Fragen & Antworten zur Grundsteuerreform

Stand: 30.06.2022

www.bdo.de/Grundsteuer Grundsteuer@bdo.de

ERZBISTUM KÖLN

BDO

Agenda

01	Kommunikation durch die Finanzverwaltung
02	Überblick über die Bewertungsmodelle
03	Abgabe der Steuererklärungen
04	Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit
05	Daten für das Bundesmodell
06	Bewertung von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben

Agenda

07 Steuerbefreiungen

08 Steuerermäßigungen

09 Verantwortlichkeiten Kirchenvorstände

Allgemeine Angaben zum FAQ

Der FAQ wird regelmäßig aktualisiert. Die Versionsnummer inkl. Datum wird in der Fußzeile auf jeder Seite angegeben.

Aktualisierte Texte werden in der neuen Version des FAQ jeweils in roter Schrift dargestellt.

Anmerkungen und Ergänzungswünsche für den FAQ senden Sie bitte an die folgende E-Mail-Adresse:

grundsteuerreform-ebk@bdo.de

ERZBISTUM KÖLN © BDO

Zeitlinie

1
2018
BVerfG
Urteil v. 10.04.2018

2
2019
Einigung Bund und Länder über Reform der Grundsteuer

3
2021
Koordinierter Ländererlass
Bundesmodell: 24.12.2021

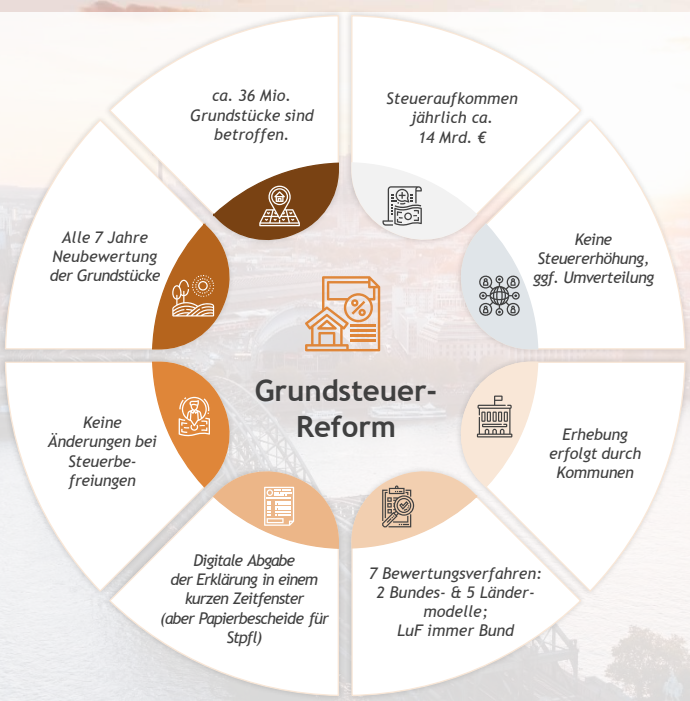
4
2022
Abgabe der Grundsteuerwerterklärung
01.07.-31.10.2022

5
2023/24
Feststellung der Grundsteuerwerte u. anpassen d. Hebesätze

6
2025
Erhebung der neuen Grundsteuer ab 01.01.2025

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

Grundsteuerreform
Überblick



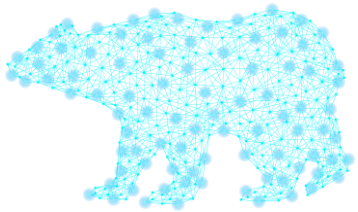
ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

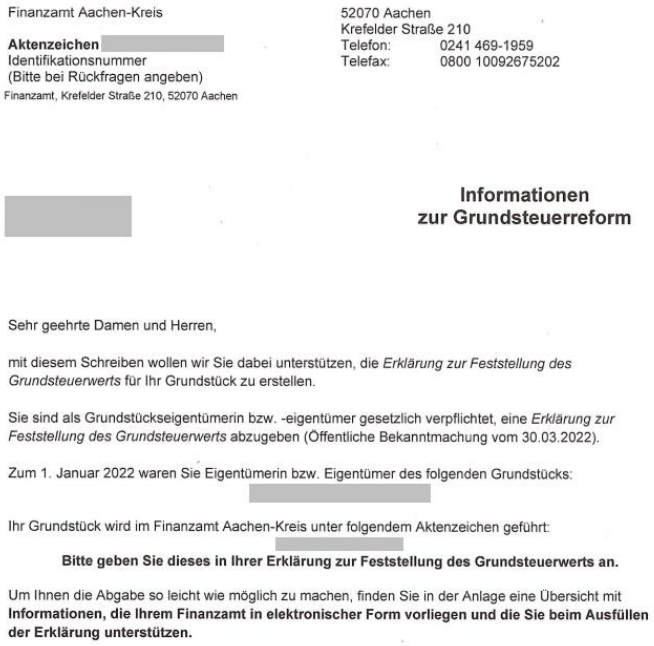
KOMMUNIKATION DURCH DIE FINANZVERWALTUNG

01

01 Kommunikation durch die Finanzverwaltung

Informationsschreiben





Finanzamt Aachen-Kreis

Aktenzeichen [redacted]
Identifikationsnummer
(Bitte bei Rückfragen angeben)
Finanzamt, Krefelder Straße 210, 52070 Aachen

52070 Aachen
Krefelder Straße 210
Telefon: 0241 469-1959
Telefax: 0800 10092675202

[redacted]

Informationen zur Grundsteuerreform

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben wollen wir Sie dabei unterstützen, die *Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts* für Ihr Grundstück zu erstellen.

Sie sind als Grundstückseigentümerin bzw. -eigentümer gesetzlich verpflichtet, eine *Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts* abzugeben (Öffentliche Bekanntmachung vom 30.03.2022).

Zum 1. Januar 2022 waren Sie Eigentümerin bzw. Eigentümer des folgenden Grundstücks:
[redacted]

Ihr Grundstück wird im Finanzamt Aachen-Kreis unter folgendem Aktenzeichen geführt:
[redacted]

Bitte geben Sie dieses in Ihrer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an.

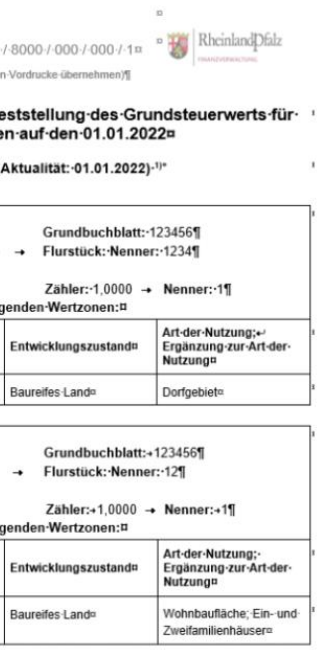
Um Ihnen die Abgabe so leicht wie möglich zu machen, finden Sie in der Anlage eine Übersicht mit **Informationen, die Ihrem Finanzamt in elektronischer Form vorliegen und die Sie beim Ausfüllen der Erklärung unterstützen.**

- Der Versand der Informationsschreiben erfolgt in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum April bis Juni 2022.
- Das auf dem Informationsschreiben angegebene Aktenzeichen wird für die Abgabe der elektronischen Steuererklärung benötigt. Ohne Angabe des Aktenzeichens ist die Abgabe der Steuererklärung nicht möglich.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

01 Kommunikation durch die Finanzverwaltung

Ausfüllhilfe für die Feststellungserklärung



Entwurf – Stand 01.12.2021

Datenstammblatt zu Aktenzeichen: 729 / 032 / 8000 / 000 / 000 / 1

(Bitte das Aktenzeichen ohne Sonderzeichen in die amtlichen Vordrucke übernehmen)

Ausfüllhilfe für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen auf den 01.01.2022

Angaben aus dem Liegenschaftskataster (Aktualität: 01.01.2022)[1]

Lagebezeichnung: Musterstraße 11
Gemarkung: → Musterhausen → Grundbuchblatt: 123456
Flur: 123 → Flurstück: Zähler: 12345 → Flurstück: Nenner: 1234
Amtliche Fläche in m²: 1.000
Miteigentumsanteil am Grundstück: → Zähler: 1,0000 → Nenner: 1
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

Teilfläche	Flächenanteil in m²	Wert in € je m²	Art der Wertzone[2]	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	1.000	30,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Dorfgebiet

