

Informationsveranstaltungen der Steuerberaterkammer Sachsen mit dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen zur Umsetzung der Grundsteuerreform am 5. April 2022

Fragen-Antwort-Katalog

Bei den nachfolgenden Fragen handelt es sich um Fragen, die in den Onlineveranstaltungen im Chat gestellt wurden. Sie wurden thematisch sortiert und teilweise zusammengefasst und anonymisiert. Soweit bereits im Chat eine konkrete Antwort gegeben wurde, ist diese ebenfalls enthalten und wurde nur bei Bedarf ergänzt. Aufgrund entsprechender Rückfragen in der Veranstaltung wurden die Rechtsgrundlagen etc. zur Vervollständigung vorangestellt.

Rechtsgrundlagen etc.

- Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist
Hinweis:
Die Anlagen 27-33 zu §§ 237 und 238 BewG wurden durch VO vom 29. Juni 2021 (BGBl. I 2021, 2290) neu gefasst. Anlage 31 wurde am 12. Oktober 2021 berichtigt (BGBl. I 2021, 4831).
- Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist
- Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz vom 21. Dezember 2021 (SächsGVBl. 2022, S. 9)
- Mietniveau-Einstufungsverordnung vom 18. August 2021 (BGBl. I 2021, S. 3738)
- Koordinierte Ländererlasse vom 9. November 2021 zum 7. Abschnitt des BewG (AEBe-wGrSt - allgemeiner Teil und Grundvermögen) (BStBl. I 2021, S. 2334)
- Koordinierte Ländererlasse vom 9. November 2021 zum 7. Abschnitt des BewG (AEBe-wGrSt - land- und forstwirtschaftliches Vermögen) (BStBl. I 2021, S. 2369)
- Vordrucke und Ausfüllanleitungen für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 (BStBl. I 2021, S. 2391)
- Korrektur Anlage Feststellungsbeteiligte (BStBl. I 2022, S. 138)
- BMF-Schreiben vom 11. Februar 2022 zur Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 259 BewG; Baupreisindex zur Anpassung der NHK aus Anlage 42 zum BewG auf den Hauptfeststellungsstichtag 1. Januar 2022 (BStBl. I 2022, S. 182)
- Öffentliche Bekanntmachung des BMF vom 30. März 2022; Aufforderung zur Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 (BStBl. I 2022 S. 205)
- Koordinierte Ländererlasse zur Anwendung des GrStG ab 1. Januar 2025 → noch in Arbeit

I. Informationsmöglichkeiten

1. Informationsschreiben

1. Was steht inhaltlich in den Informationsschreiben? Kann man sich dieses sächsische Informationsschreiben irgendwo vorab anschauen?

SMF

Die sächsischen Finanzämter haben bereits begonnen, Informationsschreiben an die Eigentümer von Grundstücken zu übersenden. Mit diesen Schreiben werden die Grundstückseigentümer über ihr Einheitswertaktenzeichen und über Einzelheiten zur Abgabe der Grundsteuererklärung (beispielsweise Frist sowie Verpflichtung und Möglichkeit der elektronischen Abgabe) informiert. Außerdem wird das Schreiben in Sachsen um einen Hinweis auf das Grundsteuerportal Sachsen ergänzt, das ab 1. Juli 2022 wird unter www.grundsteuer.sachsen.de freigeschaltet wird. Ferner ist die Sammelrufnummer zur Grundsteuerreform des zuständigen Finanzamtes abgedruckt.

2. Wer bekommt die Schreiben, der Mandant oder der Steuerberater?

Steuerberaterkammer Sachsen

Die Mandanten.

3. Woher bezieht das Finanzamt die Information, wer Grundstückseigentümer ist?

SMF

Das Finanzamt greift auf den vorliegenden Datenbestand zurück, der aktualisiert wurde.

4. Gibt es pro Aktenzeichen ein Infoschreiben?

SMF

Ja.

2. Grundsteuerportal Sachsen

1. Woher kommt der Bodenrichtwert (BRW)?

Steuerberaterkammer Sachsen

Derzeit finden Sie die BRW teilweise auf der BORIS Website. Wichtig: BORIS enthält die aktuellen BRW. Der Feststellungszeitpunkt ist aber der 1.1.22. Daher wird ein neues Portal online ab dem 1.7.22 zur Verfügung gestellt, wo die BRW zum 1.1.22 zu finden sind.

SMF

Am 1. Juli 2022 wird unter www.grundsteuer.sachsen.de das Grundsteuerportal Sachsen freigeschaltet. Hier können für die Erklärungsabgabe benötigte Angaben, wie z. B. der Bodenrichtwert, die Flurstücksnummer, die amtliche Fläche oder die Ertragsmesszahl kostenfrei abgerufen werden.

Nur die Nutzung des Grundsteuerportals gewährleistet die Verwendung der zutreffenden Daten. Dort sind auch Bodenrichtwerte ausgewiesen, die (z. B. wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden (z. B. für Flächen mit Sondernutzungen wie Friedhöfe, Krankenhäuser, Museen) und die deshalb nicht in anderen Portalen zu finden sind. Die Ertragsmesszahl wird ausschließlich im Grundsteuerportal Sachsen recherchierbar sein.

Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Deutschland ist zur Ermittlung des Bodenrichtwertes im Rahmen der Grundsteuerreform **nicht geeignet**, da u. a. nicht sichergestellt werden kann, dass bis Juli 2022 sämtliche BRW aktuell auf den für die Grundsteuerreform maßgeblichen Stichtag 1. Januar 2022 eingestellt sind. Aus diesem Grund wird seit einigen Wochen auf der Startseite von BORIS-D auch der Hinweis „Die in BORIS-D abrufbaren Bodenrichtwertinformationen sind nicht für die Grundsteuererklärung zu verwenden!“ ausgegeben.

2. Wann sind die neuen BRW zugänglich?

SMF

Das Grundsteuerportal Sachsen wird unter www.grundsteuer.sachsen.de am 1. Juli 2022 freigeschaltet.

3. Wie wird ein stabiles Aufschalten aufs Portal ab 01.07.2022 gewährt?

SMF

Die erwarteten hohen Zugriffszahlen auf die Plattform wurden bei der Programmierung berücksichtigt.

4. Können wir die Werte aus Boris nehmen oder müssen wir auf das Portal im Sommer warten? Werden die Bodenrichtwerte, welche zum 01.07.2022 unter grundsteuer.sachsen.de veröffentlicht werden, den Werten entsprechen, welche bereits unter BORIS.de zum 01.01.2022 abrufbar sind?

SMF

Siehe Antwort auf Frage I.2.1. Die Finanzverwaltung empfiehlt, nur das Grundsteuerportal Sachsen zu verwenden.

5. Werden die Grundbuchdaten für uns beim Finanzamt abrufbar sein? Ist geplant, uns Steuerberatern einen elektronischen Abruf im Grundbuchamt zu ermöglichen, wie es Banken & Notaren jetzt schon möglich ist?

SMF

Im Grundsteuerportal Sachsen werden die Daten des Liegenschaftskatasters, wie z. B. die Flurstücksnummer und die amtliche Fläche, abrufbar sein. Grundbuchangaben wie z. B. Eigentümerangaben oder die Nummer des Grundbuchblattes werden dort nicht geführt. SMF ist nicht bekannt, dass Änderungen von § 133 GBO geplant sind.

6. Schließt das Grundsteuerportal nach Ende der Abgabefrist am 31. Oktober 2022?

SMF

Nein.

3. Weitere Informationsangebote

1. Wird es online Sprechstunden in den Finanzämtern geben? Oder nur vor Ort?

SMF

Im Zeitraum 1. Juli bis vorerst 31. Oktober 2022 bieten die Finanzämter mit Bewertungsstelle spezielle Sprechstunden zu Fragen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform an, um dem erhöhten Besprechungs- und Informationsbedarf der Bürgerinnen und Bürger Rechnung zu tragen. Eine Online-Variante dieser Sprechstunden ist nicht geplant.

Bereits jetzt sind in den Finanzämtern Sammelrufnummern für Anliegen rund um die Grundsteuerreform eingerichtet. Die entsprechenden Telefonnummern sind unter www.grundsteuer.sachsen.de à Kontakt sowie auf den Internetseiten der einzelnen Finanzämter veröffentlicht. In den Informationsschreiben ist die Sammelrufnummer des zuständigen Finanzamts ebenfalls aufgeführt.

II. Erklärungsabgabe und Vollmachten

1. Allgemeine Fragen

1. Wann kommt das Formular? Auch erst zum 01.07.2022?

SMF

Die Erklärungsannahme beginnt am 1. Juli 2022. Ab diesem Tag werden die Formulare sowohl elektronisch auf ELSTER bereitgestellt als auch – ausschließlich in Härtefällen – Papiervordrucke in den Finanzämtern erhältlich sein. Alternativ können auch Angebote kommerzieller Hersteller genutzt werden, deren Produkte die elektronische Übermittlung der Erklärung über die so genannte ERiC-Schnittstelle (Elster Rich Client) ermöglichen.

Die Vordrucke und Ausfüllanleitungen sind im Bundessteuerblatt (BStBl. I 2021, S. 2391, BStBl. I 2022, S. 138) veröffentlicht und in einschlägigen Datenbanken aufgeführt.

2. Es hieß, man kann die Erklärung auch in Papierform abgeben. Wo bekomme ich die Formulare her?

SMF

In § 228 Absatz 6 BewG ist eine gesetzliche Verpflichtung zur elektronischen Erklärungsabgabe geregelt. Ausschließlich in Härtefällen kommt die Nutzung von Papierformularen in Betracht. Diese sind vom Finanzamt auf persönliche oder telefonische Nachfrage und bei Darlegung der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Härtefallregelung erhältlich. Angehörige der steuerberatenden Berufe können die Härtefallregelung grundsätzlich nicht in Anspruch nehmen.

3. Sind die Daten (Grundstücksgröße, Bruttogrundfläche etc.) nicht dem Finanzamt bekannt und eine Ermittlung des Grundsteuerwertes auch finanzamtsseitig möglich?

SMF

Die Ermittlung des Grundsteuerwertes ist dem Finanzamt ohne Steuererklärung nicht möglich. Viele der für die Neubewertung des Grundbesitzes erforderlichen Daten liegen der Finanzverwaltung nicht bzw. nicht in elektronisch verwertbarer Form vor oder konnten in der für die Umsetzung der Grundsteuerreform zur Verfügung stehenden Zeit nicht miteinander verknüpft und in die neu zu programmierende Software der Finanzämter eingespeist werden. Im Rahmen der Neubewertung aller Grundstücke auf den 1. Januar 2022 ist es daher unerlässlich, dass die erforderlichen Angaben von den Grundstückseigentümern erklärt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die verwendeten Daten auf dem aktuellen Stand sind.

