

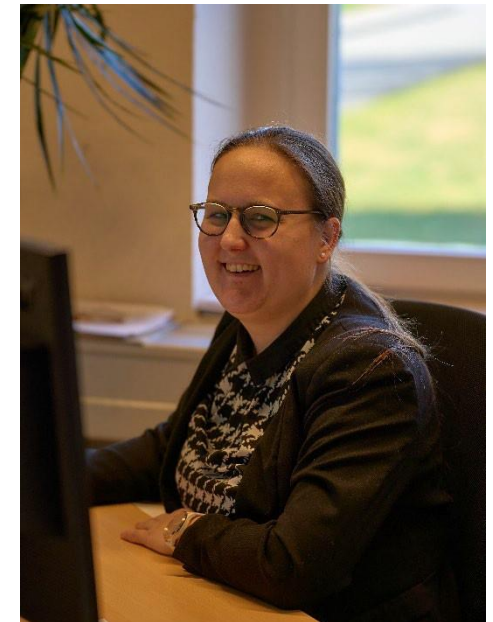
Grundsteuerreform

aktuelle Herausforderungen

Agenda

1. Ablauf der Grundsteuerreform
2. „Fehler“ bei der Erklärungsabgabe
3. Datenübermittlung an die Kommune
4. Einzelfälle
5. Sonstiges

- Carolin Radtke
- stellvertretende Referatsleiterin
im Thüringer Finanzministerium
(Bereich Organisation und Automation)
- Leiterin des Teilprojektes Kommunikation
zur Grundsteuerreform



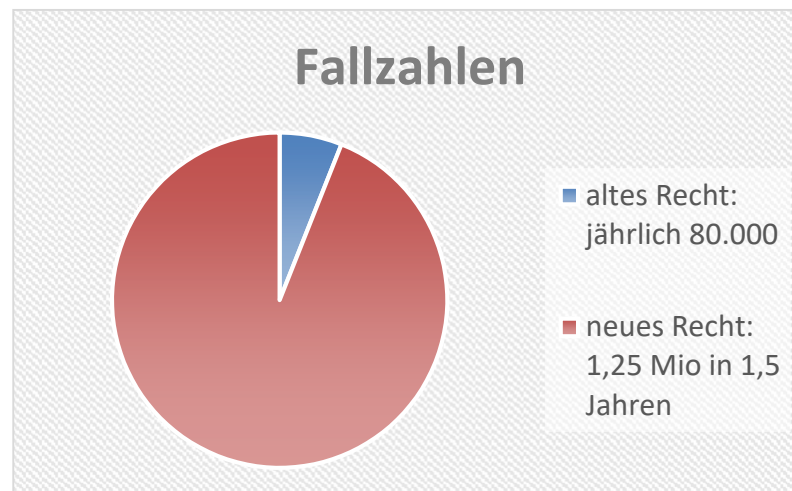
Die Grundsteuerreform in Thüringen



Die Grundsteuerreform in Thüringen

**Grundvermögen
900.000
wirtschaftliche
Einheiten**

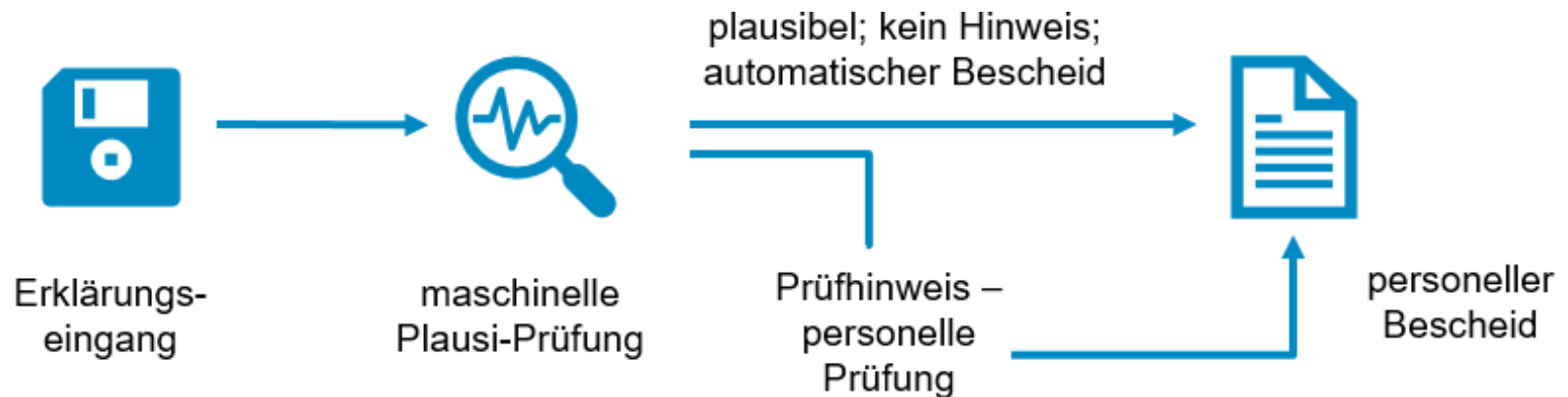
**Land- und
Forstwirtschaft
350.000 wirtschaftliche
Einheiten**



