



Die neue Grundsteuer

Besonderheiten für land- und forstwirtschaftliche Flächen – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft – in Flurneuordnungsverfahren



Bisher wird die Grundsteuer für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft – aufgrund von Ersatzwirtschaftswerten berechnet. Diese Werte stammen aus dem Jahr 1964. Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden, dass eine Neubewertung erfolgen muss. In Brandenburg wird das Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes angewendet. Die Neubewertung wird bundesweit in den Finanzämtern bis 2024 für die Festsetzung der Grundsteuer auf Grundlage der neu festgestellten Grundsteuerwerte ab 2025 durchgeführt. Wer am 1. Januar 2022 Eigentum an land- und forstwirtschaftlichen Flächen – Betrieben der Land- und Forstwirtschaft – hatte, muss zwischen dem 1. Juli und

dem 31. Januar 2023 eine Grundsteuerwerterklärung auf elektronischem Weg beim zuständigen Finanzamt abgeben. Auch ein einzelnes land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück unterfällt bewertungsrechtlich dem Begriff Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft setzt keine Mindestgröße oder eine Hofstelle voraus. Wer das land- und forstwirtschaftliche Grundstück nur nutzt, z. B. als Pächterin bzw. Pächter, ist von der Abgabepflicht nicht betroffen, muss aber gegebenenfalls den Grundstückseigentümer bzw. die Grundstückseigentümerin mit Informationen unterstützen.

Wer ist von der Erklärungspflicht in Flurneuordnungsverfahren betroffen?

Im Steuerrecht unterscheidet man grundsätzlich zwischen dem wirtschaftlichen Eigentum und dem zivilrechtlichen Eigentum (vgl. § 39 Absatz 2 Nummer 1 Satz 1 AO). Wirtschaftliches Eigentum liegt insbesondere vor, wenn Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren auf den Steuerpflichtigen übergegangen sind. Das bedeutet, derjenige der die wirtschaftliche Sachherrschaft über ein Wirtschaftsgut innehat, wird im steuerlichen Sinne bereits als wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögensgegenstandes betrachtet und ist somit auch steuerpflichtig.

Das hat zur Folge, dass für Zwecke der Grundsteuer bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen – Betrieben der Land- und Forstwirtschaft – in Flurneuordnungsverfahren grundsätzlich die vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und nicht erst der Übergang des zivilrechtlichen Eigentums steuerlich maßgebend ist. Ausnahmsweise geht das wirtschaftliche Eigentum bei einem Landverzicht gemäß §§ 52, 53 FlurbG bereits vor einer vorläufigen Besitzeinweisung über; hier ist der Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Zugang der Erklärung bei

der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) steuerlich maßgebend.

Für die Teilnehmer oder Teilnehmergeinschaften in Flurneuordnungsverfahren bedeutet das:

- Werden die Beteiligten in den Besitz der neuen Grundstücke nach § 56 FlurbG vorläufig eingewiesen, geht das wirtschaftliche Eigentum auf den in der neuen Feldeinteilung benannten Empfänger im Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung über. Erklärungspflichtig ist in diesen Fällen der in der neuen Feldeinteilung benannte Empfänger.
- Im Falle eines Landverzichtes eines Beteiligten nach § 52 und § 53 FlurbG geht das wirtschaftliche Eigentum im Zeitpunkt der Unwiderruflichkeit der Zustimmung zum Landabfindungsverzicht (Verzichtseingang bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde) auf die Teilnehmergeinschaft als untere Flurbereinigungsbehörde über. Erklärungspflichtig ist in diesen Fällen die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Wie und welche Daten müssen Sie in der Erklärung angeben?

Für die elektronische Abgabe können Sie sowohl private Softwareanbieter als auch das kostenlose Angebot der Steuerverwaltung „Mein ELSTER“ nutzen. Sollten Sie kei-

ne Möglichkeit zur Abgabe einer elektronischen Erklärung haben, können Sie die Grundsteuerwerterklärung auch in Papierform abgeben. Die Steuererklärungsformulare

erhalten Sie zum Download auf unserer Website und als Papiervordrucke in den Finanzämtern.