Lagebezeichnung: Musterstraße 11
Gemarkung: → Musterhausen → Grundbuchblatt: 123456
Flur: 123 → Flurstück: Zähler: 1208 → Flurstück: Nenner: 12
Amtliche Fläche in m²: 300
Miteigentumsanteil am Grundstück: → Zähler: 1,0000 → Nenner: 1
Die amtliche Fläche des Flurstücks liegt in folgenden Wertzonen:

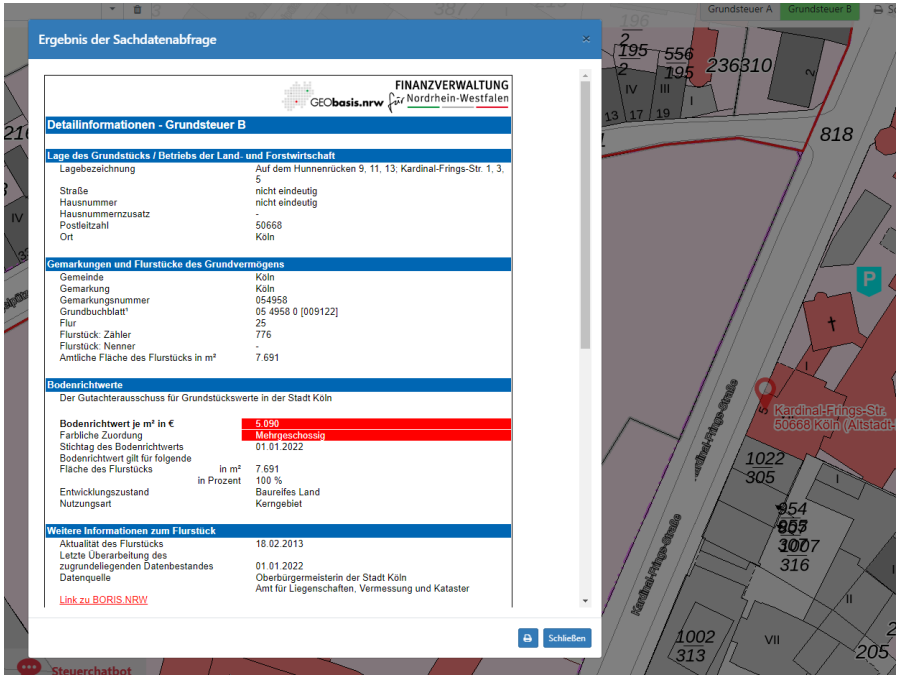
Teilfläche	Flächenanteil in m²	Wert in € je m²	Art der Wertzone[2]	Entwicklungszustand	Art der Nutzung; Ergänzung zur Art der Nutzung
1	300	30,00	Bodenrichtwert	Baureifes Land	Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser

- Als Service planen einige Landesfinanzverwaltungen den Eigentümern von Grundbesitz im Regelfall eine sog. Ausfüllhilfe zuzusenden. Dieser Ausfüllhilfe sind die der Steuerverwaltung vorliegenden Geobasisdaten zum jeweiligen Grundbesitz beigefügt.
- Die Ausfüllhilfe enthält Angaben zum Stichtag 1.1.2022 wie zum Beispiel:
  - Aktenzeichen
  - Flurstückskennzeichen
  - Lagebezeichnung
  - Amtliche Fläche
  - Bodenrichtwert

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

01 Kommunikation durch die Finanzverwaltung

Geodaten-Portal NRW



- www.grundsteuer-geodaten.nrw.de
- Grundstücksbezogene Daten können dem Geodaten-Portal NRW entnommen werden.
- Zugang ist kostenfrei
- keine Gebäudedaten
- Informationen zu Grundsteuer A und B

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

ÜBERBLICK ÜBER DIE BEWERTUNGSMODELLE

02

ERZBISTUM KÖLN

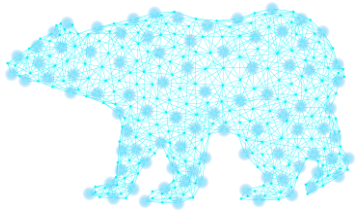
BDO

02 Grundsteuerreform

Bundesland	Modell/wesentliche Faktoren
Berlin Brandenburg Bremen Mecklenburg-Vorpommern Nordrhein-Westfalen Rheinland-Pfalz Sachsen-Anhalt Schleswig-Holstein Thüringen	Bundesmodell: Grundstücksfläche Brutto-Grundfläche Wohnfläche, Nutzfläche Baujahr Bodenrichtwert Grundstücksart Gebäudeart Jahr einer Kernsanierung
Saarland, Sachsen	Bundesmodell mit abweichenden Meßzahlen: Grundstücksfläche, Lage, Baujahr, Bodenrichtwert
Baden-Württemberg	Bundesmodell: Grundstücksfläche und Bodenrichtwert
Bayern	Flächenmodell: Grundstücks- und Gebäudefläche, bebaute Fläche
Hamburg	Flächenlagemodell: Grundstücks- und Gebäudefläche, Lagefaktor
Hessen	Flächenlagemodell: Grundstücks- und Gebäudefläche, Bodenrichtwert
Niedersachsen	Flächenlagemodell: Grundstücks- und Gebäudefläche, bebaute Fläche, Bodenrichtwert

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

02 Bundesmodell
Berechnung



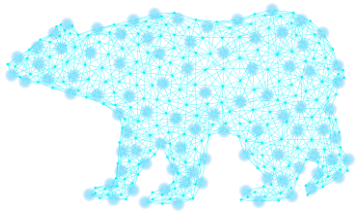
Unbebaute Grundstücke	
	Grundstücksfläche
x	Bodenrichtwert
=	Grundsteuerwert

Wohngrundstücke	
Ertragswertverfahren	
	jährlicher Rohertrag
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
=	Jährlicher Reinertrag
x	Vervielfältiger
=	Barwert der Reinerträge
+	abgezinster Bodenwert
=	Grundsteuerwert
	Abgleich mit Mindestwert (75% Bodenwert)

Geschäftsgrundstücke/ sonstige Grundstücke	
Sachwertverfahren	
	Normalherstellungskosten
x	Brutto-Grundfläche
x	Baupreisindex
=	Gebäudenormalherstellungswert
./.	Alterswertminderung (max. 70%)
=	Gebäudesachwert
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
x	Wertzahl
=	Grundsteuerwert
	Abgleich mit Mindestwert

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

02 Ländermodelle
Aktuelles



Ausübung der Öffnungsklausel nach Art. 72 Abs. 3 GG

Bundesland	Wesentliche Faktoren (Modell)
Bayern	Fläche des Grunds und Bodens, Wohn- bzw. Nutzfläche des Gebäudes (Flächenmodell)
Baden-Württemberg	Grundstücksfläche und Bodenrichtwert, Modifizierung der Steuermesszahl nach der Nutzung des Grundstücks (modifiziertes Bodenwertmodell)
Niedersachsen	Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Modifiziert durch den Lagefaktor $(BRW/dBRW)^{0,3}$ (Flächen-Lage-Modell)
Hamburg	Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Ergänzende Lageermäßigung für Wohngebäude durch einen Wohnlagefaktor (Wohnlagemodell)
Hessen	Äquivalenzzahlen multipliziert mit der Grundstücks- beziehungsweise Gebäudefläche. Anpassung durch Lagefaktor (Flächen-Faktor-Verfahren)

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

ABGABE DER STEUERERKLÄRUNGEN

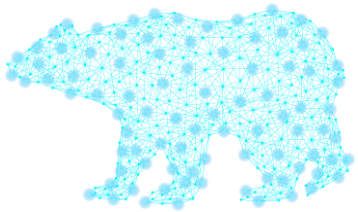
03

ERZBISTUM KÖLN

BDO

02 Abgabepflichten und Steuerbefreiungen

Grundsatz der Vollerklärung



Nach aktueller Gesetzeslage ist für jede wirtschaftliche Einheit (wE) des Grundvermögens und des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eine Steuererklärung abzugeben (§ 218 BewG).

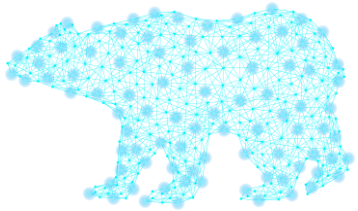
Die wE des Grundvermögens wird vom Gesetz als „Grundstück“ bezeichnet (Abweichung vom zivilrechtlichen Grundstücksbegriff, § 244 Abs. 1 BewG).

Die wE des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens heißt „Betrieb der LuF“ (§ 232 Abs. 2 BewG).

