

Antworten auf Fragen

Quelle: Die Fragen wurden durch das Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern (IV-G 1000-00000-2022/001-005) beantwortet.

Inhalt

Wenn man falsche, nicht zutreffende Angaben auf dem Informationsschreiben hat, gibt es da auch eine Möglichkeit, eine Emailadresse zu bekommen, um Angaben gegenüber dem FA richtig zu stellen?	3
Wie lange können die Bescheide auf Elster-Transfer "geparkt" werden? Gibt es da eine Frist, da wir leider noch keine Schnittstelle haben?	4
Können Elsterzertifikate gleichzeitig von mehreren Mitarbeitern genutzt werden? Also können Mitarbeiter bei einem Zertifikat gleichzeitig arbeiten?.....	4
Das ist ein großes Problem, tatsächlich werden Wochenendhäuser zum Wohnen genutzt, aber das können wir als Grundstückseigentümer nicht nachweisen.	4
Wer stellt z. B. den älteren Bürgern den Bodenrichtwert zur Verfügung?	4
Wenn Kleingartenanlagen aus mehreren Flurstücken bestehen, gelten sie dann als wirtschaftliche Einheit?.....	4
Geht man bei Wochenendhäusern / Ferienhäusern von der tatsächlich möglichen Nutzung zum Dauerwohnen aus oder von der rechtlich möglichen Nutzung? In SO-Gebieten FeWo ist meistens das dauerhafte Wohnen ausgeschlossen, baulich aber möglich.....	5
Wie ist mit grundsteuerbefreiten Grundstücken umzugehen, die beim FA noch nicht als solche vermerkt sind?.....	5
Sind die Informationsschreiben, welche wir bis jetzt bekommen haben, abschließend?.....	5
Welche Nutzungsart soll angegeben werden? Die tatsächliche oder die rechtliche (im Grundbuch)? .	5
Sind 2.500 Flurstücke viel?*	5
Passen die alle in das Formular bei Elster? Technisch?.....	6
Können mehr als 500 land- und forstwirtschaftliche Flurstücke dann über Elster auch eingegeben werden?.....	6
Sind beim Besteuerungswchsel LuF bereits die Eigentümer angeschrieben worden?.....	6
Gibt es einen Schätzwert für die Bearbeitung von ca. 100 Flurstücken für die Erklärung?	6
Wie kommt es, dass private Eigentümer, als Eigentümer von Gemeindeflächen vom Finanzamt angeschrieben wurden?	6
Wie kommt es, dass für ein und dasselbe Flurstück zwei Anschreiben mit jeweils unterschiedlichen Aktenzeichen geschickt wurden?	6
Wir machen uns Gedanken, wie die Erfassung unserer über 3.000 bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgen kann. Laden wir anhand des Aktenzeichens das Formular hoch, füllen am Computer aus und übertragen dann über Elster Transfer? Parallel sind wir dazu mit unserem Partner des Liegenschaftsprogramms im Gespräch. Gibt es in anderen Verwaltungen schon Erfahrungen?	7
Werden für Straßenflurstücke auch Erklärungen erforderlich und wenn ja, ab wann?.....	7
Die Aussage es gibt keine Steuererklärung für Straßen ist widersprüchlich zu den Aussagen zuvor.....	7

