.: Gibt es eine Aufstellung der steuerbefreiten Grundstücke? Ist eine Übersendung einer Liste der befreiten Grundstücke zum Filtern möglich?	Die Kommune kann über eine Anfrage beim zuständigen Finanzamt eine Liste von Aktenzeichen für eigene Flurstücke erhalten (Großkundenabfrage). In dieser Liste sind auch die als steuerbefreit gekennzeichneten Flurstücke erkennbar.
6.10.: Erhält man eine Empfangsbestätigung, wenn die Erklärung elektronisch an das Finanzamt übermittelt wird?	Nach elektronischer Übermittlung der Erklärung über ELSTER erhält man ein Übertragungsprotokoll (sog. Transferticket).