Bundesland	Regelung
Hessen	Vollerklärung, Inanspruchnahme von Steuerbefreiungen soll geprüft werden.
Brandenburg	Vollerklärung, Inanspruchnahme von Steuerbefreiungen soll geprüft werden.
Bayern	Ausnahmen bei jPöR / KdöR
NRW	Keine Erklärung, wenn die wE komplett in NRW liegt und vollumfänglich befreit ist
Niedersachsen	Ausnahme mit Listenmodell
Schleswig-Holstein	Sofern der Grundbesitz vollständig von der Grundsteuer befreit ist, wünscht das Finanzamt keine Feststellungserklärung, auch keine Liste mit einer Aufzählung des Grundbesitzes.

ERZBISTUM KÖLN © BDO

02 Abgabepflichten und Steuerbefreiungen
Aktenzeichen



Die Angabe des Aktenzeichens der wirtschaftlichen Einheit in der Grundsteuerwerterklärung ist nach den uns erteilten Auskünften ein Pflichtfeld. Der Aufbau der Aktenzeichen folgt nach einem von der Finanzverwaltung vergebenen ELSTER-Format.

Ohne Angabe eines den Format-Vorgaben entsprechenden Aktenzeichens ist die elektronische Einreichung einer Steuererklärung nicht möglich!

Vorgehen bei „Problemen“ mit dem Aktenzeichen:

Situation	Vorgehen
neu entstandene bzw. bisher nicht erfasste wirtschaftliche Einheiten	Beantragung eines neuen Aktenzeichens beim Belegenheitsfinanzamt
nicht mehr vorhandene wirtschaftliche Einheiten	Mitteilung an das Finanzamt, dass die wirtschaftliche Einheit nicht mehr besteht; Angabe der Zuordnung des Grundbesitzes zur neuen wirtschaftlichen Einheit
zusammengefasste wirtschaftliche Einheiten	Übermittlung mit einem bisherigen Aktenzeichen; Angabe im Freitextfeld der Erklärung welche bisherigen wirtschaftlichen Einheiten zusammengefasst wurden
geteilte wirtschaftliche Einheiten	Übermittlung mit einem bisherigen Aktenzeichen; Beantragung eines neuen Aktenzeichens bei Belegenheitsfinanzamt für die zusätzlichen Wirtschaftlichen Einheiten

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

02 Abgabepflichten und Steuerbefreiungen
Erbbaurecht

- Nach neuer Gesetzeslage bilden Erbbaurecht, daraus folgende Bauwerke und Erbbaugrundstück qua Fiktion eine wirtschaftliche Einheit und werden als „Grundstück“ zusammengefasst.
- Grundsteuerwert wird nach den allgemeinen Regeln ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts ermittelt
  - Abgabe der Grundsteuerwerterklärung durch den **Erbbauberechtigten bzw. dem Erbbaurechtsnehmer**, dem das gesamte Grundstück zugerechnet wird
  - Der **Erbbauverpflichtete bzw. Eigentümer des belasteten Grundstücks (Kirchengemeinde)** hat dem Erbbauberechtigten ggf. notwendige Angaben zu machen bzw. Auskunft zu erteilen.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

02 Abgabepflichten und Steuerbefreiungen

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

- Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn das Gebäude bewertungsrechtlich einem Dritten und nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzuordnen ist
- Insbesondere, wenn ein Dritter das zivilrechtliche/wirtschaftliche Eigentum am Gebäude innehat
  - (Zivilrechtlicher) Eigentümer (Verpächter) ist Schuldner der Grundsteuer und muss folglich die Grundsteuererklärung abgeben. Der Pächter ist zur Mitwirkung verpflichtet.
- Ausnahmen: In Bayern, Niedersachsen und Hamburg sind Grund und Boden bzw. Gebäude zwei wirtschaftliche Einheiten, die dem Verpächter bzw. dem Pächter zuzurechnen sind.

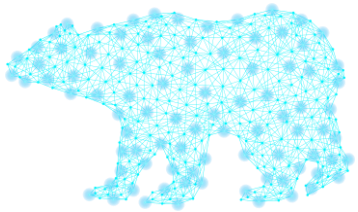
ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

ABGRENZUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT

04

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit



§ 2 BewG

(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

Hinweis:

Identischer Eigentümer: Mehrere Wirtschaftsgüter können eine wirtschaftliche Einheit sein

Mehrere Miteigentümer eines Grundstücks = mehrere wirtschaftliche Einheiten, es sei denn es handelt sich um eine Gesamthand

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

Vorgaben des Gesetzgebers sind sehr allgemein:

- Wille/Zweckbestimmung des Eigentümers (tatsächliche Umsetzung)
- in den Grenzen der allgemeinen Verkehrsanschauung

d.h. praktisches Thema, Einzelfall entscheidend, „Gesunder Menschenverstand“

Grundsatz 1: Ein Gebäude ist grundsätzlich eine wE.

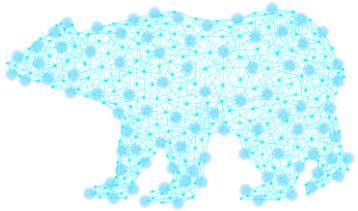
Argumente/Kriterien sind z.B.:

- Liegt ein einheitliches Gebäude vor?
- Kann „Gebäudeteil“ jederzeit abgetrennt und selbständig veräußert werden?

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

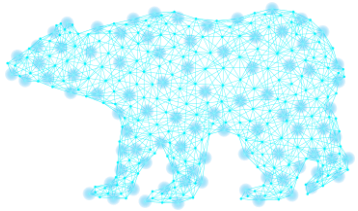


Beispiel	Die Pfarrgemeinde ist Eigentümer eines freistehenden Pfarrhauses mit Wohnung (70qm) und Pfarrbüro (30 qm) = EFH mit Büro (steuerbefreite Dienstwohnung) in einem Gebäude.
Situation	Nunmehrige Vermietung des Pfarrhauses bei Weiternutzung des Pfarrbüro: EFH mit Büro, grundsteuerpflichtig, aber anteilige Grundsteuerbefreiung für das Pfarrbüro nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG („Grundbesitz, der anteilig für die eigene Verwaltung genutzt wird“). Es besteht unverändert eine wE fort.
Was ist zu tun?	Die Pfarrgemeinde ist als Eigentümerin zur Abgabe einer Grundsteuerwerterklärung für das Pfarrhaus verpflichtet.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit



Beispiel	Abwandlung (Ausnahme) Durch das Foyer des Pfarrhauses wird zwischen Pfarrbüro und Wohnung eine Trennwand gezogen und ein eigener Eingang von außen (anstatt über gemeinsamen Flur) geschaffen.
Situation	Es liegen jetzt zwei wirtschaftliche Einheiten vor: Wohnung und Pfarrbüro Argument aus der Rspr: Trennbar und selbständig veräußerbar
Was ist zu tun?	Die Pfarrgemeinde als Eigentümerin kann das Pfarrhaus als 2 wE behandeln und müsste dann jeweils eine Grundsteuerwerterklärung für die Wohnung und das Pfarrbüro abgeben.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

Grundsatz 2: Mehrere Gebäude bilden mehrere wE

- Ist z.B. eine Kirchengemeinde Eigentümerin von drei Wohnhäusern in verschiedenen Ortsteilen und ein Geschäftshaus, sind mindestens vier Steuererklärungen einzureichen.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

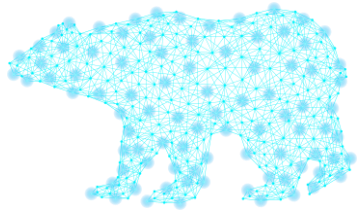
Ausnahme 2: Mehrere Gebäude bilden können eine wE bilden

- Mehrere Flurstücke, Gebäude oder selbständige Gebäudeteile können eine wE bilden. Voraussetzung ist, dass sie zu einer Vermögensart und demselben Eigentümer oder denselben Eigentümern gehören.
- Wenn in der Vergangenheit auf Grund von Zuerwerben benachbarter Flurstücke lediglich Zurechnungsfortschreibungen vorgenommen wurden, können im Rahmen der Hauptfeststellung zum 1.1.2022 mehrere wE zusammen gelegt werden.
- Problematik besteht auch bei historisch gewachsenen Zuordnungen (Bsp. bisherige Einheitswertfeststellung für unterschiedliche Sachverhalte – Cafeteria, Hotel, Wohnungen, Gästezimmer – in unterschiedlichen Gebäuden).