Also für Straßengrundstücke muss keine Steuererklärung abgegeben werden?	7
Welche Daten werden den sog. Sammelaktenzeichen zugrunde gelegt? ALKIS? amtliche Straßendatei?	7
Kann eine Erklärung auch ohne Aktenzeichen abgegeben werden? Wenn Nein, wie kommt man zu seinem Aktenzeichen?.....	8
Wie sieht das Formular aus?	8
Was ist mit Grundstücken mit gemischter Nutzung (Straße, Wiese, Acker)?.....	8
Wer zahlt die Grundsteuern bei Gartenlauben > 30m ² , Eigentümer der Laube oder Kommune?	9
Verstehen wir das richtig: Alle Flurstücke mit einem Aktenzeichen (1 Schreiben) ist eine wirtschaftliche Einheit?	9
Das gilt auch für PV-Anlagen auf Dächern?.....	9
Wie gehen wir mit Ausgleichsflächen für Straßen um? Ohne jegliche weitere Nutzung?	9
Wir haben EIN Schreiben (1 AZ) bekommen, in denen Flurstücke in diversen Gemarkungen (verschiedene Kommunen) aufgezählt sind, die örtlich nicht bei einander liegen. Was ist damit?	9
Bilden alle LuF Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit in einer Gemeinde?	9
Was ist mit Denkmalgrundstücken?.....	10
Was ist bei Miteigentumsflächen? Wer gibt die Erklärung ab, wenn die Anteile 1/3 zu 2/3 sind?.....	10
Sind öffentliche Grünflächen als LuF-Flächen anzusehen?	10
Wie definiert sich eine wirtschaftliche Einheit? Kann man die Definition irgendwo nachlesen?.....	10
Was ist bei einer Bungalowsiedlung auf einem Flurstück? Müssen die Gebäude, die größer als 30 m ² sind, einzeln aufgeführt werden? Das ist ja auch später ein Problem der Umlage, wenn Bungalows unterschiedlich groß sind.	11
Wir haben Bescheide mit Flurstücksnummern erhalten. Auf den Bescheiden steht weiterhin "und andere". Wie können wir herausfinden, welche Flurstücke noch dazu gehören?	11
Wie erfährt man alle Flurstücke die unter einem Aktenzeichen laufen? Haben häufig "weitere Flurstücke in anderen Fluren" auf den Informationsschreiben stehen.	11
Wir wollen gerne wissen, warum auf den Bescheiden "und andere" steht.	11
Woher bekommen wir die Info welche Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören?	11
Wie kann hier ein vollständiger Abgleich erfolgen, damit auch alle Flurstücke zusammengetragen werden können?.....	11
Wenn im Infoschreiben u.a. genannt ist. Sollen wir ALLE Flurstücke unter einem Aktenzeichen erfassen?	11
Kann aktenzeichenbezogen bei Bedarf eine vollständige Liste erzeugt werden?	12
Wie ist ggf. die Tierhaltung durch den Pächter anzugeben? Muss eine mögliche Tierhaltung erfragt werden?.....	12
Gibt es Besonderheiten bei Waldgrundstücken? Baumbewertung erforderlich?.....	13
Wie kann die Umlegung bei allen LuF Flächen auf verschiedene Pächter erfolgen?	13
Ist pro Aktenzeichen in Elster bei Aufruf eine Vorbelegung mit denen bei Ihnen geführten Flurstücken möglich?	13

Kann man nach Eingabe der Daten in Elster diese im Nachhinein per PDF speichern? Gibt es eine Gesamtübersicht nach den Speichern?.....	13
Könnten Sie bitte noch etwas zur Härtefallregelung sagen?	13
Sie spielt eine große Rolle im Hinblick als Dienstleister!!!.....	13
Gemeinden mit Flurneuordnung: Erklärung mit den grundbuchrechtlichen Daten abgeben oder mit den neuen, noch nicht zur Ausführung angeordneten Bezeichnungen?.....	14
Bisher haben wir keine Daten über die Gartenhäuser > 30 m ² bzw. 24 m ²	14
Wenn ich das auf dem Seminar richtig verstanden habe, sollen diese Daten ab dem 01.07.22 durch den Grundstückseigentümer gemeldet werden. Ist das korrekt? Dann müsste ich die Angaben in allen Anlagen anfordern und erfassen.....	14
Die Steuer für die Gartenlauben > 30m ² wird mit der neuen Grundsteuerreform auch von der Kommune als Grundstückseigentümer gezahlt und nicht wie bisher durch den Eigentümer der Gartenlaube?.....	14
Im Rahmen der Sichtung der Informationsschreiben ist festgestellt worden, dass bei einigen Informationsschreiben eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist. Welches Vorgehen ist für die Kommunen festgelegt, wenn die Angaben der Informationsschreiben aufgrund von fehlerhaften bzw. falschen Angaben (z. B. Aktenzeichen, altes Grundbuchblatt, nur Lagehinweise, nur Angaben zur Flur, Grundbuchblatt usw.) die Bearbeitung der Abgabenerklärung der Grundsteuer unmöglich machen?	15
Wie sollen die Kommunen vorgehen, wenn eine mehrfache Nutzung des steuerpflichtigen Flurstückes im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vorliegt?.....	15
Nimmt die Art der Nutzung im Bezug einer Mehrfachnennung eine Gewichtung innerhalb der Abgabeerklärung ein? z.B. Flurstück XY hat die Nutzung: Straße, Sport Freizeit und Erholungsfläche sowie Unland und Vegetationslose Fläche. Hat die Nutzung Sport Freizeit und Erholungsfläche und Straße eine höhere Gewichtung als die Nutzung Unland und Vegetationslose Fläche in der Erklärung?	15
Müssen alle Flächen mit unterschiedlicher Nutzung des Flurstückes separat für die Abgabe der Erklärung ausgemessen werden?.....	16
Welche Nutzung soll im Kontext einer Mehrfachnennung in der Erklärung aufgeführt werden?	16
Welche Mitwirkungspflicht haben die Pächter von Gärten, Garagen etc.?.....	16
Welche Regelungen sind bei Objekten (Garten, Garagen usw.) vorgesehen, die sich über mehrere Flurstücke erstrecken?	16

