

OFD Karlsruhe

Die Einführung der neuen Grundsteuer ist für jedes Bundesland eine große Herausforderung. Der Finanzverwaltung ist es deshalb ein Anliegen, dass die Bürgerinnen und Bürger im Land sowie deren steuerlichen Beraterinnen und Berater dabei so wenig Aufwand wie möglich haben und die Umsetzung der Reform effektiv abläuft. Nachfolgend die wichtigsten Hinweise zu den Fragen zur Erhebung der neuen Landesgrundsteuer.

Welche Daten werden benötigt?

Im Vergleich zu anderen Bundesländern müssen die Eigentümer von Grundstücken in Baden-Württemberg die wenigsten Angaben bei der Feststellungserklärung machen. Benötigte Daten sind insbesondere:

- das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung bei den Finanzämtern eingereicht werden muss,
- Informationen zum Grundstück wie Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Nutzungsart.

Nicht abgefragt werden in Baden-Württemberg die Art der Immobilie, Wohn- und Nutzfläche, Baujahr oder Anzahl der Garagen und Stellplätze. Das macht die Erklärungsabgabe für die Betroffenen deutlich einfacher.

Unterstützende Maßnahmen

Zur Unterstützung stellt die Finanzverwaltung zahlreiche Informationen und Hilfen bereit. Beispielsweise wurde zusammen mit den kommunalen Landesverbänden ein Information-blatt verfasst. Dieses haben viele Kommunen bereits mit den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2022 versandt. Darin wird auch darauf hingewiesen, dass Eigentümer gesetzlich zur Abgabe einer Feststellungserklärung verpflichtet sind.

Ein weiteres Schreiben mit Hinweisen zur Grundsteuerreform allgemein sowie konkret zum jeweiligen Grundstück im Grundvermögen, für das eine Feststellungserklärung abgegeben werden muss, folgt im Mai/Juni des Jahres an private Grundbesitzerinnen und Grundbesitzer. In dem Schreiben findet sich dann unter anderem auch das Aktenzeichen des Grundstücks. Damit wird es einfacher, die erforderlichen Angaben zu machen. Insofern ist die

Kontaktaufnahme mit dem Finanzamt aktuell nicht nötig. Es empfiehlt sich deshalb, das Schreiben abzuwarten.

Für Grundbesitz im Eigentum von juristischen Personen oder Personenhandelsgesellschaften ergehen keine Informationsschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Daten z.B. aus den Buchführungsunterlagen zur Verfügung stehen.

Wann ist Abgabefrist beim Finanzamt?

Die Grundstückseigentümer wurden Ende März 2022 durch eine öffentliche Bekanntmachung aufgefordert, eine Feststellungserklärung abzugeben. Die hierin anzugebenden Werte beziehen sich auf den Stichtag 1. Januar 2022. Möglich ist die Abgabe dieser Erklärung aber erst ab dem 1. Juli 2022. Mit diesem Datum werden die elektronischen Formulare unter anderem im Portal „Mein ELSTER“ (www.elster.de) bereitgestellt. Die Abgabefrist für die Feststellungserklärung endet am 31. Oktober 2022.

Die Grundsteuerreform muss aufgrund der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts bis Ende 2024 umgesetzt sein. In Baden-Württemberg sind insgesamt 5,6 Millionen Grundstücke und land- und

forstwirtschaftliche Betriebe neu zu bewerten. Voraussetzung dafür ist ein frühzeitiger und kontinuierlicher Eingang der Steuererklärungen. Da der Zeitraum für die Umsetzung sehr knapp ist, wird es zwar grundsätzlich keine Fristverlängerung für die Abgabe von Steuererklärungen zur Grundsteuerwertfeststellung geben. Das Ministerium für Finanzen und die mit der Umsetzung der Reform beauftragte Oberfinanzdirektion Karlsruhe (OFD) haben aber ebenfalls den Bedarf nach einer praxisgerechten Lösung erkannt.