ERZBISTUM KÖLN © BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit



Beispiel	Die Stiftung A ist als gemeinnützig anerkannt. 1970 erwarb die Stiftung ein Grundstück und bebaute dies mit einem Wohnheim für minderjährige Waisen. Im Untergeschoss befanden sich Unterrichtsräume, die Küche sowie das Refektorium. Über die Jahre hinweg erwarb die Stiftung drei weitere angrenzende Flurstücke. Das Areal ist aktuell mit 5 Gebäuden (3 Wohnheime, 1 Gemeinschaftsgebäude, 1 technisches Gebäude) bebaut und hat einen befestigten Parkplatz. Das im übrigen parkähnlich gestaltete Gelände ist von einer Hecke eingesäumt.
Situation	Bei Erwerb der angrenzenden Flurstücke führte das Finanzamt für die bestehenden Einheitswerte jeweils lediglich eine Zurechnungsfortschreibung durch. Nach Abschluss der jeweiligen Bebauung(en) dann eine Wertfortschreibung. Insgesamt wird die Liegenschaft in ihrer Gesamtheit in 4 Einheitswertbescheiden abgebildet.
Was ist zu tun?	Stiftung A ist als Eigentümer zur Abgabe der Grundsteuerwerterklärung(en) verpflichtet. Nach Lage der Umstände erscheint es geboten, die Liegenschaft in **einer** einzigen Steuererklärung abzubilden. Eine getrennte Abgabe, analog den bestehenden Einheitswertbescheiden, wird von der Finanzverwaltung (wohl) akzeptiert werden.

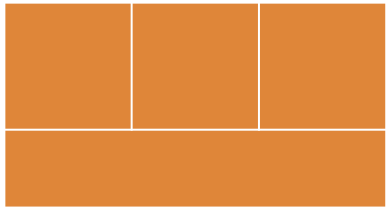
ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

Achtung! Einer einheitlichen wirtschaftlichen Einheit im Beispiel steht entgegen, wenn eines der Flurstücke NICHT der Stiftung zugerechnet werden kann. Hätte die Stiftung eines der drei weiteren angrenzenden Flurstücke nicht erworben, sondern gepachtet, endet die wE an der Grenze der gepachteten Flurstücke. § 2 Abs. 2 BewG: Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

Alle 4 Flurstücke sind der Stiftung zuzurechnen => 1 wE



3 Flurstücke sind der Stiftung zuzurechnen, eines ist gepachtet => mindestens 2 wE

3 Flurstücke sind der Stiftung zuzurechnen, eines ist gepachtet => mindestens 3 wE

ERZBISTUM KÖLN © BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

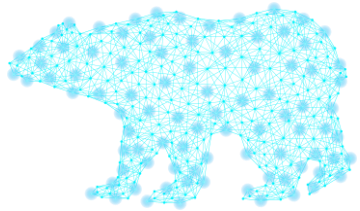
Ausnahme 2: Mehrere Gebäude können eine wE bilden

Zusammenfassung zu einem einheitlichen Zweck mit einheitlicher Ausgestaltung, durch welche die selbständige Funktion der einzelnen Grundstücke aufgehoben wird.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit

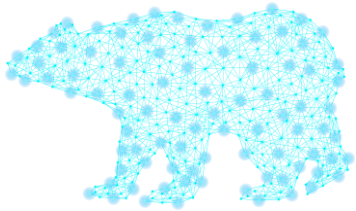


Beispiel	Kirchengemeinde ist Eigentümerin von 4 nebeneinander liegenden Grundstücken, die jeweils bebaut sind mit - der Kirche - dem Pfarrheim - dem Kindergarten - dem Parkplatz (d.h. jedes Bauwerk eine „eigene“ Parzelle)
Situation	Das Pfarrheim wird von den Messdienern, der Seniorengruppe und dem Kirchenchor wöchentlich genutzt, der Parkplatz wird von Kirchgängern und Anwohnern kostenlos genutzt. Der Kindergarten gehört der Kirchengemeinde und wird vom Kirchenvorstand verwaltet.
Was ist zu tun?	Es kann ein einheitlicher Nutzungszusammenhang für kirchliche Zwecke angenommen werden, so dass eine WE angenommen werden kann. (Hausmeinung BDO)

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Definition der wirtschaftlichen Einheit



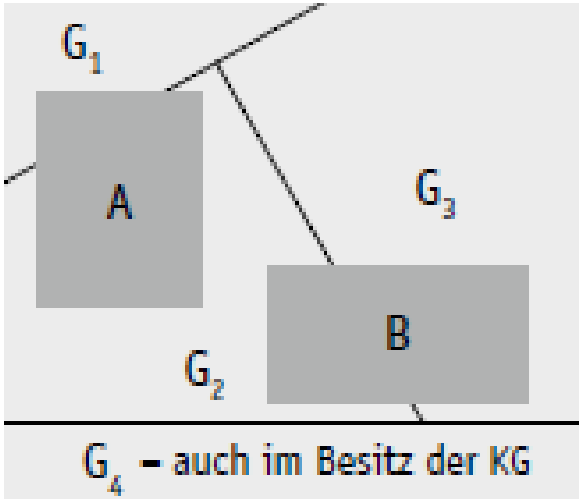
Abwandlung	
Situation	Das Pfarrheim wird am Wochenende für private Feiern und in der Woche halbtags an die Volkshochschule vermietet. Der Parkplatz wird Anwohnern zur kostenpflichtigen Nutzung angeboten. Der Kindergarten wird von einem externen Träger betrieben.
Was ist zu tun?	Hier liegt aufgrund der verschiedenen Nutzungen kein einheitlicher Nutzungszusammenhang vor. (Hausmeinung BDO)

ERZBISTUM KÖLN © BDO

04 Abgrenzung der wirtschaftlichen Einheit

Zuordnung von Flurstücken und Gebäuden (Sonderfall)

Vorgehen bei mehreren Grundstücken:



Erforderliche Informationen:

- Auch hier ist zunächst zu beurteilen, ob eine oder zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen:
- Stehen Gebäude A und B in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang?

Wenn nicht:

- Schätzweise Aufteilung der anteiligen Zuordnung der Grundstücke (Grund & Boden) zu den Gebäuden

ERZBISTUM KÖLN © BDO

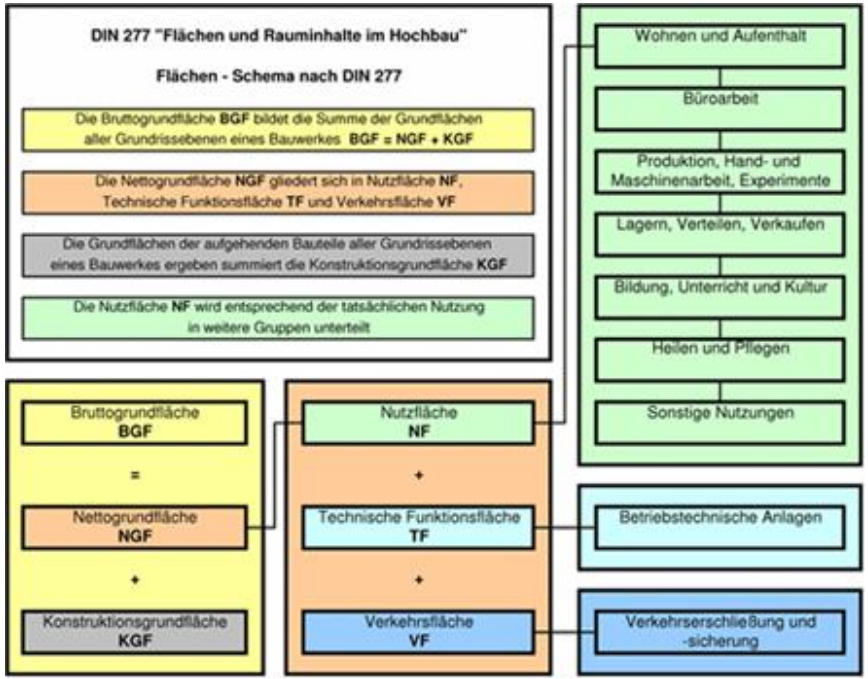
DATEN FÜR DAS BUNDESMODELL

05

05 Daten für das Bundesmodell

Definition der Bruttogrundfläche

- Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, welche in Nettogrundfläche (NGF) und Konstruktionsgrundfläche (KGF) eingeteilt werden.
- Die Nettogrundfläche (NGF) setzt sich aus Nutzungsfläche (NF), Technischer Funktionsfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF) zusammen
  - Zur NF gehören sämtliche Flächen, die den in der Abbildung gezeigten Nutzungsgruppen entsprechen (z.B. Wohnen und Aufenthalt, Büroarbeit etc.)
  - Zur TF gehören sämtliche mit betriebstechnischen Anlagen versehenen Flächen (z.B. Wasseraufbereitung, Ver- und Entsorgung, Stromversorgung, Aufzugs- und Förderanlagen sowie sonstige betriebstechnische Anlagen)
  - Zur VF gehören sämtliche zur Verkehrserschließung und -sicherung genutzten Flächen (z.B. Flure, Fahrzeugverkehrsflächen, Eingangshallen oder Treppen)
- Die Konstruktionsgrundfläche (KGF) setzt sich aus den Grundflächen der aufgehenden Bauteile aller Grundrissebenen eines Bauwerkes (z.B. Wänden, Pfeilern, Schornsteinen und Installationshohlräumen) zusammen



ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

05 Daten für das Bundesmodell
Definition der Bruttogrundfläche

- Grundflächen von waagerechten Flächen sind aus ihren tatsächlichen Maßen, Grundflächen von schräg liegenden Flächen (z. B. Tribünen, Zuschauerräumen, Treppen und Rampen) aus ihrer vertikalen Projektion zu ermitteln.
- Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche wird zwischen folgenden Bereichen unterschieden:
  - Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
  - Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
  - Bereich c: nicht überdeckt
- Die Bruttogrundflächen sind in Quadratmeter anzugeben.
- Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen (vgl. nächste Seite).