Ablauf der Grundsteuerreform

- im Frühjahr 2022 wurden alle Erklärungspflichtigen über die Abgabe einer Erklärung im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform informiert
- **zu jeder wirtschaftlichen Einheit wurde das dazugehörige Aktenzeichen mitgeteilt**
- vom 01.07.2022 bis 31.01.2023 elektronische Erklärungsabgabe
- seit September 2022 kontinuierliche Bearbeitung der eingegangenen Erklärungen und Bescheidbekanntgabe

Ablauf der Grundsteuerreform



Erklärungsabgabe gegenüber dem Finanzamt

- Verpflichtung der elektronischen Erklärungsabgabe über ELSTER viele Plausibilitäten abgebildet
- notwendiges Aktenzeichen wurde mit Informationsschreiben bekanntgegeben (Postrückläufer, Rückfragen, etc.)
- Ausfüllen der Erklärung auf Stichtag 01.01.2022
- Papiererklärungen schlechte Qualität und nur rudimentär ausgefüllt
- oft auch Schwierigkeiten mit Begrifflichkeiten und Verständnisprobleme
 - Art der wirtschaftlichen Einheit (unbebautes Grundstück / Betrieb der LuF)
 - zur wirtschaftlichen Einheit gehörender Anteil: Zähler / Nenner
 - Was zählt alles zur Wohnfläche?
 - Was ist eine Kernsanierung?
 - Baujahre sind häufig unbekannt

Vergleich mit bestehendem Datenbestand

Im Finanzamt erfolgt bewusst kein Datenabgleich der erklärten Daten mit dem Altbestand

WARUM ?

- letzte Hauptfeststellung 1935
- logisch, dass sich wirtschaftliche Einheiten verändern, wegfallen, zusammengefasst werden, sich Vermögensarten ändern oder wirtschaftliche Einheiten bislang falsch erklärt wurden

Wir schenken den erklärten Daten Glauben!

Angabe des falschen Aktenzeichens

- Erklärungspflichtige waren sehr kreativ:
 - alle Flurstücke einzeln (in mehreren Erklärungen) unter selbem Aktenzeichen
 - mehrere wirtschaftliche Einheiten zusammen unter einem Aktenzeichen
 - Verwechslung von Aktenzeichen
- Aktenzeichen wurden von Finanzamt richtig gebildet und bekannt gegeben, wurde aber zum Teil von Erklärungspflichtigen missachtet
- GV und LuF sind im Finanzamt nicht verknüpft
- kann also für beide Nutzungsarten das selbe Aktenzeichen geben (durch falsche Angabe gegenüber Finanzamt), obwohl zwei unterschiedliche wirtschaftliche Einheiten
- Aktenzeichen stimmen mitunter nicht mehr mit Gemarkung überein
- Korrektur durch Finanzamt derzeit nicht möglich – frühestens 2. Halbjahr 2024

**Auch hier gilt: altes Recht kann von neuem Recht begründet abweichen
(EBM, früher zwei wirtschaftliche Einheiten, neues Recht eine, Wechsel bei LuF)**