Deshalb ist folgende Vorgehensweise geplant:

Die Steuerverwaltung wird Erinnerungen zur Abgabe der Feststellungserklärung von wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens voraussichtlich im ersten Quartal 2023 und für land- und forstwirtschaftliche Betriebe voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 versenden. Der genaue Termin wird erst nach Ende der Abgabefrist, also frühestens im November 2022 festgelegt. Er wird vor allem davon abhängen, wie hoch das Erklärungsaufkommen insgesamt sein wird. Beim Grundvermögen werden die Erinnerungen voraussichtlich nicht landeseinheitlich, sondern in Abhängigkeit vom Erklärungsaufkommen der einzelnen Finanzämter versandt werden. Wird die Erklärung bis zu dem in der Erinnerung genannten Termin abgegeben, so wird das Finanzamt keinerlei negative Folgen aus der (formell gegebenen) Überschreitung der Abgabefrist ziehen.

Dieses Vorgehen soll den steuerlichen Beraterinnen und Beratern ausreichend Zeit für die Erstellung der Erklärung einräumen.

Ab Juli 2022 sind auf der Internetseite www.grundsteuer-bw.de zusätzliche Informationen und erforderliche Daten zu finden. Auch die Bodenrichtwerte sind dort dann hinterlegt. Diese werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen der Kommunen bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt und bis zum 30. Juni 2022 veröffentlicht. In manchen Fällen kann es deshalb sein, dass die Bodenrichtwerte erst zu einem späteren Zeitpunkt abrufbar sind. Es empfiehlt sich daher, immer mal wieder auf die Seite zu schauen.

Darüber hinaus gibt es bereits jetzt auf der Homepage des Ministeriums für Finanzen unter www.fm.baden-wuerttemberg.de ein umfassendes FAQ mit Antworten auf häufig gestellte Fragen rund um die Grundsteuerreform sowie einen kurzen Erklär-Clip für Eigentümer. In Ergänzung dazu können allgemeine Fragen rund um die Uhr dem virtuellen Assistenten der Steuerverwaltung gestellt werden, aufrufbar unter www.steuerchatbot.de.

Über die Umsetzung der Grundsteuerreform in anderen Bundesländern steht die länderübergreifende Internetseite www.grundsteuerreform.de zur Verfügung.

Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in §§ 26-36 LGrStG entspricht der Bewertung im Bundesrecht §§ 232 – 242 BewG.

Ehegatten und Personengesellschaften können weiterhin zusammen eine Erklärung abgeben d.h. sie benötigen keine neuen Aktenzeichen für ihr jeweiliges Eigentum (§25 LGrStG). Die bestehenden landwirtschaftlichen Einheitswertaktenzeichen behalten Ihre Gültigkeit.

Für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wird ein Ertragswertansatz basierend auf den Ertragsverhältnissen der Testbetriebe des BML zu Grunde gelegt. Dabei wird zwischen 34 land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen unterschieden und den einzelnen Nutzungen werden Bewertungsfaktoren zugeordnet. Somit erfolgt eine standardisierte Bewertung der Flächen. Auch die land- und forstwirtschaftliche Hofstelle ist zukünftig eine eigene Nutzung mit eigenem Wert.

Fläche x Bewertungsfaktor = Reinertrag Summe aller Reinerträge (inkl. ggf. notwendiger Zuschläge) x Kapitalisierungsfaktor 18,6 = Grundsteuerwert

Die einzelnen land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und wie sie zu erklären sind, wird in Ausfüllanleitungen mit Beispielen beschrieben. Diese Ausfüllanleitungen sind in ELSTER hinterlegt, stehen auch anderen Softwarefirmen zur Verfügung.

Wichtig: Die Nutzung der Fläche muss so erklärt werden, wie sie tatsächlich erfolgt. Es kann unter Umständen vorkommen, dass die Daten, die im Liegenschaftskataster hinterlegt sind, davon abweichen.

Jeder Eigentümer muss seine Flächen mit den entsprechenden Nutzungen erklären. Gerade bei verpachteten Flächen muss die Nutzung, wenn sie nicht bekannt ist, beim Pächter/Nutzungsberechtigten erfragt werden. Dies gilt auch für die Frage der Bewässerungsmöglichkeit von Anbauflächen im Zusammenhang mit einem Wechselanbau von Gemüsebau und anderer landwirtschaftlicher Nutzung. Bewässerbare Anbauflächen sind bei wechselndem Anbau von Gemüse und anderen landwirtschaftlichen Nutzungen als Freilandgemüsebau zu bewerten.