In der Steuererklärung sind einige wenige Angaben der Eigentümer nötig, über welche die Steuerverwaltung nicht verfügt. Allgemein müssen Sie folgende Daten angeben:

- das Aktenzeichen,
- die Adresse/Lage des Grundstücks,
- Angaben zu allen (wirtschaftlichen) Eigentümerinnen und Eigentümern,
- das zuständige Finanzamt,
- Angaben zum Grundstück (Gemarkung, Gemarkungsnummer, Flur, amtliche Fläche),
- die Art der Nutzung (Nutzung, Fläche, ggf. Ertragsmesszahl, ggf. Bruttogrundfläche der Wirtschaftsgebäude) und
- ggf. Angaben zum Tierbestand.

Speziell in Brandenburg wurde das Informationsportal Grundstücksdaten eingerichtet, das Sie über die zentrale Website grundsteuer.brandenburg.de erreichen. Dort finden Sie grundsätzlich die wichtigsten Katasterdaten zu Ihrem Grundstück. Es gibt aber Ausnahmefälle in denen die abgebildeten Katasterdaten nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Das ist der Fall, wenn in der Flurbereinigung durch eine vorläufige Besitzzeiweisung das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist, eine Berichtigung des Katasters auf der Grundlage des Flurbereinigungsplanes aber noch aussteht.

Wie geht es dann weiter?

Von Ihrem Finanzamt erhalten Sie einen Grundsteuerwert- und einen Grundsteuermessbescheid. Die für die Festsetzung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 erforderlichen Daten im Grundsteuermessbescheid werden Ihrer Kommune in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die-

In diesen Fällen beschränken sich die vorzunehmenden Angaben in der Grundsteuererklärung auf die Informationen zu den Abfindungsflurstücken, die in den Abfindungsnachweisen der Flurbereinigung dokumentiert sind oder hieraus hergeleitet werden können. Hierzu zählen:

- Lagebezeichnung,
- Gemarkung, Flur und Flurstück und
- Buchfläche.

Soweit in anhängigen Flurneuordnungsverfahren durch den erreichten Verfahrensstand der vorläufigen Besitzzeiweisung das wirtschaftliche Eigentum auf einen Teilnehmer der Teilnehmergeinschaft übergegangen ist, die Berichtigung des Katasters noch aussteht und den Verfahrensbeteiligten dieser Stand noch nicht in Form qualifizierter Abfindungsnachweise mit Aktualitätsstand zum 1. Januar 2022 vorliegt, wird das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung derartige Nachweise unaufgefordert an die Verfahrensbeteiligten senden.

Eine Eintragung der Ertragsmesszahlen der Abfindungsflurstücke bei landwirtschaftlicher Nutzung, Saatzucht und Kurzumtriebsplantagen entfällt. Tragen Sie in diesen Fällen bitte eine „0“ in dem entsprechenden Feld Ihrer Grundsteuererklärung ein. Das zuständige Finanzamt ermittelt die anzusetzende Ertragsmesszahl.

Unterstützungsangebote für Sie

Auf unserer Website grundsteuer.brandenburg.de finden Sie Informationen und Hilfestellungen rund um die Grundsteuerreform in Brandenburg:

- Sie erhalten Unterstützung für die Abgabe der Grundsteuererklärung und werden bei Bedarf auch zum Portal „Mein ELSTER“ unter elster.de weitergeleitet,
- Auflistung der Termine der Informationsveranstaltungen der Finanzämter zur Grundsteuerreform.

In den Servicestellen der Finanzämter finden Sie Unterstützung bei der Einrichtung (Registrierung) eines ELSTER-Benutzerkontos.

Für Fragen stehen Ihnen ein virtueller Assistent (steuerchatbot.de) und unsere Grundsteuer-Hotline (**Telefon: 0331-200 600 20**) zur Verfügung.