Wenn man falsche, nicht zutreffende Angaben auf dem Informationsschreiben hat, gibt es da auch eine Möglichkeit, eine Emailadresse zu bekommen, um Angaben gegenüber dem FA richtig zu stellen?

Die Finanzämter sind unter folgenden E-Mail-Adressen erreichbar: poststelle@fa3108.sachsen-anhalt.de

*Wie lange können die Bescheide auf Elster-Transfer "geparkt" werden?
Gibt es da eine Frist, da wir leider noch keine Schnittstelle haben?*

Aktuell werden die elektronischen Messbetragsdaten 6 Monate vorgehalten. Eine Verlängerung dieses Zeitraums ist in Vorbereitung.

Können Elsterzertifikate gleichzeitig von mehreren Mitarbeitern genutzt werden? Also können Mitarbeiter bei einem Zertifikat gleichzeitig arbeiten?

Ja, es wird aber empfohlen, für mehrere Mitarbeiter auch mehrere Zertifikate zu nutzen.

Das ist ein großes Problem, tatsächlich werden Wochenendhäuser zum Wohnen genutzt, aber das können wir als Grundstückseigentümer nicht nachweisen.

Es sind die tatsächlichen Verhältnisse zu erklären. Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind die Gebäudeeigentümer gesetzlich verpflichtet, bei der Erklärungsabgabe mitzuwirken. Diese haben daher wahrheitsgemäß gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Auskunft zu erteilen.

Wer stellt z. B. den älteren Bürgern den Bodenrichtwert zur Verfügung?

Der Zugang zum Internet und damit zum Grundsteuerdatenportal der Finanzverwaltung ist keine Frage des Alters. Bürger, die keinen Zugang zum Datenportal haben und auch auf andere Weise bspw. durch Hilfeleistung Angehöriger keine Kenntnis über die für die Erklärung relevanten Daten erlangen können, haben die Möglichkeit, sich an ihr zuständiges Finanzamt zu wenden.

Wenn Kleingartenanlagen aus mehreren Flurstücken bestehen, gelten sie dann als wirtschaftliche Einheit?

Wenn die Flurstücke einem Eigentümer gehören, bildet die Kleingartenanlage eine wirtschaftliche Einheit.

Geht man bei Wochenendhäusern / Ferienhäusern von der tatsächlich möglichen Nutzung zum Dauerwohnen aus oder von der rechtlich möglichen Nutzung? In SO-Gebieten FeWo ist meistens das dauerhafte Wohnen ausgeschlossen, baulich aber möglich.

Wochenendhäuser, die (tatsächlich) nicht dauernd bewohnt werden können und daher keine Einfamilienhäuser sind, sind den sonstigen bebauten Grundstücken zuzurechnen.

Wochenendhäuser, die während des ganzen Jahres bewohnbar sind, können Einfamilienhäuser sein (siehe auch A 249.9 Satz 4). Ist zusätzlich der Wohnungsbegriff erfüllt, sind sie den Einfamilienhäusern zuzurechnen.

Wie ist mit grundsteuerbefreiten Grundstücken umzugehen, die beim FA noch nicht als solche vermerkt sind?

Das Finanzamt benötigt hierüber eine entsprechende Information, um das Notwendige veranlassen zu können.

Ausnahme: Grundbesitz, der dem öffentlichen Verkehr dient wie bspw. Straßen, Wege, Plätze und Schienenwege

Sind die Informationsschreiben, welche wir bis jetzt bekommen haben, abschließend?