4. Wer muss bei einem Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen mit Hausverwaltung die Erklärung abgeben?

SMF

Erklärungspflichtig sind jeweils die Wohnungseigentümer.

Diese können sich von ihrer Grundstücks- und Hausverwaltung unterstützen lassen, die nach § 4 Nr. 4 StBerG befugt ist, bei den Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts für die von ihr verwalteten Objekte Hilfe in Steuersachen zu leisten.

5. Wir haben von mehreren Hausverwaltungen die Meldung, dass die Erklärungen von Ihnen nicht bearbeitet werden. Es müssen also die Eigentümer selber die Erklärungen abgeben.

SMF

Ja, siehe Antwort auf Frage II.1.4.

6. Was ist mit Haftung beim Verwalter?

SMF

Inwiefern ggf. Haftungsansprüche gegen den Verwalter geltend gemacht werden können bzw. sich Verwalter absichern können / sollten, sind keine steuerlichen Fragen.

7. Wie muss ggf. ein Baujahr, Wohnfläche oder die Denkmaleigenschaft nachgewiesen werden? Müssen die Mandanten einen aktuellen Grundbuchauszug aus dem Jahr 2022 vorlegen? Wie aktuell müssen die Grundbuchauszüge sein? Ist hier mit häufigen Nachforderungen von Unterlagen seitens der Finanzverwaltung zu rechnen?

SMF

Mit der Feststellungserklärung sind keine Unterlagen einzureichen. Sollte das Finanzamt Angaben oder Belege benötigen, wird es diese gesondert anfordern.

8. Was ist mit EigentümerInnen, welche keinen Zugang zu einem Computer oder Internet haben?

SMF

Im Falle (darzulegender) Unzumutbarkeit der elektronischen Übermittlung der Erklärung kann das Finanzamt deren Abgabe in Papierform gestatten (Härtefallregelung).

9. Sollen die Mandanten Architekten für die Ermittlung der Flächen beauftragen?

SMF

Nein, das ist nicht erforderlich.

10. Wird es eine Erfassungshilfe (Exceltool für Massendaten) für die Eingabe der Daten geben, wenn z.B. ein Betrieb der L+F ca. 150 Flurstücke (Ackerfläche/Grünlandfläche) zu erfassen hat?

SMF

Seitens der Finanzverwaltung ist keine Erfassungshilfe vorgesehen. Ob von Softwareanbietern eine Erfassungshilfe geplant ist, ist hier nicht bekannt.

11. Ist die Angabe einer Adresse (Straße, Hausnummer) verpflichtend?

SMF

Die Lage des Grundstücks oder Betriebs der Land- und Forstwirtschaft muss in der Erklärung angegeben werden.

Sofern für einzelne land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen keine Adressdaten vorliegen, genügt es, im Feld „Ort“ die Gemeinde einzutragen, in der sich das Flurstück befindet. Erstrecken sich die einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Flächen

über mehrere Gemeinden, so ist in dem o. g. Feld die Gemeinde einzutragen, in der der flächenmäßig größte Teil der Flächen liegt.

2. Gebäude auf fremdem Grund und Boden und Erbbaurechte

1. Wer muss bei Bauten auf fremden Grundstücken die Erklärung abgeben? Wie erklärt man Garagengemeinschaften? Wer erklärt Fremdeigentum auf Grundstücken?

SMF

Erklärungspflichtig ist der Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Gebäudeeigentümers (§ 228 Absatz 3 Nummer 3 BewG). Für den Grund und Boden und das Gebäude wird ein Gesamtwert ermittelt, der dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet wird (§ 262 BewG).

2. Wer gibt bei Erbbaupacht/Wohngebäude die Erklärung ab?

SMF

Erklärungspflichtig ist der Erbbauberechtigte (§ 228 Absatz 3 Nummer 2 BewG). Für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück wird ein Gesamtwert ermittelt, der dem Erbbauberechtigten zugerechnet wird (§ 261 BewG).

3. Grundsteuerbefreiungen

1. Steht schon fest, ab wann die Gebietskörperschaften die Erklärungen für vollständig steuerbefreiten Grundbesitz abgeben müssen?

SMF

Nein.

2. Müssen Grundstücke bewertet werden, die bisher nicht bewertet wurden, z.B. Randstreifen, Straßenzüge o.ä.?

SMF

Im Rahmen der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 werden alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft neu bewertet. Dabei wird auch überprüft, ob die Voraussetzungen für die Gewährung einer Steuerbefreiung (weiterhin) erfüllt sind.

3. Gilt die Aussage für die Kommunen, dass "vorerst" für vollständig steuerbefreite Grundstücke nicht abgegeben werden muss, auch für andere steuerbegünstigte Unternehmen? Gibt es auch eine Sonderregelung für gemeinnützige Körperschaften, die ausschließlich Grundbesitz haben, der von der Grundsteuer befreit ist?

SMF

Nein.

