

Nachgefragt

Viel Aufwand, wenig Hilfe vom Staat

Beginnend ab Mitte April 2022 erhalten alle Land- und Forstwirte und Eigentümer von Flächen und Gebäuden vom Finanzamt die Aufforderung, vom 1. Juli bis zum 31. Oktober 2022 auf elektronischem Wege eine Feststellungserklärung über ihren Grundbesitz und dessen Zusammensetzung abzugeben. Die LZ Rheinland hat mit Ralf Stephany, Steuerberater und Rechtsanwalt, über das Verfahren gesprochen.

LZ | Rheinland: Herr Stephany, die Finanzverwaltung wird alle Land- und Forstwirte und Grundeigentümer auffordern, Feststellungserklärungen zu ihrem Grundvermögen abzugeben. Warum muss eine solche Erklärung abgegeben werden?

kennt, nicht mehr. Damit die Kommunen weiterhin ihre Grundsteuer erheben können, wird eine neue Bemessungsgrundlage benötigt. Statt Einheitsbewertung heißt dies zukünftig Grundbesitzfeststellung, zum einen für den land- und forstwirtschaftlichen Bereich, also die Grundsteuer A, zum anderen für das Grundvermögen, also Grundsteuer B.

LZ | Rheinland: Das ist doch ein ziemliches Aufwand, wenn in NRW etwa 6,5 Millionen wirtschaftliche Einheiten erfasst und neu bewertet werden müssen. Wie soll ein solches Mammutverfahren in die Praxis umgesetzt werden?

R. Stephany: Dieses Verfahren und die Neufeststellung in so kurzer Zeit sind ein unglaublich arbeitsintensives und umfangreiches Verfahren. Die Hoffnung war, dass die Finanzverwaltung die vorliegenden Daten für jeden Eigentümer digital zur Verfügung stellt. Leider hat man sich in NRW dagegen entschieden, land- und forstwirtschaftlichen Eigentümern einen eigentümerbezogenen Sonder-Katasterauszug für Zwecke dieser Neufeststellung zur Verfügung zu stellen. Die umliegenden Bundesländer Niedersachsen, Hessen und Rheinland-Pfalz bieten diesen Service ihren Bürgern an, NRW nicht. Stattdessen werden in NRW alle Grundeigentümer auf eine Datenbank verwiesen und müssen Flurstück für Flurstück die erforderlichen Daten zusammensuchen. Der Berufsstand hat sein Unverständnis gegenüber der Landesregierung und dem Finanzminister deutlich zum Ausdruck gebracht (siehe Meldung im Kasten).

LZ | Rheinland: Wie läuft das Verfahren konkret ab?

R. Stephany: Ab Mitte April 2022 werden zunächst die Eigentümer von land-



und forstwirtschaftlichen Flächen und Betrieben angeschrieben. Anfang Mai 2022 erhalten alle Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäuden zusätzlich Post, weil die auf der Hofstelle befindlichen Wohngebäude, wie das Betriebsleiterhaus, das Alttenteilerhaus oder weitere Wohnungen, zukünftig nicht mehr zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zählen, sondern separat als Grundvermögen der Grundsteuer B unterworfen werden. Mitte Mai 2022 werden alle anderen Grundeigentümer angeschrieben, also Eigentümer von unbebauten Flächen, Wohngebäuden, Geschäfts- und Gewerbeimmobilien, Erbbaurechten oder Wohnungseigentümer. Dieses Informationsschreiben erfolgt auf Papier, die Finanzverwaltung stellt keine vorausgefüllten Steuererklärungen zur Verfügung. Dieses Informationsschreiben ist besonders wichtig, weil sich dort die neue Steuernummer wiederfindet, unter welcher die elektronische Meldung abgegeben werden muss.

LZ | Rheinland: Wie erfolgt die Meldung konkret?