Nein, es können weitere Informationsschreiben folgen.

Welche Nutzungsart soll angegeben werden? Die tatsächliche oder die rechtliche (im Grundbuch)?

Die tatsächliche Nutzungsart entsprechend der Zuordnung nach dem Bewertungsgesetz.

Sind 2.500 Flurstücke viel?*

Eine wirtschaftliche Einheit im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, die aus 2.500 Flurstücken besteht, ist verhältnismäßig groß, allerdings gibt es auch wirtschaftliche Einheiten, die aus weit mehr Flurstücken bestehen.

Ein Antrag auf Gewährung eines Abarbeitungsplans kann bei Eigentümern mit umfangreichem Grundbesitz gestellt werden. Der Antrag ist entsprechend zu begründen, die Abarbeitung ist detailliert darzustellen und sollte Mitte 2023 abgeschlossen sein. Bei der Entscheidung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung im Einzelfall.

* hier ging es um die Eigentümer mit vielen wE, wegen der Abarbeitungspläne

Passen die alle in das Formular bei Elster? Technisch?

Können mehr als 500 land- und forstwirtschaftliche Flurstücke dann über Elster auch eingegeben werden?

Im Grundvermögen können die Verfahren 500 und bei land- und forstwirtschaftlichen Vermögen 9.999 Flurstücke je wirtschaftliche Einheit verarbeiten.

Die Flurstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, dürfen sich jedoch in maximal 89 Zerlegungsgemeinden befinden.

Sind beim Besteuerungswechsel LuF bereits die Eigentümer angeschrieben worden?

Grundsätzlich ja, aber es können weitere Informationsschreiben folgen.

Gibt es einen Schätzwert für die Bearbeitung von ca. 100 Flurstücken für die Erklärung?

Nein, einen solchen Schätzwert gibt es nicht. Die Zeitdauer der Bearbeitung hängt u. a maßgeblich von der Anzahl der Nutzungen, die auf den einzelnen Flurstücken liegen, von ggf. zu erklärenden Gebäuden und von den zu prüfenden katasterlichen Flächenangaben

einzelner Nutzungen und deren Korrektur sowie einer etwaig zu korrigierenden Ertragsmesszahl ab.

Wie kommt es, dass private Eigentümer, als Eigentümer von Gemeindeflächen vom Finanzamt angeschrieben wurden?

Grundlage für die Versendung der Informationsschreiben war für das Grundvermögen der

Bewertungsbestand und für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen der von der Katasterverwaltung im April 2021 übernommene Datenbestand. Es ist möglich, dass es trotz intensiver Bemühungen um eine Aktualisierung der Datenbestände durch die

Finanzverwaltung in Einzelfällen zu Fehlern bei der Versendung der Informationsschreiben gekommen ist. Hier wird darum gebeten, dass sich die betreffenden Bürger an das zuständige Finanzamt wenden.

Wie kommt es, dass für ein und dasselbe Flurstück zwei Anschreiben mit jeweils unterschiedlichen Aktenzeichen geschickt wurden?

Wenn auf einem Flurstück eine wirtschaftliche Einheit im Grundvermögen und eine wirtschaftliche Einheit in der Land- und Forstwirtschaft existiert, werden zwei Aktenzeichen vergeben, für die jeweils entsprechende Informationsschreiben versandt worden sind.

Wir machen uns Gedanken, wie die Erfassung unserer über 3.000 bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgen kann. Laden wir anhand des Aktenzeichens das Formular hoch, füllen am Computer aus und übertragen dann über Elster Transfer? Parallel sind wir dazu mit unserem Partner des Liegenschaftsprogramms im Gespräch. Gibt es in anderen Verwaltungen schon Erfahrungen?

Die Abgabe der Feststellungserklärungen kann nicht über ELSTER-Transfer erfolgen.

ELSTER-Transfer wird im Bereich Grundsteuer nur für die Übermittlung der elektronischen Messbetragsdaten vom Finanzamt an die Kommune genutzt. Für die Abgabe der

Feststellungserklärungen stehen entsprechende Formulare ab 01.07.2022 bei „Mein ELSTER“ zur Verfügung.

Des Weiteren bietet ELSTER eine entsprechende Schnittstelle für Zulieferungen aus externer Software. Hierzu müsste der Software-Anbieter des Liegenschaftsprogramms diese Schnittstelle in seinem Programm implementieren und das Erstellen der entsprechenden Erklärungen unterstützen.