4. Spezielle Fragen zu ELSTER

1. Elsterzugang: Wie viele Personen können parallel mit einem Elsterzugang arbeiten?

SMF

Unternehmen können bis zu 500 Elsterzugänge (Registrierung mit einem Softwarezertifikat für eine Organisation) für die Steuernummer des Unternehmens einrichten.

Jeder Zugang erhält seine persönliche ELSTER-Zertifikatsdatei. Für jedes Zertifikat ist eine eigene Zertifikats-PIN zu vergeben.

2. Gibt es die Möglichkeit für eine Schnittstelle zur Dateneingabe im Elster online?

SMF

Eine Importmöglichkeit in „Mein ELSTER“ ist nicht vorgesehen. Ob Softwareangebote anderer Hersteller, in die der ELSTER Rich Client (ERIC) eingebunden ist, entsprechende Schnittstellen anbieten, kann nur der jeweilige Hersteller beantworten.

5. Erklärungsfrist und Sanktionsmöglichkeiten

1. Die Erklärungsfrist beginnt am 01.07.2022, die Werte, die für die Erklärungen notwendig sind, stehen erst am 01.07.2022 zur Verfügung, dies ist nicht akzeptabel.

SMF

Eine frühere Bereitstellung des Grundsteuerportals Sachsen ist leider nicht möglich.

2. Kann man in begründeten Fällen Anträge auf Fristverlängerung stellen?

SMF

Eine Fristverlängerung im Einzelfall ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

3. Werden bei verspäteter Abgabe der Erklärung nach dem 31.10.2022 Verspätungszuschläge festgesetzt?

SMF

Bei verspäteter Erklärungsabgabe muss mit der Festsetzung eines Verspätungszuschlags gerechnet werden. Das Finanzamt trifft im Einzelfall die Entscheidung hierüber nach pflichtgemäßem Ermessen.

4. Gibt es Schätzungen für Grundstücke, für die keine elektronische Erklärung eingeht? Wie wird mit säumigen Steuerpflichtigen umgegangen?

SMF

Säumige Steuerpflichtige werden an die Abgabe der Erklärung erinnert werden. Bei fortwährender Nichtabgabe der Erklärung können die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden.

5. Gibt es bei Nichtabgabe Bußgelder?

SMF

Bei Nichtabgabe der Erklärung gelten die allgemeinen Steuerstraf- und Bußgeldvorschriften. Auf die Antworten auf die Fragen II.5.3 und II.5.4 wird hingewiesen.

6. Empfangsvollmachten

1. Gilt die amtliche Vollmacht des StB auch für die Grundsteuer? Werden die in der Vollmachtsdatenbank hinterlegten Vollmachten berücksichtigt?

Steuerberaterkammer Sachsen

Die Empfangsvollmachten greifen leider nicht, da die Grundsteuer mit anderen Aktenzeichen verwaltet werden (gerade nicht die Steuernummer). Für die Bescheide

soll es ausreichen, wenn es auf dem Mantelbogen angekreuzt wird. Die Informationen gehen aber den Steuerpflichtigen zu.

SMF

Die nach dem amtlichen Vollmachtmuster erteilte Vollmacht umfasst auch die Grundsteuer (sofern diese nicht ausgeschlossen wurde). Davon zu unterscheiden ist deren Beachtung durch die Finanzverwaltung, die die wirksame Anzeige der Vollmacht voraussetzt. Mittels der Vollmachtsdatenbank ist derzeit keine Anzeige der Vollmacht für die Grundsteuer gegenüber der Finanzverwaltung möglich. Zur Anzeige der (auch) für die Grundsteuer erteilten Vollmacht kann insbesondere die Rubrik „Empfangsvollmacht“ in der Erklärung genutzt werden.

2. Das heißt wir Steuerberater müssen uns zusätzliche Vollmachten geben lassen?

Steuerberaterkammer Sachsen

Es soll mit dem Kreuz in der Erklärung die Vermutungsregel der AO greifen.

SMF

Erstreckt sich die erteilte Vollmacht auch auf die Grundsteuer, bedarf es keiner erneuten Vollmachterteilung.

3. Muss das Beiblatt zur Vollmacht dann mit dem Grundsteuer-Aktenzeichen ergänzt werden?

SMF

Nein. Die im Beiblatt anzugebenden Steuernummern beschreiben den Umfang der mittels der Vollmachtsdatenbank anzuzeigenden Vollmacht. Weil mittels Vollmachtsdatenbank derzeit keine Anzeige der Vollmacht für die Grundsteuer gegenüber der Finanzverwaltung möglich ist, bliebe eine Aufnahme des Grundsteuer-Aktenzeichens in das Beiblatt wirkungslos.

III. Fachliche Fragen

1. Stichtag

1. Ein Objekt ist im Jahr 2022 veräußert, wer erklärt? Alter oder neuer Eigentümer?

SMF

Der gesetzlich festgelegte Bewertungsstichtag ist der 1. Januar 2022, d. h. es kommt auf die Verhältnisse an diesem Tag an. Erklärungspflichtig ist derjenige, der am 1. Januar 2022 Eigentümer war. Erklärungspflichtig sind auch am Stichtag Erbbauberechtigte sowie Eigentümer des Grund und Bodens bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden.

2. Wie bewerte ich, wenn am 01.01.22 ein Grundstück unbebaut ist und erst im Laufe des Jahres 2022 eine Bebauung stattfindet?