Angabe des Eigentümers

- Problem rührt aus Abgleich Altbestand mit erklärten Daten
- früher Ehegatteneigentum, jetzt Alleineigentum
- Sind das alle Miteigentümer?
- fehlender Kaufvertrag oder Bezug zum Grundbuch geht fehl
- Wer sagt, dass alte Daten stimmen?
- daraus abgeleitete „Folgeprobleme“ (Straßenreinigungsgebühr, Wegfall Historie), entziehen sich dem Einflussbereich der Finanzverwaltung
- es verbietet sich, die erklärten Daten anzuzweifeln und den „alten Daten“ den Vorrang einzuräumen – dann hätte ich keine Reform gebraucht
- **Die erklärten Daten gelten!**
- Der Umgang mit den Änderungen wird von Kommune zu Kommune unterschiedlich sein

Nacharbeiten des Finanzamtes

- Auslesen unterschiedlicher Datenkategorien, Verprobung und soweit notwendig manuelle Korrekturen
- geht erst, wenn alle Fälle veranlagt
- u. a. Abgleich, ob alle Flurstücke erklärt wurden
- geplante Korrekturläufe u. a. zu:
 - Bodenrichtwerten
 - Objektarten (Normalherstellungskosten)
 - Flurstücken
- offensichtliche und gravierende Fehler sind in geeigneter Form dem Finanzamt mitzuteilen; ggf. ist Fortschreibung möglich

Wie gehen wir mit Aktenzeichenänderungen um?

Daten an Kommune über ELSTER-Transfer

- Datensatzbeschreibung wurde im Herbst 2021 bekannt gegeben
- ist auf eSteuer.de veröffentlicht
- bundeseinheitlicher Datensatz, der nicht veränderbar
- nur Rohdaten bereitgestellt, die zwingend mit externer Software ausgelesen werden müssen (lesbar machen)
- Daten zur Grundsteuer A oder Grundsteuer B anhand des gelieferten Aktenzeichens zu unterscheiden nie vorgesehen
- übermittelte Messbetragsdaten enthalten zum einen Schlüsselzahl der wirtschaftlichen Einheit (1 = unbebautes Grundstück, 2 = bebautes Grundstück, 3 = LuF)
- zudem Steuermesszahl erkennbar (0,55 v. T. = GrSt A, 0,31 v. T. für Wohngrundstücke, 0,34 v. T. für Nichtwohngrundstücke)

Altes Recht vs. Neues Recht

Ein Beispiel:

- Hauptfeststellung im August 2022 abgegeben – Eigentümer A
- Veräußerung A an B im November 2022
- erfordert eine Zurechnungsfortschreibung auf B zum 1. Januar 2023
- bekommt Gemeinde in Papier, da altes Recht und trägt nun B als Eigentümer ein
- Alteigentümer A bleibt aufgrund Hauptfeststellung für 2025 „vorgemerkt“
- Zurechnung für neues Recht erfolgt voraussichtlich erst 2. Halbjahr 2024

Zerlegungsfälle

- bei Zerlegungsbescheiden für LuF keine Gemeindezuordnung
- ist für Bestimmtheit des Bescheides notwendig
- Zerlegungsfälle, ohne Steuermesszahl und Grundsteuerwert

Der fehlende Ausweis von Steuermesszahl und Grundsteuerwert ist richtig, da es allein um die Zerlegung des festgestellten Grundsteuermessbetrages geht. Wie sich dieser ermittelt, kann dem separat übermittelten Grundsteuermessbetragsdatensatz entnommen werden.

LuF: wirtschaftliche Einheit ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, welcher nur nach Nutzungsarten unterscheidet und gerade nicht flurstücksbezogen betrachtet wird.

Festsetzung der Zerlegungsanteile

Der auf 16,39 € festgesetzte Grundsteuermessbetrag ist gem. § 22 Grundsteuergesetz zu zerlegen.

Die Zerlegungsanteile werden wie folgt festgesetzt:

Berechnung der Zerlegungsanteile

Gemeinde	Zerlegungsmaßstab	festgesetzter Zerlegungsanteil
	Zerlegungsanteil gem. Zerl.Maßstab	darin gemäß § 22 Abs. 4 GrStG zugewiesener Anteil
Erfurt	1.228,30/1.602,63	16,39 €
	12,56 €	3,83 €
Gerstungen	374,33/1.602,63	0,00 €
	3,82 €	0,00 €

Der errechnete Anteil war geringer als 25,- € und wurde deshalb der Gemeinde mit dem höchsten Anteil zugewiesen.