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

05 Daten für das Bundesmodell

Definition der Bruttogrundfläche

- Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz, Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen) in Höhe der Boden- oder Deckenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Bruttogrundflächen des Bereiches b sind an Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur vertikalen Projektion ihrer Überdeckung zu ermitteln.
- Bruttogrundflächen von Bauteilen, die zwischen den Bereichen a und b liegen, sind dem Bereich a zuzuordnen.
- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, gehören nicht zur Bruttogrundfläche.
- Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden Kriechkeller, Keller-schächte, Außentreppen, nicht nutzbare Dachflächen, Zwischendecken, Balkone sowie Spitzböden nicht berücksichtigt .

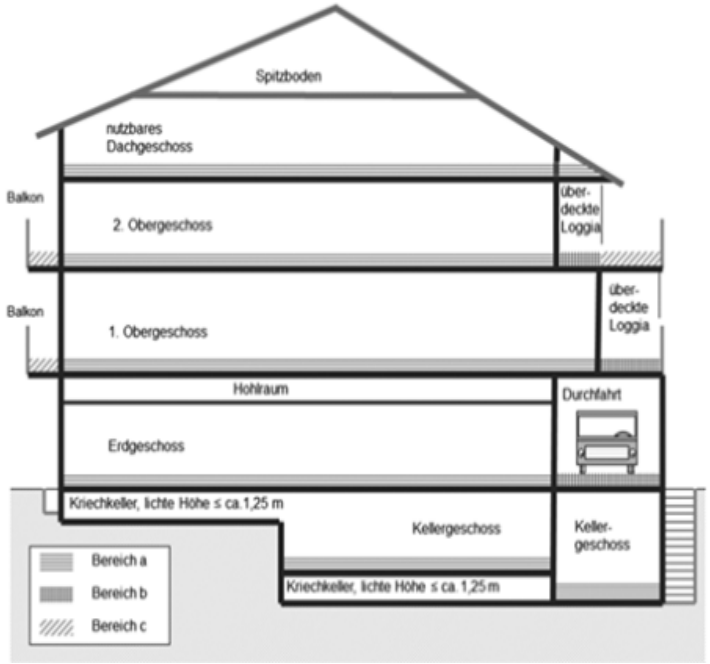


Abbildung zur Unterstützung bei der Zuordnung von Grundflächen

ERZBISTUM KÖLN © BDO

05 Daten für das Bundesmodell
Definition der Bruttogrundfläche

- Nutzbare Dachgeschossflächen sind zustandsunabhängig auf die Bruttogrundfläche anzurechnen
- Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca.1,25 m können als nutzbar angesehen werden, soweit sie allerdings begehbar sind.
  - Voraussetzung für die Annahme einer Begehbarkeit ist eine feste Decke sowie die Zugänglichkeit.
- Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist aufgrund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich; infolgedessen scheidet eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der Bruttogrundfläche aus.

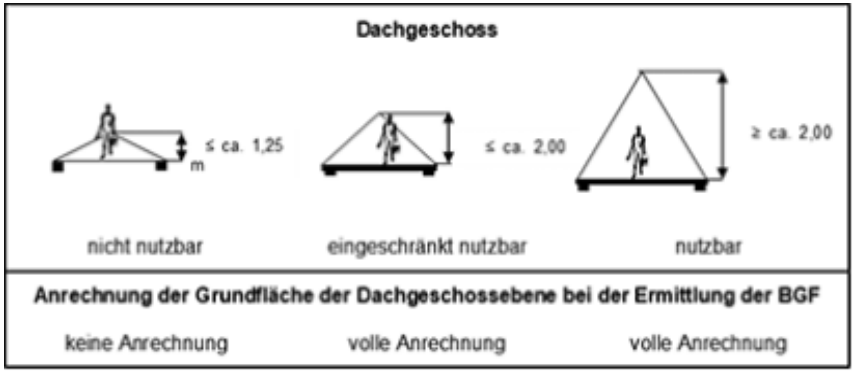
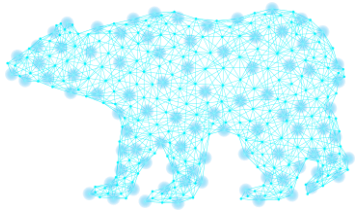


Abbildung zur Unterstützung bei der Zuordnung von Dachgeschossflächen

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

05 Daten für das Bundesmodell
Kernsanierung



- Die Kernsanierung ist eine Maßnahme, die zur Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer führen kann.
- Folgendes kann eine Kernsanierung darstellen:
  - Versetzung in einen Zustand, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht
  - Rückbau bis auf die tragende Substanz (Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben i.d.R. erhalten oder werden ebenfalls instandgesetzt)
  - Komplette Erneuerung von Dacheindeckung, Fassaden, Innen- und Außenwänden mit Ausnahme tragender Wände, Fußböden, Fenstern, Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme
- Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen verlängern die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes allein nicht wesentlich.
- Im Einzelfall müssen nicht zwingend alle der vorgenannten Kriterien gleichzeitig erfüllt sein
  - Insbesondere bei solchen Gebäuden und Gebäudeteilen, bei denen aufgrund baurechtlicher oder sonstiger rechtlicher Vorgaben (z.B. Denkmalschutz) eine weitreichende Veränderung nicht zulässig ist

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

BEWERTUNG VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN UND BETRIEBEN

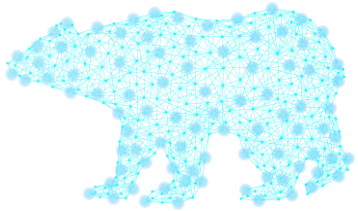
06

ERZBISTUM KÖLN

BDO

06 Bewertung LuF-Flächen und Betriebe

Abgrenzung wirtschaftliche Einheit

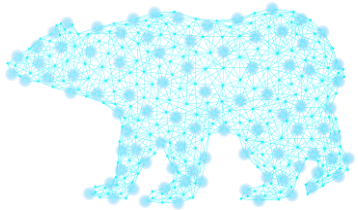


- **Wirtschaftliche Einheit** des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der „Betrieb der Land- und Forstwirtschaft“ (LuF)
- zu den Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb der LuF dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere:
  - Grund und Boden
  - Wirtschaftsgebäude
  - die stehenden Betriebsmittel
  - der normale Bestand an umlaufenden Betriebmitteln
  - Immaterielle Wirtschaftsgüter

  Als Wirtschaftsgebäude eines LuF-Betriebes, die diesem dauernd zu dienen bestimmt sind, kommen insbesondere Gebäude zur Unterbringung von Vieh, Vorräten, Maschinen und anderen Betriebsmitteln sowie Verkaufs-, Arbeits- und Sozialräume in Betracht.
- Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit des LuF-Vermögens bestimmt sich nach den Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden des Betriebs am Bewertungsstichtag.