Steuerberaterkammer Sachsen

Es wird auf den Stichtag 1.1.22 bewertet.

3. D.h. wenn nicht bezugsfertig (z. B. Rohbau steht), gilt es als unbebaut?

Steuerberaterkammer Sachsen

Richtig, siehe § 246 BewG.

4. Was ist bei einer Schenkung im Frühjahr 2022? Wer erklärt dann?

Steuerberaterkammer Sachsen

Grundsätzlich der Eigentümer im Feststellungszeitpunkt, § 228 BewG.

5. Wenn das Grundstück im 1. HJ 2022 veräußert/verschenkt wird muss der alte Eigentümer trotzdem die Feststellungserklärung abgeben auch wenn die neue Grundsteuer erst ab 2025 gezahlt wird. Muss der neue Eigentümer eine erneute Erklärung einreichen, oder genügt die Mitteilung zur Änderung der Eigentumsverhältnisse und die Werte werden fortgeschrieben?

SMF

Siehe Antwort auf Fragen III.1.1. und III.1.4. Der neue Eigentümer muss keine weitere Erklärung einreichen. Das Finanzamt wird eine Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwerts und eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags durchführen. Die Anzeigepflichten nach § 228 Absatz 2 BewG oder § 19 GrStG bleiben jedoch unberührt.

2. Turnus Hauptfeststellungen

1. Heißt das, dass alle sieben Jahre wieder Erklärungen erstellt werden müssen?

Steuerberaterkammer Sachsen

Ja. Es wird jedoch erwartet, dass dann die vorausgefüllte Steuererklärung funktioniert. Dies ist zumindest die Planung.

3. Wirtschaftliche Einheit/Definitionen/Vermögenarten

1. Gibt es irgendwo eine genaue Definition/Rechtsgrundlage einer wirtschaftlichen Einheit?

Steuerberaterkammer Sachsen

In § 2 Abs. 1 Satz 3 BewG ist es geregelt.

2. Wo kann man die Definition zur Betriebsvorrichtung finden?

Steuerberaterkammer Sachsen

§ 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG.

SMF

Und § 243 Absatz 2 Nummer 2 BewG.

3. Wie wird Gebäude definiert?

SMF

Siehe Tz. 2. der gleich lautenden Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 5. Juni 2013 (BStBl I S. 734).

4. Was ist bei Flurstücken mit verschiedener Nutzung, also eines zählt als Land- und Forstwirtschaft und eines ist Bauland mit Haus?

Steuerberaterkammer Sachsen

Dies sind m.E. unterschiedliche Vermögensarten nach § 218 BewG und daher getrennt zu festzustellen, § 219 BewG.

5. Wie ist ein unerschlossenes Gartengrundstück (ohne Strom- und Wasseranschluss) mit aufstehender Laube (ca. 6 m x 4 m) in Leichtbauweise (nicht massiv gebaut) ohne innere Einrichtungen einzuordnen und zu bewerten? Wozu gehört ein Gartengrundstück mit Gartenlaube?

SMF

Wenn es sich um Kleingartenland oder Dauerkleingartenland nach dem Bundeskleingartengesetz handelt, erfolgt die Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Gartenlauben sind nur dann als Wirtschaftsgebäude zu erklären, wenn ihre Bruttogrundfläche mehr als 30 m² beträgt (§ 240 Absatz 1 und 3 BewG).

Sind die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt, liegt ein sonstiges bebautes Grundstück vor (§ 249 Absatz 9 BewG). Die Zuordnung zur Gebäudeart erfolgt nach Anlage 42 zu § 259 Absatz 1 BewG.

6. Wie erfolgt die Bewertung von Hofstellen, ohne Eigentum von landwirtschaftlichen Flächen? Diese wurden von der BVVG getrennt verkauft.

SMF

Unter den Voraussetzungen von § 234 Absatz 6 BewG erfolgt die Bewertung als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Ansonsten liegt Grundvermögen vor (§ 243 BewG).

7. Mandant hat ein Mietwohngrundstück mit 7 Mietwohnungen. Lt. Kaufvertrag wurden 7 Miteigentumsanteile erworben. In Summe ist das gesamte Gebäude/Grundstück auf ihn übergegangen. Erstellen wir somit nur eine Feststellungserklärung oder ist für jeden Anteil eine separate Erklärung abzugeben?

SMF

Solange es sich bei den Wohnungen nicht um Wohnungseigentum i. S. v. § 249 Absatz 5 BewG handelt, erfolgt die Erklärung und Bewertung als Mietwohngrundstück (§ 249 Absatz 4 BewG). In diesem Fall liegt eine wirtschaftliche Einheit vor, für die eine Erklärung abzugeben ist. Bei Wohnungseigentum bildet jede Wohnung eine wirtschaftliche Einheit.

8. Wie sind wirtschaftliche Einheiten aufzuteilen? MFH mit drei Wohnungen, aber nicht geteilt. Eine wirtsch. Einheit? MFH mit drei geteilten Wohnungen - drei wirtschaftliche Einheiten? Wie ist der Hausflur zuzuordnen?

SMF

Siehe Antwort auf Frage III.3.7. Bewertet wird nur die Wohnfläche (§ 254 BewG).