Veröffentlichungspflicht des neuen Hebesatzes

- bisherige Hebesatzfestlegungen beziehen sich auf Besteuerungsgrundlage im Rahmen der Einheitsbewertung oder Ersatzbemessung bzw. Ersatzwirtschaftswerte
- da diese kraft Gesetzes aufgehoben werden, verliert Hebessatzfestlegung Bezugspunkt
- für die Hauptveranlagung ist daher auch bei gleichbleibendem Hebesatz eine entsprechende förmliche Bekanntgabe notwendig und eigeninitiativ durch die jeweilige Kommune zu veranlassen (§ 27 Grundsteuergesetz)

Mit Ablauf des 31.12.2024 werden gemäß § 266 Abs.4 Satz 1 und 2 Bewertungsgesetz kraft Gesetz alle Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide aufgehoben, die auf dem bisherigen Bewertungsverfahren (Einheitsbewertung) beruhen und vor dem 01.01.2025 erlassen wurden.

Mit dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz wurde zudem klargestellt, dass auch Grundsteuermessbescheide, in denen der Grundsteuermessbetrag auf Grundlage des Ersatzwirtschaftswerts ermittelt wurde und Grundsteuerbescheide in denen die Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage bemessen wurde, kraft Gesetz zum 31.12.2024 aufgehoben werden

Verprobung für neue Hebesätze ab 2025

- aus Grundsteuermessbetragsverzeichnis gehen Grundsteuermessbeträge nach Einheitswerten (altes Recht) hervor – saldiert ergibt sich bisheriges Messbetragsvolumen
- nicht enthalten:
 - Ersatzbemessung (kann aber in fiktiven Messbetrag umgerechnet werden)
- „zu viel“ (und daher abzuziehen):
 - Messbeträge für Gebäude auf fremden Grund und Boden
- Anzahl der Kassenzeichen gegenübergestellt = 100 % Datenbestand / Altbestand
- Datensätze der Schlüsselzahl 1 und 2 (= Grundvermögen) zum 31.03.2024 entspricht 100 % der erwarteten Feststellungen für die Hauptfeststellung
- Gegenüberstellung altes Recht / neues Recht ergibt Verhältnis, aus dem ggf. notwendige Hebesatzanpassung abgeleitet werden kann

Ausblick

- **in den nächsten Tagen:**
 - Nachdrucke Zerlegungsbescheide in Papier
 - Negativbescheide für vollständig steuerfreien Grundbesitz (ohne Datensatzübermittlung für Grundsteuermessbetrag, da keine Feststellung eines Grundsteuerwertes; auch nicht mit 0,- €)
 - Grundsteuermessbescheide mit Steuervergünstigungen auf den Grundsteuermessbetrag
- **im 1. Quartal:**
 - Nachberechnungen / Korrekturen bei Nichtwohngrundstücken bzgl. Bruttogrundflächen und Gebäudeteilen
- **ab 2. Quartal:**
 - Zurechnungsfortschreibungen, Artfortschreibungen, Wertfortschreibungen auf einen Stichtag nach der Hauptfeststellung, jedoch mit Wirkung auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2025
 - Änderungsbescheide zur Vermögensart
 - Aktenzeichenänderungen

Erlassentwurf zur Änderungsanzeige

... wird die Frist zur Abgabe von Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 228 Absatz 2 BewG auf die Feststellungszeitpunkte **1. Januar 2023** und **1. Januar 2024**

bis zum 31. Dezember 2024

verlängert.

Für die Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 228 Absatz 2 BewG gelten damit folgende Abgabefristen:

- Für im Jahr 2022 eingetretene Änderungen:
- bisherige Anzeigefrist 31. Januar 2023 – **verlängert bis zum 31. Dezember 2024.**
- Für im Jahr 2023 eingetretene Änderungen:
- bisherige Anzeigefrist 31. Januar 2024 – **verlängert bis zum 31. Dezember 2024.**

Zusammenfassung

- den in der Erklärung gemachten Angaben ist Glauben zu schenken
- Abgleich mit altem Datenbestand ist nicht zweckmäßig, da Reform als Inventur zu verstehen ist
- **offenes Problem:** Angabe des falschen Aktenzeichens

Haben Sie noch weitere Fragen, Anmerkungen oder Anregungen?

grundsteuer@tfm.thueringen.de

Immer auf dem aktuellen Stand!

zielgruppenspezifische Informationen zur Grundsteuerreform unter
grundsteuer.thueringen.de