06 Bewertung LuF-Flächen und Betriebe

Abgrenzung wirtschaftliche Einheit



- Auch ein einzelnes land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, das gemäß § 233 BewG nicht zum Grundvermögen zu rechnen ist, kann ein Betrieb der LuF sein.
- Zusammenfassung von Flächen:

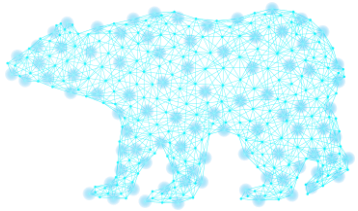
  Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden diejenigen Wirtschaftsgüter zusammengefasst, die dem Eigentümer gehören und deren Zweckbestimmung sowie deren wirtschaftliche Zusammengehörigkeit dies nach der Verkehrsanschauung gebieten. Mehrere Flächen werden unabhängig von ihrer räumlichen Lage zu einer wirtschaftlichen Einheit vereinigt, wenn sie zusammen bewirtschaftet werden und zwischen ihnen ein wirtschaftlicher Zusammenhang besteht.
- Zusammenfassung anhand von Pachtverträgen:

  Aus Vereinfachungsgründen kann die Finanzverwaltung verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Hand eines Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit innerhalb einer Gemeinde (=Kommune) zusammenfassen.
- Fortführung bestehender Abgrenzungen:

  Bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung gebildet wurden, können weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten zugrunde gelegt werden.

06 Bewertung LuF-Flächen und Betriebe

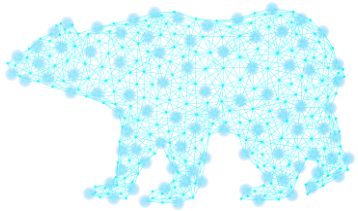
Forstwirschaftliche Nutzung



- Zur Abgrenzung von wirtschaftlichen Einheiten geltend die gleichen Grundsätze wie für landwirtschaftliche Flächen.
- Zur forstwirtschaftlichen Nutzung gehören alle Wirtschaftsgüter, die der Erzeugung und Gewinnung von Rohholz zu dienen bestimmt sind.
- Wirtschaftsgüter der forstwirtschaftlichen Nutzung sind insbesondere die der Holzerzeugung dienenden Flächen, die Waldbestockung sowie die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel.
- Der Grund und Boden der forstwirtschaftlichen Nutzung umfasst alle Flächen, die dauernd der Erzeugung von Rohholz gewidmet sind (Holzboden- und Nichtholzbodenfläche).
- Die Bewertung der forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt mit den Bewertungsfaktoren gemäß Anlage 28 zum BewG, die für die jeweiligen Gemarkungen aus den entsprechenden gegendüblichen Wuchsgebieten ermittelt werden.
- Abweichungen bestehen bei Flächen, die von einer nachhaltigen fortstwirschaftlichen Nutzung ausgeschlossen sind (z.B. Nationalpark).

06 Bewertung LuF-Flächen und Betriebe

Kein LuF-Vermögen



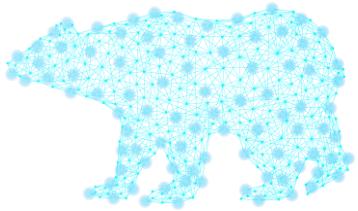
- Wohngebäude gehören nicht (mehr) zum LuF-Vermögen, sondern zum Grundvermögen
  - Nutzung zu Wohnzwecken z.B. Wohnhaus, Altenteilerhaus
  - Faustregel zum aufteilen des Grund und Bodens: Vom Grund und Boden ist die 3-fache Wohnfläche dem Grundvermögen zuzuordnen.
- Weitere Wirtschaftsgüter, die nicht zum LuF-Vermögen gehören:
  - Gewinnung von Bodenschätzen wie Kies, soweit es sich nicht um Abbauland handelt
  - Nutzung des Grund und Bodens als Photovoltaik-Freiflächenanlage.

- **Aber:**

  Standortflächen von Windenergieanlagen, in deren Umgriff land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft liegen, gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

06 Bewertung LuF-Flächen und Betriebe

Bewertungsgrundsatz



- Die Bewertung eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft erfolgt mit dem Ertragswert, der auf der Grundlage der Ertragsfähigkeit ermittelt wird. Die Ertragsfähigkeit stellt für die Bewertung nicht auf den tatsächlich erzielten Reinertrag des jeweiligen Betriebes ab. Die Ertragsfähigkeit bestimmt sich vielmehr nach dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften.
- Die Ertragsmesszahl kann dem Geoportal NRW entnommen werden (siehe Folie 10)
- Grundsätzlich sind die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung geführten amtlichen Flächengrößen der Flurstücke heranzuziehen.

STEUERBEFREIUNGEN

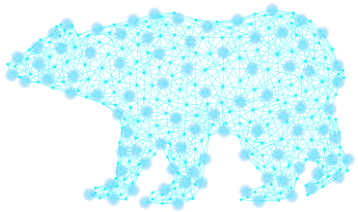
07

ERZBISTUM KÖLN

BDO

07 Steuerbefreiungen im Einzelnen

Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger



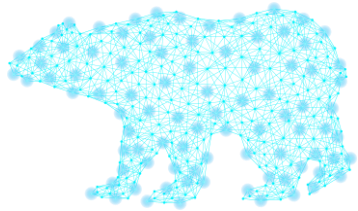
Zwei Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 3 GrStG:
Begünstigter Rechtsträger und unmittelbare Nutzung für begünstigte Zwecke*

Grundbesitz der gemeinnützigen Körperschaft	Grundbesitz der inländischen jPdöR	Grundbesitz der Religionsgesellschaften	Grundbesitz der Religionsgesellschaften	Grundbesitz der Religionsgesellschaften
Nutzung für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke	Nutzung für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke	Nutzung für kirchliche Zwecke	Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener	1.1.1987 und Zuordnung zu einem Stellenfonds
§ 3 Nr. 3 GrStG	§ 3 Nr. 3 GrStG	§ 3 Nr. 4 GrStG	§ 3 Nr. 5 GrStG keine Anw. § 5 GrStG	§ 3 Nr. 6 GrStG keine Anw. §§ 5, 6 GrStG

*Die im Rahmen der Körperschaftsteuer getroffene Entscheidung ist maßgeblich.

ERZBISTUM KÖLN © BDO

07 Steuerbefreiungen im Einzelnen
§ 3 Nr. 4 GrStG



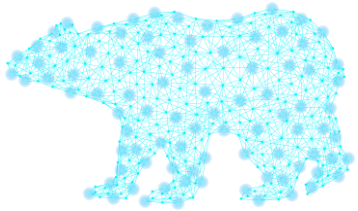
Die Steuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 4 GrStG setzt die folgenden Nutzungen voraus:

Religiöse Unterweisung/Wissenschaft	Umfasst vor allem die Seelsorge und unterrichtende Tätigkeiten, die auf die Vermittlung religiösen Wissens und religiöser Erkenntnis gerichtet sind. Erfasst sind auch die Abhaltung von Bibelstunden und Veranstaltungen. Religiöse Unterweisung findet ferner anlässlich der Ausbildung des geistlichen Nachwuchses statt, weshalb die kirchlichen Bildungsheime als für die Zwecke der religiösen Unterweisung benutzt anzusehen sind.
Unterricht/Erziehung	Unterricht und Erziehungszweck erfassen vor allem die Schulen und ähnlichen Einrichtungen der Religionsgemeinschaften; aber auch Kinder und Jugendarbeit jenseits des Schulunterrichts.
Zwecke der eigenen Verwaltung	Die begünstigte Verwaltungstätigkeit erfasst vor allem den Grundbesitz der für die amtliche Tätigkeit der Kirchenbehörden etc. benutzt wird.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Steuerbefreiungen im Einzelnen

Steuerbefreiungen für bestimmte Nutzungen



Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach § 4 GrStG:
Keine Steuerbefreiung nach § 3 GrStG und

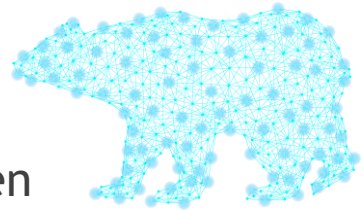
Beliebiger Eigentümer & Vermietung an Religionsgemeinschaft	Befreit sind Bestattungsplätze in jeder Form und Eigentumsverhältnis	Verkehrsflächen	Nutzung durch den Eigentümer oder jPöR	Krankenhäuser inkl. Garten und Hilfsflächen Parkplatz*
+	+	+	+	+
Nutzung für Gottesdienste	Bestattungsplätze	Öffentlicher Verkehr, Flughäfen und fließende Gewässer	Wissenschaft, Unterricht und Erziehung	§ 67 Abs. 1, 2 AO
§ 4 Nr. 1 GrStG	§ 4 Nr. 2 GrStG	§ 4 Nr. 3 GrStG	§ 4 Nr. 5 GrStG	§ 4 Nr. 6 GrStG

*Ein Parkplatz stellt keine begünstigte Hilfsfläche dar, wenn er gegen Entgelt überlassen wird und somit einen BgA darstellt.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Steuerbefreiungen im Einzelnen