Bei der forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmen sich die Bewertungsfaktoren nach den forstlichen Wuchsgebieten (7 WG in BW), in denen der Wald liegt. Die WG sind bereits gemarkungsweise digital hinterlegt. Liegen auf einer Gemarkung zwei oder sogar mehrere WG vor und ist ein gegendüblich dominantes WG nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln, so gilt das WG mit dem niedrigsten Wert. Lediglich forstliche Nutzungen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen werden als Geringstland bewertet, wenn eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt (z.B. Kernzone I Nationalpark Schwarzwald).

Für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts werden folgende Angaben benötigt:

- Aktenzeichen (vorhandenes Einheitswertaktenzeichen),
- der Gemeindename, die Nummer und der Name der Gemarkung in der das Flurstück / die Flurstücke liegen,
- falls vorhanden die Nummer der Flur, in der das Flurstück liegt, sowie der Flurstückszähler und ggf. der Flurstücksnummer,
- die amtliche Fläche des Flurstücks,
- die Art der Nutzung des Flurstücks, ggf. auch mehrere Nutzungen, wenn auf dem Flurstück mehrere Nutzungen vorhanden sind (z.B. Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung, forstwirtschaftliche Nutzung), sowie die zu der jeweiligen Nutzung gehörende Fläche,
- bei landwirtschaftlicher Nutzung, Saatzucht und Kurzumtriebsplantagen die Ertragsmesszahl der Fläche,
- ggf. die Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude
- ggf. die Durchflussmenge bei Wasserflächen.

Diese Angaben können den folgenden Informationsquellen entnommen werden:

- Informationsschreiben der Finanzverwaltung: Es wird Mitte Oktober ein Informationsschreiben an die Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen versandt. Dieses beinhaltet das Aktenzeichen und die Flurstücke, die unter diesem Aktenzeichen geführt werden. Unter Umständen kann es vorkommen, dass hier Flurstücke genannt sind, die aufgrund eines kürzlich, durch vorläufige

Besitzeinweisung, zugewiesenen Flurbereinigungsverfahren nicht mehr vorhanden sind. In diesem Fall sind die neu zugewiesenen Flurstücke (neuer Bestand) zu erklären.

- „Geoportal land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer“ (über die Internetseite www.grundsteuer-bw.de abrufbar): In diesem Portal erhalten sie neben den allgemeinen Angaben zu Ihrem Flurstück (Gemarkungsnummer & -name, Flur(en), Flurstücksnummer) auch weitere Information wie die Flurstücksgröße, ggf. die Teilflächengrößen bei mehreren Nutzungen auf dem Flurstück, und die Ertragsmesszahl.
- Steuerchatbot: Möglichkeit, allgemeine Fragen zur Erklärung des land- und forstwirtschaftlich Vermögens zu stellen.

Die Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwerts kann voraussichtlich ab 1. Juli 2021 elektronisch erfolgen. Wegen des Versands der Informationsschreiben im Oktober 2022 wird für land- und forstwirtschaftliches Vermögen, abweichend von der Abgabefrist 31. Oktober 2022, eine spätere Abgabe der Erklärung ermöglicht. Die Steuerverwaltung wird Erinnerungen zur Abgabe der Steuererklärung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2023 versenden. Der genaue Termin wird erst nach Ende der Abgabefrist, also frühestens im November 2022 festgelegt. Wird die Erklärung bis zu dem in der Erinnerung genannten Termin abgegeben, so wird das Finanzamt keinerlei negative Folgen aus der (formell gegebenen) Überschreitung der Abgabefrist ziehen.

Das Geoportal und den Steuerchatbot können Sie über www.grundsteuer-bw.de frei aufrufen. Es sind daher keine Anfragen bei den Finanzämtern nötig. Der Steuerchatbot ist bereits online und das Geoportal geht spätestens am 1. Juli 2022 online.