Werden für Straßenflurstücke auch Erklärungen erforderlich und wenn ja, ab wann?

Für Grundbesitz, der dem öffentlichen Verkehr dient, wie bspw. Straßen, Wege, Plätze und Schienenwege wird eine Grundsteuererklärung nicht abzugeben sein. Dieser Grundbesitz ist nach § 4 Nr. 3a GrStG von der Grundsteuer befreit.

Die Aussage es gibt keine Steuererklärung für Straßen ist widersprüchlich zu den Aussagen zuvor.

Also für Straßengrundstücke muss keine Steuererklärung abgegeben werden?

Richtig, vgl. dazu Antwort auf die Vorfrage. Zu den dem öffentlichen Verkehr dienenden

Straßen und Wegen gehören auch die Seitengräben, Böschungen, Schutzstreifen,

Mittelstreifen sowie die Rast- und Parkplätze, wenn sie von jedem benutzt werden können.

Welche Daten werden den sog. Sammelaktenzeichen zugrunde gelegt? ALKIS? amtliche Straßendatei?

Die Flurstücke, die zu einem sog. Sammelaktenzeichen zusammenzufassen sind, werden durch einen Abgleich mit dem Liegenschaftskataster gewonnen. Dabei handelt es sich nicht nur um

Straßenflurstücke. Zu einem Sammelaktenzeichen wird der Grundbesitz zusammengefasst werden, der offensichtlich und zweifelsfrei von der Grundsteuer befreit ist und auch künftig bleiben wird (Straßen, Wege, Plätze, Schienenwege, Brücken,

Signalstationen, Stellwerke, Blockstellen, Wasserstraßen, Bestattungsplätze, Friedhöfe u.ä.). Für diesen Grundbesitz wird keine Erklärung abzugeben sein.

Kann eine Erklärung auch ohne Aktenzeichen abgegeben werden? Wenn Nein, wie kommt man zu seinem Aktenzeichen?

Für die Abgabe einer Feststellungserklärung ist zwingend ein Aktenzeichen anzugeben. Das Aktenzeichen ist im Informationsschreiben enthalten. Sollten Sie für die entsprechende wirtschaftliche Einheit kein Informationsschreiben erhalten haben, wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.

Wie sieht das Formular aus?

Die Abgabe der Erklärung in elektronischer Form ist gesetzlich festgelegt. Allerdings müssen die Erklärungen nach amtlich vorgeschriebenen Datensätzen übermittelt werden. Das heißt, die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich in einem elektronischen Vordruck bzw.

Formular erklären, welches offiziell von der Finanzverwaltung gestellt wird. Für die elektronische Übermittlung stellt die Finanzverwaltung „Mein ELSTER“ unter www.elster.de zur Verfügung. Die Formulare sind ab dem 01. Juli abrufbar. Das Elster-Portal führt den Erklärenden mit wenigen Klicks durch eine vollständige Erklärungsabgabe, sichert eine vollständig erklärte Abgabe und sendet den Vordruck automatisch an das zuständige Finanzamt. Unterlagen und Belege brauchen nicht beigelegt werden. Ergänzend kann in

Mecklenburg-Vorpommern in bestimmten einfach gelagerten Eigentumsfällen (Ein- oder Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, unbebaute Grundstücke) die Erklärung auch über die Online-Anwendung des Bundesfinanzministeriums „Grundsteuererklärung für

Privateigentum“ unter www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/ dem Finanzamt elektronisch übermittelt werden.

Was ist mit Grundstücken mit gemischter Nutzung (Straße, Wiese, Acker)?

Ist Grundbesitz sowohl dem Grundvermögen als auch dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, handelt es sich um zwei wirtschaftliche Einheiten, für die das Finanzamt grundsätzlich zwei Aktenzeichen zu vergeben hat.

In dem benannten Beispielsfall würde die als Wiese und Acker genutzte Fläche zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören. Hierfür wäre eine wirtschaftliche Einheit zu bilden bzw. sofern weiterer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundbesitz vorhanden ist, wären diese Flächen einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit hinzuzurechnen. Der Bildung einer

wirtschaftlichen Einheit für die Straße bedürfte es nicht, wenn es sich um eine dem öffentlichen Verkehr dienende Straße handeln würde. Diese wäre steuerbefreit und auch nicht zu erklären (Zusammenfassung in einem sog. Sammelaktenzeichen).