R. Stephany: Ab Juli 2022 werden von der Finanzverwaltung auf dem Portal www.elster.de digitale Steuererklärungen zur Verfügung gestellt. Der Grundeigentümer muss auf dieses Portal gehen, sich also vorher die Anmeldedaten besorgen. In diesem Portal sind die entsprechenden Angaben zu machen und die Erklärung darf ausschließlich elektronisch übermittelt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen soll eine Übermittlung über Papier möglich sein. Da aber keine Papierformulare zur Verfügung gestellt werden, müssen diese wiederum aus dem Internet ausgedruckt werden. Man sieht, ein sehr bürokratisches Verfahren. Die Möglichkeit der medienbruchfreien Datenübertragung und Datennutzung wird von der Finanzverwaltung nicht genutzt.



“
Ein unglaublich arbeitsintensives und umfangreiches Verfahren.
Ralf Stephany

R. Stephany: Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass sich die Einheitsbewertung aus dem Jahr 1964 überholt hat und die damals festgestellten Werte einfach zu alt sind, sodass ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes gegeben ist. Der Gesetzgeber hat reagiert und Ende 2019 ein neues Feststellungsverfahren auf den Weg gebracht, welches ab 2025 Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer sein soll. Dafür muss der gesamte Grundbesitz in Deutschland, also insgesamt 36 Millionen bewertungsrechtliche Einheiten, neu erfasst werden. Allein in NRW liegen davon etwa 6,5 Millionen zu bewertende Grundstücke.

LZ | Rheinland: Werden damit die alten Einheitswerte abgeschafft?

R. Stephany: Ja, die alten Einheitswerte verlieren Ende 2024 ihre rechtliche Bedeutung und werden aus dem Gesetz gestrichen. Es gibt dann die Einheitswertermittlung, die jeder Land- und Forstwirt und jeder Grundeigentümer



Die Feststellungserklärung zur Grundsteuerreform bringt für die Landwirte einen riesigen Aufwand, weil Flächen und Gebäude getrennt erhoben werden und in NRW kein Zugriff auf vorhandene digitale Daten möglich ist.

Foto: landpixel

LZ | Rheinland: Können Grundeigentümer nicht auch ihren Steuerberater damit beauftragen?

R. Stephany: Natürlich, alle landwirtschaftlichen Buchstellen oder Steuerberater werden ihre Mandanten dabei unterstützen. Auch wir als PARTA werden diese Unterstützung selbstverständlich leisten. Wir haben dafür extra und zentral ein Team Grundsteuer mit speziell geschulten Mitarbeitern zusammengestellt, um dieses Masseverfahren möglichst effizient bewältigen zu können.

LZ | Rheinland: Welche Daten muss ein Flächeneigentümer zusammentragen?

R. Stephany: Für land- und forstwirtschaftliche Flächen muss man folgende Angaben machen: Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe, Nutzungsart, Ertragsmesszahl. Diese Daten kann man selber zusammensuchen, eventuell liegen Katasterauszüge und Grundbuchauszüge vor. Aktive Betriebe müssen zudem für die Berechnung des Viehzuschlags die selbst bewirtschaftete Fläche und den durchschnittlichen Viehbesatz der letzten drei Jahre angeben. Zudem sollte man die alten Einheitswertbescheide griffbereit haben, denn die Nummer der alten Einheitswertbescheide ist die neue Steuernummer für die Erklärung. Man erhält zu jeder alten Einheitswertnummer daher ein Aufforderungsschreiben der Finanzverwaltung mit einer neuen Steuernummer.

LZ | Rheinland: Wie werden zukünftig die Hofstellen und insbesondere die Wohngebäude auf den Hofstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bewertet?

R. Stephany: Die Wohngebäude auf den landwirtschaftlichen Betrieben werden zukünftig gesondert bewertet, zählen also nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Wohn-

gebäude unterfallen damit der Grundsteuer B. Von daher müssen Land- und Forstwirte auch für jede Wohneinheit eine gesonderte Erklärung abgeben. Für die Erfassung der Wohngebäude sind zum einen die flurstücksbezogenen Angaben wichtig, zum anderen die Art des Gebäudes (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus), die Wohnfläche und der Bodenrichtwert. Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet worden, auch für bebaute Hofstellen im Außenbereich zwingend Bodenrichtwerte zu ermitteln.

LZ | Rheinland: Wie ist das Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer?