Bei der Nutzung des Geoportals land – und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke für Zwecke der Grundsteuer sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Durch Nutzungsänderungen kann es vorkommen, dass die Daten, die im Liegenschaftskataster hinterlegt sind, nicht aktuell sind und die Realität nur teilweise abbilden. Folglich können die Daten aus dem Geoportal nicht eins zu eins übernommen werden. Die tatsächlich vorhandene Nutzung ist maßgebend. Das Geoportal soll die Steuerpflichtigen bei ihrer Erklärung lediglich unterstützen. Beispielsweise wird auf einer Teilfläche eines Flurstücks Gemüse angebaut und eine Teilfläche wird als Grünland genutzt. In diesem Fall wird im Geoportal Acker und Grünland mit den jeweiligen Teilflächen und den jeweiligen Ertragsmesszahlen als Klassifizierung ausgewiesen. Erklärt werden muss die Teilfläche des Grünlands mit der Ertragsmesszahl als landwirtschaftliche Nutzung und die Teilfläche des Ackers als Nutzung Gemüsebau. Wird im Geoportal für ein Flurstück nur eine Ertragsmesszahl für das ganze Flurstück ausgewiesen (z.B. Acker 4215 m², 1985 EMZ), das Flurstück aber tatsächlich unterschiedlich genutzt (z.B. Ackerbau und Gemüsebau), müssen die Ertragsmesszahl und die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung anteilig herausgerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass bei einigen Sonderkulturen zwar eine Ertragsmesszahl ausgewiesen wird, diese aber bei der Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwertes nicht berücksichtigt werden muss.

Befinden sich die Flurstücke in einem Flurbereinigungsverfahren, können die Daten aus dem Geoportal bis zur vorläufigen Besitzeinweisung verwendet werden. Im Geoportal können nur die alten Flurstücke, die in das Flurbereinigungsverfahren eingegangen sind, dargestellt werden. Ist die vorläufige Besitzeinweisung bereits erfolgt, müssen die neu zugewiesenen Flurstücke erklärt werden. In diesem Fall muss die ggf. benötigte EMZ der neu zugewiesenen Flurstücke mit Hilfe der durchschnittlichen EMZ der Gemarkung, in der das Flurstück liegt, und der Flächen der neu zugewiesenen Flurstücke mit folgender Formel berechnet werden:

(Fläche des Flurstücks in m² x durchschn. EMZ der Gemarkung) / 100 = EMZ des Flurstücks.

Die durchschnittliche EMZ der Gemarkung wird bei den alten Flurstücken, die in das Flurbereinigungsverfahren eingegangen sind, angezeigt.

Hofstelle

Die Hofstelle muss jetzt neu bewertet und neu zugerechnet werden. Sie zählt nicht mehr komplett zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern der Teil der Hofstelle, der dem Wohnen dient, gehört zukünftig zum Grundvermögen. Vergleichbar mit den Teilen, die bisher schon anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken gedient haben und im Grundvermögen bewertet wurden. Dies hat zur Folge, dass alle Steuerpflichtigen, die bisher einen Wohnteil im Einheitswert hatten, eine Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwerts für ihr Grundvermögen (Wohnung und privatgenutzter Teil der Hoffläche) und eine Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwerts für ihr land- und forstwirtschaftliches Vermögen abgeben müssen. Für den Teil, der jetzt neu im Grundvermögen zu erklären ist, werden die Steuerpflichtigen bereits im Mai / Juni ein Informationsschreiben mit einem neuen Aktenzeichen erhalten. Die Erklärungen für die Feststellung des Grundsteuerwerts für den im Grundvermögen zu erklärenden Teil der Hofstelle kann ab 1. Juli 2022 und muss bis spätestens 31. Oktober 2022 erfolgen.

Steuerpflichtige müssen in ihrer Erklärung für die Feststellung des Grundsteuerwerts ihres Grundvermögens angeben, welche Gebäude und Flächen privat oder gewerblich genutzt werden. Das entscheidende Kriterium für die Zuordnung einer Fläche zum Grundvermögen oder zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. In den meisten Fällen wurde diese Abgrenzung bereits im Zusammenhang mit der Überführung der Wohnung in das steuerliche Privatvermögen getroffen. Diese ertragssteuerliche Abgrenzung soll herangezogen werden. Eine gemischt genutzte Fläche kann anteilig dem Wohnteil (Grundvermögen) und der Nutzung Hofstelle (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) zugeordnet werden.