Wer zahlt die Grundsteuern bei Gartenlauben > 30m², Eigentümer der Laube oder Kommune?

Die Grundsteuer nach neuem Recht ab dem 01.01.2025 zahlt immer der

Grundstückseigentümer (Sie ist aber auf den Mieter/Pächter umlagefähig).

Ausnahme: Bei Erbbaurechtsgrundstücken zahlt der Erbbaurechtsnehmer die Grundsteuer.

Verstehen wir das richtig: Alle Flurstücke mit einem Aktenzeichen (1 Schreiben) ist eine wirtschaftliche Einheit?

Ja, das ist richtig.

Das gilt auch für PV-Anlagen auf Dächern?

Photovoltaikanlagen auf Dächern selbst stellen keine eigenständige wirtschaftliche Einheit dar.

Wie gehen wir mit Ausgleichsflächen für Straßen um? Ohne jegliche weitere Nutzung?

Die Flächen sind entsprechend ihrer Nutzungsart nach dem Bewertungsgesetz zu erklären.

Wir haben EIN Schreiben (1 AZ) bekommen, in denen Flurstücke in diversen Gemarkungen (verschiedene Kommunen) aufgezählt sind, die örtlich nicht bei einander liegen. Was ist damit?

Bilden alle LuF Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit in einer Gemeinde?

Dabei dürfte es sich um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handeln. Die Finanzämter haben wegen der Umstellung der Nutzer- auf die Eigentümerbesteuerung erstmals wirtschaftliche Einheiten für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen anlegen müssen. Da die tatsächlichen Verhältnisse den Finanzämtern nicht bekannt waren, ist grundsätzlich für jeden Eigentümer je Finanzamtsbezirk für alles in seinem Eigentum stehende

Grundeigentum eine wirtschaftliche Einheit angelegt worden. Sollte im Einzelfall der Bedarf für weitere wirtschaftliche Einheiten bestehen (gilt nur für LuF Vermögen, nicht GV), bitte mit

entsprechender Begründung und genauer Bezeichnung sowie Beschreibung (konkrete Benennung der jeweiligen Flurstücke) der zusätzlich zu bildenden wirtschaftlichen Einheiten an das zuständige Finanzamt wenden.

Was ist mit Denkmalgrundstücken?

Für bebaute Grundstücke wird die Steuermesszahl um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des

Landesdenkmalschutzgesetzes sind. In diesen Fällen sind die entsprechenden Erklärungen in der „Anlage Steuerbefreiung/-vergünstigung“ vorzunehmen.

Was ist bei Miteigentumsflächen? Wer gibt die Erklärung ab, wenn die Anteile 1/3 zu 2/3 sind?

Die Miteigentümer sollen einen Beteiligten bevollmächtigen, sie bei der Erstellung und Unterzeichnung der Feststellungserklärung zu vertreten. Welcher der Miteigentümer das ist, liegt im Ermessen der Beteiligten.

Sind öffentliche Grünflächen als LuF-Flächen anzusehen?

Nein. Öffentliche Grünanlagen gehören zum Grundvermögen und sind – soweit sie einer Kommune gehören – von der Grundsteuer befreit, wenn sie für gemeinnützige Zwecke benutzt werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 GrStG).

Wie definiert sich eine wirtschaftliche Einheit? Kann man die Definition irgendwo nachlesen?

Die wirtschaftliche Einheit definiert der § 2 des Bewertungsgesetzes. Danach ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

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

Was ist bei einer Bungalowsiedlung auf einem Flurstück? Müssen die Gebäude, die größer als 30 m² sind, einzeln aufgeführt werden? Das ist ja auch später ein Problem der Umlage, wenn Bungalows unterschiedlich groß sind.

Im Grundvermögen gilt: Alle Gebäude einer Bungalowsiedlung sind zu erklären und zwar unabhängig von deren Größe.

Demgegenüber gilt für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, dass sich die 30 qm-

Grenze bei den Gebäuden ausschließlich auf die Gartenhäuser in einer

Kleingartensiedlung nach dem Bundeskleingartengesetz bezieht. Nur hier sind die

Gartenlauben, die eine kleinere Bruttogrundfläche als 30 qm haben, mit der Nutzfläche des Grund und Bodens abgegolten. Gartenlauben, die größer als 30 qm sind, gelten als Wirtschaftsgebäude und sind daher gesondert zu erfassen.