9. Grundsätzlich können mehrere Flurstücke eines Eigentümers zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Unser Fall: Wenn ein Grundstück eines Eigentümers aus 3 Flurstücken besteht, wobei für 2 Flurstücke ein Bodenrichtwert von 0,2 Euro gilt und für ein Flurstück ein Bodenrichtwert von 97 Euro angegeben ist, auf dem auch das Wohngebäude steht (EFH). In diesem Fall müssten aber 2 Erklärungen abgegeben werden. Ist das korrekt?

SMF

Eine pauschale Beantwortung dieser Frage ist nicht möglich. Hier kommt es darauf an, ob nach der Verkehrsanschauung eine oder mehrere wirtschaftliche Einheiten i. S. v. § 2 BewG vorliegen.

4. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

1. Wo bekommen die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft die Ertragsmesszahlen her?

SMF

Am 1. Juli 2022 wird unter www.grundsteuer.sachsen.de das Grundsteuerportal Sachsen freigeschaltet. Dort wird die Ertragsmesszahl ausgewiesen.

5. Grundvermögen

a) *Bodenwert*

1. Wie ermitteln wir den Bodenwert, wenn es keinen Bodenrichtwert (Ver- und Entsorgungsgrundstücke) gibt?

SMF

Am 1. Juli 2022 wird unter www.grundsteuer.sachsen.de das Grundsteuerportal Sachsen freigeschaltet. Dort sind auch Bodenrichtwerte ausgewiesen, die (z. B. wegen fehlender Kauffälle) für steuerliche Zwecke abgeleitet wurden und die deshalb nicht in anderen Portalen zu finden sind. Wenn in der Anzeige der Daten kein Bodenrichtwert dargestellt ist, ist in der Erklärung ein Bodenrichtwert in Höhe von Null EUR/m² einzutragen. Das Finanzamt leitet dann den Wert nach § 247 Absatz 3 BewG ab.

2. Welcher BRW ist anzugeben, wenn die wirtschaftliche Einheit in mehreren BRW-Zonen liegt?

SMF

Es sind zwei Sachverhaltskonstellationen denkbar:

1: Die Bodenrichtwertzonen grenzen auf dem Grundstück aneinander. In diesem Fall sind alle Bodenrichtwerte mit der jeweiligen Teilfläche des Flurstückes zu erklären. In der Erklärung sind zuerst der höchste Bodenrichtwert und die jeweilige Teilfläche, und danach die anderen Teilflächen nach absteigender Höhe des Bodenrichtwertes einzutragen.

2: Die Bodenrichtwertzonen überlagern sich. Bei sich überlagernden Bodenrichtwertzonen ist der Bodenrichtwert zu erklären, bei dem die „Art der Nutzung“ am ehesten der Art der Nutzung des Grundstücks entspricht, für das die Erklärung abgegeben wird.

3. Inwieweit wird bei Ein- oder Zweifamilienhäusern die Geschossflächenzahl beim Bodenwert berücksichtigt?

Steuerberaterkammer Sachsen

Bitte beachten Sie bei den Bodenrichtwerten im BORIS. Dies sind aktuelle Bodenrichtwerte. Für die Feststellungserklärungen sind die Werte zum 1.1.22 relevant. Hierzu soll noch ein extra Portal geben.

SMF

Die Finanzverwaltung empfiehlt, nur das Grundsteuerportal Sachsen zur Recherche der Bodenrichtwerte zu nutzen. Dieses wird am 1. Juli 2022 unter www.grundsteuer.sachsen.de freigeschaltet. I. Ü. siehe § 247 Absatz 1 Satz 2 BewG. Die Geschossflächenzahl wird danach beim Bodenwert nicht berücksichtigt.

b) *Grundstücksart*

1. Ein nach außen scheinbarer Garagenbau wird als Schuppen und Geräteunterstand genutzt - trotzdem Ansatz als Garage? Was ist mit den Garagen, welche als Lager genutzt werden?

Steuerberaterkammer Sachsen

Das hängt vom Zustand und von der Nutzung ab.

SMF

Ergänzung der o. g. Antwort: Im Ertragswertverfahren werden Garagenstellplätze bewertet (Anlage 39 I. Teil zu § 254 BewG). Ob auf dem Garagenstellplatz tatsächlich ein Fahrzeug abgestellt wird, ist nicht relevant.

2. Ist die Nutzung eines Gebäudes/Garage maßgebend oder der Zweck?

Steuerberaterkammer Sachsen

Die Verwaltung stellt in dem o. g. Erlass unter A 249.1 Abs. 3 auf die tatsächliche Nutzung ab.

SMF

Siehe Antwort auf Frage III.5.b)1.

3. Sind die baulichen Voraussetzungen oder die tatsächliche Nutzung entscheidend für die Zuordnung EFH/ZFH (ursprünglich Zweifamilienhaus wird ohne Änderungen Grundriss nur als EFH genutzt).

SMF

Siehe § 249 Absatz 2 und 3 BewG. Maßgeblich ist, wie viele Wohnungen i. S. v. § 249 Absatz 10 BewG in dem Haus enthalten sind.

4. Wie wird bei z.B. folgender Konstellation bewertet: Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten + 2 FeWos (V+V) ZFH oder MWG? Wie sieht die Bewertung aus wenn nicht V+V sondern Gewerbebetrieb?