R. Stephany: Wenn nun die neuen Grundbesitzwerte die alten Einheitswerte abgelöst haben, wird dieser neue Wert mit der Grundsteuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis wird mit dem Grundsteuermessbescheid festgestellt. Dieser ist Grundlage für die Gemeinde, welche darauf ihren jeweiligen Hebesatz für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B anwendet. Bisherige Be-

rechnungen zeigen, dass der Grundbesitzwert im Vergleich zu der bisherigen Einheitsbewertung um das 10-Fache höher ist, sodass der Gesetzgeber die Grundsteuermesszahl ebenfalls um den Faktor 10 reduziert hat. Entscheidend bleibt der jeweilige Hebesatz der Kommune.

LZ | Rheinland: Sie haben viel über die Technik berichtet. Wird es teurer für die Grundeigentümer?

R. Stephany: Die Politik hat angekündigt, dass in der Summe das Grundsteueraufkommen nicht höher sein soll. Zuletzt betrug das Grundsteueraufkommen 14,8 Mrd. €, davon etwa 400 Mio. € für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen. Eine Belastungsneutralität im Allgemeinen bedeutet natürlich, dass es Unterschiede im Einzelfall gibt. Es wird daher viele Grundeigentümer geben, die zukünftig eine höhere Grundsteuer zu errichten haben, aber auch Grundeigentümer, die weniger Grundsteuer zahlen müssen. Da das Verfahren der Erhebung in etwa gleich bleibt, ist der Hebesatz der jeweiligen Gemeinde entscheidend, ob es zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommt.

Ralf Stephany ist Geschäftsführer der PARTA Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bonn

Kompliziertes Verfahren

Gemeinsam werben die Präsidenten der beiden Bauernverbände in Nordrhein-Westfalen (NRW), Bernhard Conzen vom Rheinischen Landwirtschafts-Verband (RLV) und Hubertus Beringmeier vom Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband (WLV), für ein bürgerfreundliches und anwenderorientiertes Verfahren zur Umsetzung der Grundsteuerreform. In einem Schreiben an NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper drücken sie unter anderem ihr Bedauern darüber aus, dass es in NRW nicht möglich ist, so wie in den umliegenden Bundesländern den Grundeigentümern Sonder-Katasterauszüge zur Verfügung zu stellen. Obwohl NRW bei der Aufarbeitung der GEO-Daten bundesweit führend sei, würde hier auf ein kompliziertes Internetportal verwiesen, bei dem keine eigentümerbezogene Sachdatenabfrage möglich sei. Dagegen wäre es „ein Leichtes gewesen, auch in unserem Bundesland die bei den Finanzämtern und den Katasterbehörden allesamt vorhandenen Daten den Grundeigentümern von land- und forstwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung zu stellen“, heißt es in dem Brief, den die beiden Präsidenten in der Vorwoche an Lienenkämper gerichtet haben.

Stattdessen müssten die zur Erklärung Verpflichteten sich die erforderlichen Informationen „mühsam und zeitintensiv“ zusammensuchen. Aufgrund der Pflicht zur elektronischen Übermittlung der Erklärung kommt es zudem zu einem Medienbruch, der das Verfahren verkompliziert. Als erschwerende Umstände führen Conzen und Beringmeier außerdem an, dass in NRW in manchen Regionen eine kleinteilige Struktur besteht und „mehr als die Hälfte unserer Mitglieder und Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen schon allein aufgrund ihres Alters nicht in der Lage sind“, sich mit dem Internetportal zu befassen, über das die Erklärung zu übermitteln ist.

Conzen und Beringmeier mahnen zudem an, bislang keine Antwort auf ihre Forderung bekommen zu haben, dass die Beschaffung der Daten für Zwecke der Umsetzung der Grundsteuerreform kostenfrei möglich sein muss. Mit ihrem Anliegen haben sich die beiden Verbände zudem mit der Bitte um Unterstützung an die für Landwirtschaft zuständige Ministerin Ursula Heinen-Esser gewendet. Eine Antwort Lienenkämpers stand zu Redaktionsschluss noch aus. ◀