Für Kleingärten, die nicht unter das Bundeskleingartengesetz fallen, gilt das zur Bungalowsiedlung Gesagte.

Wir haben Bescheide mit Flurstücksnummern erhalten. Auf den Bescheiden steht weiterhin "und andere". Wie können wir herausfinden, welche Flurstücke noch dazu gehören?

Wie erfährt man alle Flurstücke die unter einem Aktenzeichen laufen? Haben häufig "weitere Flurstücke in anderen Fluren" auf den Informationsschreiben stehen.

Wir wollen gerne wissen, warum auf den Bescheiden "und andere" steht.

Woher bekommen wir die Info welche Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören?

Wie kann hier ein vollständiger Abgleich erfolgen, damit auch alle Flurstücke zusammengetragen werden können?

Wenn im Infoschreiben u.a. genannt ist. Sollen wir ALLE Flurstücke unter einem Aktenzeichen erfassen?

Die vorstehenden Fragen werden gemeinsam beantwortet:

Für den Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens haben die Finanzämter eine wirtschaftliche Einheit je Eigentümer je Finanzamtsbereich angelegt und mit einem Aktenzeichen versehen. Da der Grundbesitz in diesem Bereich regelmäßig nicht durch eine

Adresse beschrieben werden kann, wird er durch die Benennung der Lagebezeichnung nach Fluren/Flurstücken gekennzeichnet. Angesichts des nur begrenzt vorhandenen

Speicherplatzes können nur einige Flurstücke benannt werden. Der Grundstückseigentümer hat jedoch Kenntnis über den Gesamtumfang des ihm gehörenden Grundbesitzes. Dieser ist unter dem Aktenzeichen zu erklären. Sollten Zweifel am Umfang des Grundbesitzes im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Finanzamtes bestehen, weil sich die Kommune bspw.

über den Zuständigkeitsbereich mehrerer Finanzämter erstreckt, sollten die jeweiligen Finanzämter kontaktiert werden.

Im Bereich des Grundvermögens dürfte die wirtschaftliche Einheit in der Regel durch die Adressbezeichnung beschrieben sein.

Kann aktenzeichenbezogen bei Bedarf eine vollständige Liste erzeugt werden?

Nein, eine vollständige Liste kann nicht erstellt werden. Es ist nicht sichergestellt, dass die dem Finanzamt vorliegenden Informationen vollständig und aktuell sind. Es handelt sich um eine Hauptfeststellung. Die Eigentümer haben Kenntnis über den in ihrem Besitz befindlichen Grundbesitz zum 01.01.2022, um diesen zu erklären.

Wie ist ggf. die Tierhaltung durch den Pächter anzugeben? Muss eine mögliche Tierhaltung erfragt werden?

Wenn eine Tierhaltung durch einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt, hat dieser ergänzend zu seiner Erklärung der im Eigentum stehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen eine Erklärung der in seinem Betrieb gehaltenen Tierbestände abzugeben. Bei dieser hat er, abweichend vom Grundsatz des Eigentums an Grund und Boden in der wirtschaftlichen Einheit, die insgesamt von seinem Betrieb genutzten Flächen und die gehaltenen Tierbestände zu erklären, woraus dann ggf. Zuschläge für eine verstärkte Tierhaltung oder auch die Abgrenzung gewerblicher Tierhaltung erfolgen.

Hinweis: Letzteres kann auch beim Verpächter von Stallanlagen dazu führen, dass diese gesamt oder in Teilen im Grundvermögen zu bewerten sind!

Gibt es Besonderheiten bei Waldgrundstücken? Baumbewertung erforderlich?

Nein, eine Baumbewertung ist nicht erforderlich. Die Flächen werden mit gesetzlich festgelegten Bewertungsfaktoren nach forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungsstichtag durchgeführten Bundeswaldinventur multipliziert.

Wie kann die Umlegung bei allen LuF Flächen auf verschiedene Pächter erfolgen?

Der im Bescheid Ihnen als Eigentümer zugehende Grundsteuerwert umfasst die Berechnung der einzelnen Reinerträge der angesetzten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und der Nebenbetriebe sowie der Zuschläge nach § 238 BewG und dies nach §239 (2) BewG für jede Gemeinde gesondert. Damit wäre eine Umlegung zumindest vereinfacht ohne weiteres denkbar.