Steuerberaterkammer Sachsen

Auch hier Verweis auf den Erlass, dort A 249.1. Berechnet wird es nach Wohn- und Nutzfläche. Zweite Frage ist Einzelfallentscheidung.

SMF

Maßgeblich ist, wie viele Wohnungen i. S. v. § 249 Absatz 10 BewG in dem Haus enthalten sind. Sofern die Vermietung der Ferienwohnungen nicht gewerblich erfolgt, liegt ein Mietwohngrundstück vor. Bei gewerblicher Vermietung siehe Antwort der Steuerberaterkammer Sachsen.

5. Wie werden Gebäude angegeben, die mehrere Nutzungen haben - Mietwohnung und Nutzung die dem Sachwertverfahren unterliegt?

SMF

Siehe Abgrenzung der Grundstücksarten in § 249 BewG.

6. Wozu gehört ein Gartengrundstück mit Gartenlaube?

SMF

Siehe Antwort auf Frage III.3.5.

c) *Baujahr/Kernsanierung/Abbruchverpflichtung*

1. Welches Baujahr eines Gebäudes ist anzunehmen, wenn es weder aus den beim Immobilienerwerb übernommenen Unterlagen noch aus Angaben im Stadtarchiv entnommen werden kann? Kann auch ein vermutetes Baujahr zugrunde gelegt werden? Wie ist vorzugehen, wenn das Alter des Gebäudes nicht bekannt ist?

Steuerberaterkammer Sachsen

Hier gilt wie überall im Steuerrecht. Unsicherheiten bitte immer transparent mitteilen.

2. Zählt die Umwidmung eines Gebäudes, also z. B. von Scheune zu Wohnraum, als Kernsanierung oder ist der Abschluss der Baumaßnahme das Baujahr?

SMF

Das kommt auf die Umstände des Einzelfalles an. Zur Kernsanierung siehe A 253.1 Absatz 3 AEBewGrSt.

3. An ein bestehendes Einfamilienhaus wurde eine weitere Wohneinheit angebaut. Was gilt nun als Baujahr?

SMF

Das kommt auf die Umstände des Einzelfalles an. Zu Anbauten siehe A 253.2 Absatz 4 AEBewGrSt.

4. Was, wenn evtl. Abbruchverpflichtungen nicht bekannt sind?

SMF

Dann wird das Alter bzw. die Alterswertminderung ohne Berücksichtigung einer Abbruchverpflichtung berechnet.

d) *Ertragswertverfahren*

1. Muss beim Ertragsverfahren ein Carport mit angegeben werden oder fällt das unter sonstige Außenstellplätze?

SMF

Im Ertragswertverfahren werden Garagenstellplätze bewertet (Anlage 39 I. Teil zu § 254 BewG). Ein Carport muss nicht angegeben werden.

2. Wie sind Garagen im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses anzugeben?

SMF

Im Ertragswertverfahren werden Garagenstellplätze bewertet (Anlage 39 I. Teil zu § 254 BewG). Es ist die Anzahl der Stellplätze anzugeben.

3. Wenn die ostdeutschen Garagen, die eine Größe haben, wo maximal ein Trabant /Smart parken kann, gilt das dann als Garage?

SMF

Im Ertragswertverfahren werden alle Garagenstellplätze bewertet (Anlage 39 I. Teil zu § 254 BewG).

4. Sind sonstige Nebengebäude auf Mietwohngrundstücken oder anderen Grundstücken zu bewerten? Wie werden Nebengebäude bei EFH, ZFH, MWG bewertet (z.B.: private Werkstätten, Scheunen o.ä)?

SMF

Das kommt auf den Einzelfall und die Nutzung an, eine pauschale Antwort auf die Frage ist nicht möglich. Siehe u. a. A 243, A 245 und A 249.1 AEBewGrSt und § 245 BewG.

5. Nach welchem Verfahren sind die Wohnflächen zu ermitteln?

Steuerberaterkammer Sachsen

Die Verwaltung beruft sich hier auf DIN 277 und die Wohnflächenverordnung. Zu finden im Ländererlass vom 9.11.2021 (BStBl. I 2021, 2334), A 249.1. Abs. 5.

e) *Sachwertverfahren*

1. Welche Gebäudearten gibt es?

Steuerberaterkammer Sachsen

Siehe § 249 BewG.

SMF

Siehe Anlage 42 II. Teil zu § 259 Absatz 1 BewG und A 259.2 AEBewGrSt.

2. Wenn Carports im Sachwertverfahren anzugeben sein sollen, ist hier offenbar nicht die klassische BFH-Abgrenzung zum Gebäudebegriff (Schutz vor Witterung usw.) anwendbar?

SMF

Siehe § 259 Abs. 1 BewG. Carports sind in Anlage 42 II. Teil zu § 259 Absatz 1 BewG unter Gebäudeart Nr. 18 „Carports und Ähnliches“ genannt.

3. Unter welche Gebäudeart fallen Schaltanlagegebäude und Betriebsgebäude bei Energieversorgern?

SMF

Eine pauschale Antwort ist nicht möglich, das kommt auf die Bauweise an. Zu den Gebäudearten siehe Anlage 42 II. Teil zu § 259 Absatz 1 BewG und A 259.2 AEBewGrSt.

f) *Grundsteuervergünstigungen*

1. Bestehen bei Grundstücken, die als Flächennaturdenkmal eingestuft werden auch Ermäßigungen ähnlich den Denkmälern im Grundvermögen?