Weitere Voraussetzungen für die Steuerbefreiung bei Wohnzwecken



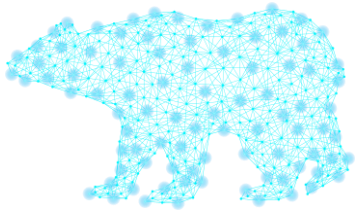
Weitere Voraussetzungen für die Steuerbefreiung bei Wohnzwecken, § 5 GrStG:

Gemeinschaftsunterkünfte der Bundeswehr, ausl. Streitkräfte, Polizei, Feuerwehr, etc.	Schüler-, Ausbildungs-, Erziehungsheime, Prediger- und Priesterseminare	Wohnräume, wenn der Zweck im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1, 3 oder 4 nur die Überlassung erreicht werden kann	Räume, in denen sich Personen für die Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen (Bereitschaftsräume), wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen	Wohnungen sind stets steuerpflichtig Ausnahmen: § 3 Nr. 5 u. 6 GrStG
§ 5 Abs. 1 Nr. 1 GrStG	§ 5 Abs. 1 Nr. 2 GrStG	§ 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG	§ 5 Abs. 1 Nr. 4 GrStG	§ 5 Abs. 2 GrStG

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Steuerbefreiungen im Einzelnen

Weitere Voraussetzungen für die Steuerbefreiung bei LuF



Weitere Voraussetzungen für die Steuerbefreiung bei LuF, § 6 GrStG:

Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient

§ 6 Abs. 1 Nr. 1 GrStG

Grundbesitz, der von der Bundeswehr, den ausländischen Streitkräften, den internationalen militärischen Hauptquartieren oder den in § 5 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Schutzdiensten als Übungsplatz oder Flugplatz benutzt wird;

§ 6 Abs. 1 Nr. 2 GrStG

Grundbesitz, der unter § 4 Nr. 1 bis 4 GrStG fällt.

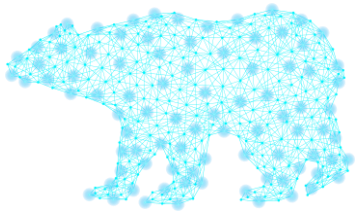
- Rel. Grundstücke
- Bestattungsplätze
- Verkehrsflächen
- Verbesserung W/B-Verhältnisse

§ 6 Abs. 1 Nr. 3 GrStG

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Beispiele

Steuerbefreiungen für Grundbesitz bestimmter Rechtsträger



Beispiele: Steuerfrei oder steuerpflichtig?

- ✓ Gemeinnütziger Verein nutzt Grundbesitz für Betrieb eines Kindergartens
- ✓ Gemeinnützige Stiftung überlässt ein Grundstück an einen gemeinnützigen Verein, der dieses für seinen Zweckbetrieb (z.B. Betrieb eines Altenheims) verwendet.
- ✓ Eine gGmbH stellt Mitarbeitenden kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
- ✗ Investor vermietet an gemeinnützige Körperschaft.
- ✗ Gemeinnützige Körperschaft überlasst an nicht gemeinnützigen Nutzer.
- ✗ Die Cafeteria / Kantine einer gemeinnützigen Senioreneinrichtung ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Die Details im deutschen Steuerrecht

Wohnräume versus Wohnungen

Wohnraum

Räume, die für Wohnzwecke genutzt werden, aber keine Wohnung darstellen.

kann steuerfrei sein

Wohnung

Einzelne oder mehrere Räume, die zur Führung eines Haushalts geeignet sind.

stets steuerpflichtig*

*Ausnahmen: § 3 Nr. 5 u. 6 GrStG

ERZBISTUM KÖLN © BDO

07 Genau hinschauen!
Wohnungsdefinition

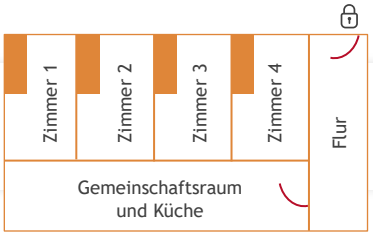
- Größe der Wohneinheiten (>20 qm)
- Bad, Dusche, Toilette
- Küche oder Kochgelegenheit
- „Abschließbarkeit“

Beachte: Es kommt nicht auf die tatsächliche Nutzung der Wohneinheiten an ⟶ objektive Betrachtung!

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Genau hinschauen!
Beispiele „Abschließbarkeit“

- Wohngruppe mit abschließbarer Haustür

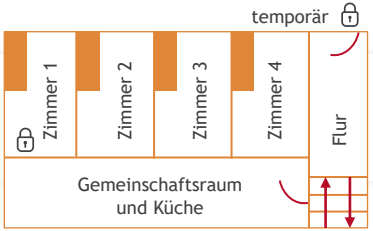


Abschließbar
Keine Steuerbefreiung

- Mehrere Wohngruppen in einem Gebäude mit abschließbarer Tür zur Wohngruppe

Abschließbar
Keine Steuerbefreiung

- Mehrere Wohngruppen in einem Gebäude mit (temporär) geschlossener Haustür

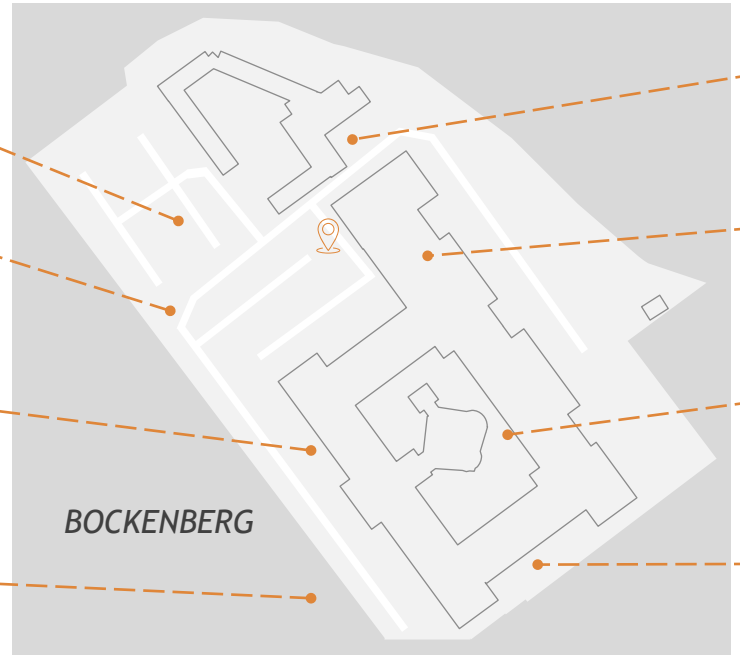


Nicht abschließbar
Steuerbefreiung

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Im Zusammenspiel

Beispiel anhand eines kirchlich genutzten Grundstücks (fiktiv)



ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Teilweise Benutzung für steuerbegünstigten Zweck

§ 8 Abs.1 GrStG: Räumlich trennbare Nutzungen

- Eine Wirtschaftliche Einheit kann für Zwecke der §§ 3 ff. GrStG nach verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen weiter unterteilt und insoweit isoliert betrachtet werden.

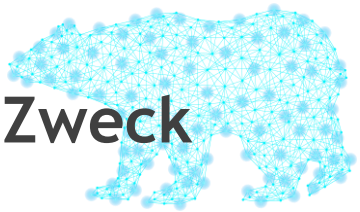
Voraussetzungen:

- räumlich abgrenzbare Teile der wirtschaftlichen Einheit
- (Raum-)Flächennutzung muss als Maßstab aufteilungsleitend sein
- Das in Ansehung des Gebäudes zugrunde gelegte Nutzungsverhältnis wird idR auch für die Ermittlung des steuerbefreiten Teils des Bodenwertes heranzuziehen sein; sofern nicht im Einzelfall die Nutzung der Freiflächen eine abweichende Betrachtung erfordert.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Teilweise Benutzung für steuerbegünstigten Zweck

§ 8 Abs. 2 GrStG: Unmöglichkeit räumlicher Trennung



- Sofern vorrangige räumliche Aufteilung nicht möglich ist, ist der Grundbesitz nur dann steuerbefreit, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen.
- Konstellationen:
  - Dieselben räumlich abgrenzbaren Gebäudeteile werden zeitlich hintereinander oder zeitlich abwechselnd genutzt
  - Durchgehend gemischte Nutzung und es lassen sich keine Aussagen zu einer konkreten zeitlichen Nutzung treffen
- BFH: Es kommt in erster Linie darauf an, für welche Zwecke der Raum überwiegend geschaffen ist und bereitgehalten wird.
- Literatur:
  - Auslegung BFH ist unzutreffend
  - Es ist auf die tatsächliche Nutzung (im vorangegangenen Kalenderjahr) abzustellen
- „Überwiegend“ iSv § 8 Abs. 2 GrStG: Nutzung bzw. Nutzungsabsicht von mehr als 50%
  - Wertender Vorgang, der eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls erfordert
  - Wenn die verschiedenen Nutzungen zeitlich hintereinander oder zeitlich abwechselnd erfolgen, ist idR ein zeitlicher Maßstab heranzuziehen.
  - Zeiten der Nichtbenutzung (Leerstands) fallen für den zeitanteiligen Maßstab aus.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Teilweise Benutzung für steuerbegünstigten Zweck

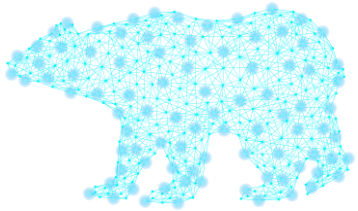
§ 8 Abs. 2 GrStG: Unmöglichkeit räumlicher Trennung

- Werden die gleichen nicht abgrenzbaren Räumlichkeiten derart gemischt genutzt, dass ein zeitlicher Aufteilungsmaßstab nicht mehr anwendbar ist, muss ein anderer sachgerechter Maßstab gefunden werden.
- z.B. Räume in denen Verwaltung stattfindet
- Vorschlag: Aufteilung nach Einnahmen
  - kann aber auch willkürlich sein; z.B. wenn steuerbegünstigte Zwecke überhaupt nicht zu Einnahmen führen

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

07 Abgabepflichten und Steuerbefreiungen

Unterlassene Anzeigen in der Vergangenheit



AE B 266.2 Übergangsregelungen (§ 266 Absatz 3 BewG)

(1) …

(2) Die Regelung des § 266 Absatz 3 BewG greift auch dann, wenn der Steuerpflichtige einer bestehenden Anzeigepflicht nach § 19 GrStG nicht nachgekommen ist und geänderte Nutzungs- und/oder Eigentumsverhältnisse mit Einfluss auf eine Grundsteuerbefreiung erstmals im Rahmen der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 bekannt werden. **Eine eventuelle straf- oder bußgeldrechtliche Würdigung eines Verstoßes gegen die Anzeigepflicht nach § 19 GrStG bleibt unberührt.**

Schutzbereich

§ 266 Abs. 3 BewG schützt den Eigentümer davor, das Bescheide nach altem Recht für Stichtage vor dem 01.01.2022 geändert werden, wenn dem Finanzamt auf Grund der eingereichten Erklärungen bekannt wird, dass Steuerbefreiungen zu versagen wären.

Was nicht geschützt ist

- Änderungen der Bescheide nach altem Recht auf den 01.01.2022, 2023 oder 2024 (Parallelphase).
- Straf- oder bußgeldrechtliche Würdigungen.

Selbstanzeige?

- Eine aufgrund einer gesetzlichen Pflicht abgegebene Steuererklärung ist KEINE Selbstanzeige.
- Traf die Anzeigepflicht in der Vergangenheit mehrere Personen, muss eine sog. koordinierte Selbstanzeige eingereicht werden.

Hinweis:

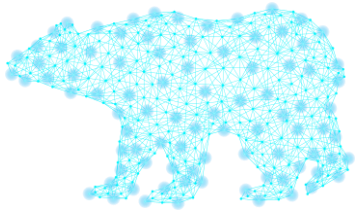
- Ertragssteuerliche und umsatzsteuerliche aufgrund von geänderten Nutzungen o.ä. prüfen!

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

STEUERERMÄßIGUNGEN

08

08 Steuerermäßigungen



Die Höhe der Grundsteuer wird ermittelt durch die Multiplikation des Grundstückswerts mit der Steuermesszahl nach § 15 GrStG und dem von den Kommunen festzusetzenden Hebesatz. Die Steuermesszahl nach § 15 Abs. 1 GrStG verringert sich in bestimmten Fällen um einen prozentualen Abschlag und führt so zu einer Steuermäßigung:

- Der Abschlag beträgt **25%** bei Wohngrundstücken, die eine Förderzusage nach Wohnraumförderungsgesetz haben und die sich daraus ergebenden Bindungen für den Besteuerungszeitraum bestehen (§ 15 Abs. 2 GrStG) und bei Wohnungen die Wohnungsbaugesellschaften von Gebietskörperschaften, gemeinnützigen Gebietskörperschaften, Genossenschaften oder Vereinen zuzurechnen sind.

- Der Abschlag beträgt **10%** für bebaute Grundstücke, auf denen sich Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes befinden (Neuregelung in § 15 Abs. 5 GrStG, gilt ab 2025).

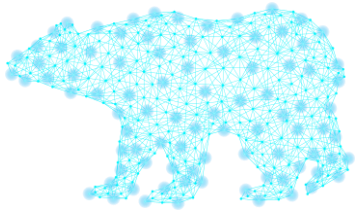
Stehen auf einem Grundstück nur ein Teil der Gebäude oder nur Teile eines Gebäudes im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

VERANTWORTLICHKEITEN KIRCHENVORSTÄNDE

09

09 Verantwortlichkeiten Kirchenvorstände



- Die Steuerklärung ist abzugeben durch den Grundstückseigentümer. Die Vertretung der Kirchengemeinde und ihres Vermögens und des Vermögens in der Kirchengemeinde obliegt dem Kirchenvorstand.
- Der Erklärungspflichtige bzw. dessen gesetzlicher Vertreter können sich nach § 80 Abs. 1 AO durch einen Bevollmächtigten der steuerberatenden Berufe bei der Erstellung der Steuererklärung vertreten lassen. Die Verantwortlichkeit des Erklärungspflichtigen bzw. des gesetzlichen Vertreters für den Inhalt der vom Bevollmächtigten abgegebenen Erklärung bleibt allerdings unberührt.
- Die Einschaltung eines steuerlichen Beraters vermindert das Risiko der Abgabe einer fehlerhaften Erklärung. Voraussetzung ist die Zugrundelegung des vollständigen zu übermittelnden Sachverhalts. Damit reduziert sich die Verantwortung für die fachliche Richtigkeit bei dem Erklärungspflichtigen.

ERZBISTUM KÖLN © BDO BDO

Ihre Ansprechpartner

GERO HAGEMEISTER

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Partner

Telefon: +49 221 97357-111
Mobil: +49 174 321 3722
gero.hagemeister@bdo.de
BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Im Zollhafen 22
50678 Köln

HEINO TUNNAT

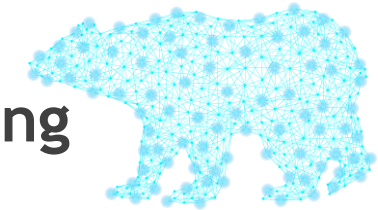
Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater

Partner

Telefon: +49 421 59847-44
Mobil: +49 170 4200088
heino.tunnat@bdo.de
BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bürgermeister-Smidt-Str. 128
28195 Bremen

© BDO

Haftungsausschluss und Weitergabebeschränkung



Dieses Dokument wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, ist aber weder dazu geeignet noch bestimmt, konkreten Beratungsbedarf zu decken. Wir raten deshalb dringend dazu, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen nicht zur Grundlage von Entscheidungen jedweder Art zu machen, ohne zuvor einschlägigen professionellen Rat bei der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eingeholt zu haben. Entsprechend übernehmen die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie deren gesetzliche Vertreter, Partner, Angestellte und sonstigen Mitarbeiter keinerlei Verantwortung oder Haftung für die Folgen einer Verwendung dieses Papiers ohne entsprechende Beratung. Bitte wenden Sie sich an die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, um die Inhalte dieses Dokumentes und deren Nutzbarkeit für Sie vor dem Hintergrund ihrer konkreten Situation zu erörtern.

Copyright: BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Alle Rechte vorbehalten

Die Wiedergabe, Vervielfältigung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche Weitergabe oder sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gestattet.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.

BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

BDO AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

BDO zählt mit über 2.000 Mitarbeitern an 27 Offices zu den führenden Gesellschaften für Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen, Steuerberatung und wirtschaftsrechtliche Beratung sowie Advisory in Deutschland.

Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Gründungsmitglied von BDO International (1963), der mit heute über 95.000 Mitarbeitern in 164 Ländern einzigen weltweit tätigen Prüfungs- und Beratungsorganisation mit europäischen Wurzeln.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.
BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

© BDO