SMF

Nein, siehe § 15 Absatz 5 Satz 1 GrStG. Die Grundsteuerermäßigung wird nur für Gebäude oder Gebäudeteile gewährt, die Baudenkmäler nach dem Landesdenkmalrecht sind. Bodendenkmäler sind keine Gebäude und führen daher nicht zu einer Ermäßigung der Steuermesszahl.

2. Wie verhält es sich bei der Steuerermäßigung von denkmalgeschützten Gebäuden, die aber nur zum Teil dem Denkmalschutz unterliegen; z.B. nur die Fassade?

SMF

Siehe § 15 Absatz 5 Satz 2 GrStG. Die Ermäßigung der Steuermesszahl wird entsprechend anteilig gewährt. Die Aufteilung erfolgt bei Wohngrundstücken im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BewG im Verhältnis der für vergünstigte Zwecke

genutzten Wohn- und Nutzfläche zur gesamten Wohn- und Nutzfläche. Bei Nichtwohngrundstücken im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 BewG und einer Grundsteuervergünstigung nach § 15 Absatz 5 GrStG erfolgt die Aufteilung im Verhältnis der für vergünstigte Zwecke genutzten Bruttogrundfläche zur gesamten Bruttogrundfläche. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die denkmalgeschützte Fassade nur im Sachwertverfahren auswirken würde.

6. Anzeigepflicht

1. Die Anzeigepflicht kennen aber doch viele Mandanten nicht und wir bekommen die Information bestimmt erst mit den Unterlagen zur ESt-Erklärung. Welche Strafen drohen, wenn der Anzeigepflicht von Änderungen nicht nachgekommen wird?

SMF

Die Anzeige nach § 228 Absatz 2 BewG ist eine Steuererklärung im Sinne der AO (§ 228 Absatz 5 BewG). Es gelten die allgemeinen Grundsätze. Bei verspäteter Erklärungsabgabe muss mit der Festsetzung eines Verspätungszuschlags gerechnet werden. Das Finanzamt trifft im Einzelfall die Entscheidung hierüber nach pflichtgemäßem Ermessen. § 152 Absatz 2 AO bleibt unberührt.

IV. **Sonstiges**

1. Vergütung

1. Wie ist die Erstellung und Übermittlung gebührenmäßig abzurechnen?

SMF

Die Vergütung der Steuerberaterinnen und Steuerberater für ihre im Inland ausgeübte Berufstätigkeit bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Die Verordnung gilt entsprechend für Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften. Für die Anfertigung von Erklärungen zur Feststellung nach dem Bewertungsgesetz oder dem Erbschaft- oder Schenkungsteuergesetz erhalten Steuerberaterinnen und Steuerberater nach § 24 Absatz 1 Nummer 11 der StBVV 1/20 bis 18/20 einer vollen Gebühr nach Tabelle A, dabei ist Gegenstandswert grundsätzlich der erklärte Wert.

Zur Berechnung der Gebühr für eine Erklärung zur Feststellung oder Festsetzung für Zwecke der Grundsteuer im Rahmen des ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrechts bedarf es einer Anpassung des § 24 StBVV. Hierfür soll durch die vom BMF zu erlassende Vierte Verordnung zur Änderung der Steuerberatervergütungsverordnung in § 24 Absatz 1 StBVV eine neue Nummer 11a eingefügt werden, welche vorrangig anzuwenden ist. Der Erlass der Änderungsverordnung ist für den Juni 2022 vorgesehen.

2. Können diese Kosten dann in der Einkommensteuererklärung abgesetzt werden?

SMF

Insoweit gelten die allgemeinen Regelungen zur Abzugsfähigkeit bzw. Nichtabzugsfähigkeit von Steuerberatungskosten (vgl. hierzu auch BMF-Schreiben vom 21. Dezember 2007, BStBl I 2008 S. 256).

2. Aufkommensneutralität

1. Das Grundsteueraufkommen sollte lt. Ankündigung insgesamt unverändert bleiben. Wie erklären sich dann die zahlreichen Erhöhungen?

SMF

Die neue Grundsteuer ist erst ab 2025 zu zahlen.

Es wird angestrebt, die Reform insgesamt aufkommensneutral auszugestalten. Das heißt, dass das Gesamtaufkommen an Grundsteuer im Jahr 2025 nicht höher sein soll als bis 2024 mit der „alten Grundsteuer“. Die Aufkommensneutralität kann sich dabei aber nicht auf den einzelnen Grundstückseigentümer beziehen, sondern nur auf alle insgesamt.

Die individuellen Steuerzahlungen werden sich verändern: Einige Grundstückseigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Aktualisierung der Wertansätze.

Wie sich die Grundsteuerlast für das einzelne Grundstück konkret verändern wird, lässt sich derzeit noch nicht beantworten. Dies hängt insbesondere davon ab, wie stark sich die Wertansätze seit 1935 verändert haben. Das kann regional sehr unterschiedlich sein. Außerdem wird die zu zahlende Grundsteuer maßgeblich vom Hebesatz der jeweiligen Stadt oder Gemeinde beeinflusst, der im Jahr 2024 festgelegt werden wird. Erst mit dem Hebesatz kann die zu zahlende Grundsteuer berechnet werden.