Ist pro Aktenzeichen in Elster bei Aufruf eine Vorbelegung mit denen bei Ihnen geführten Flurstücken möglich?

Nein, die zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke sind zu erklären.

Kann man nach Eingabe der Daten in Elster diese im Nachhinein per PDF speichern? Gibt es eine Gesamtübersicht nach den Speichern?

Für alle über das Portal „Mein ELSTER“ übertragenen Erklärungen können die

Übermittlungsprotokolle (mit den erklärten Angaben) direkt nach der Übermittlung und auch zu einem späteren Zeitpunkt als pdf- oder html-Dokument heruntergeladen werden.

Im Menü-Bereich „meine Formulare“ erhält man einen Überblick über alle gesendeten Formulare.

Könnten Sie bitte noch etwas zur Härtefallregelung sagen?

Sie spielt eine große Rolle im Hinblick als Dienstleister!!!

Unter engen Voraussetzungen darf das Finanzamt eine Ausnahme von der elektronischen Übermittlung zulassen und eine Erklärung in Papierform bearbeiten. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die elektronische Übermittlung aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen unzumutbar ist und eine unbillige Härte darstellt. Etwa aus gesundheitlichen

Gründen oder wenn der Grundbesitzer oder die Grundbesitzerin nicht über die technische Ausstattung oder Kenntnisse für das elektronische Übermitteln der Daten verfügt. Hierzu kann die Erklärungsabgabe in Papierform beim zuständigen Finanzamt formlos beantragt werden. Für diese Ausnahmefälle stellen die Finanzbehörden dann die Erklärungsvordrucke in Papierform ab 1. Juli bereit. Erklärungspflichtige sollten sich in diesen Fällen an das zuständige Finanzamt wenden. Bei der

Abgabe der Erklärung in Papier ist auf eine vollständige Erklärung zu allen erforderlichen Daten entsprechend der Ausführungen in den Ausfüllanleitungen zu achten. Unterlagen und Belege sind der Erklärung nicht beizufügen.

Gemeinden mit Flurneuordnung: Erklärung mit den grundbuchrechtlichen Daten abgeben oder mit den neuen, noch nicht zur Ausführung angeordneten Bezeichnungen?

Diese Frage befindet sich gerade in der Klärung auf Fachebene. Die Antwort wird nachgeliefert.

Bisher haben wir keine Daten über die Gartenhäuser > 30 m² bzw. 24 m².

Wenn ich das auf dem Seminar richtig verstanden habe, sollen diese Daten ab dem 01.07.22 durch den Grundstückseigentümer gemeldet werden. Ist das korrekt? Dann müsste ich die Angaben in allen Anlagen anfordern und erfassen.

Handelt es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, gehört diese zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. In diesem Falle ist neben der Grundstücksfläche auch die (Gesamt-)Bruttogrundfläche der Gartenhäuser, die jeweils eine Bruttogrundfläche von 30 qm überschreiten, zu erklären.

Alle anderen Kleingartenanlagen bzw. Kleingärten gehören zum Grundvermögen. In diesen Fällen sind neben der Grundstücksfläche und den Bodenrichtwerten die Bruttogrundflächen aller Gartenhäuser zu erklären und zwar unabhängig von deren Größe.

Die Eigentümer von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind gesetzlich zur

Mitwirkung verpflichtet. Die erforderlichen Angaben sind daher von diesen anzufordern. Ein Herantreten an die Kleingartenvereine selbst bzw. deren Vertreter mit der Bitte um Mithilfe dürfte sinnvoll sein.

Die Steuer für die Gartenlauben > 30m² wird mit der neuen Grundsteuerreform auch von der Kommune als Grundstückseigentümer gezahlt und nicht wie bisher durch den Eigentümer der Gartenlaube?

Ja, das ist richtig.

Im Rahmen der Sichtung der Informationsschreiben ist festgestellt worden, dass bei einigen Informationsschreiben eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist. Welches Vorgehen ist für die Kommunen festgelegt, wenn die Angaben der Informationsschreiben aufgrund von fehlerhaften bzw. falschen Angaben (z. B. Aktenzeichen, altes Grundbuchblatt, nur Lagehinweise, nur Angaben zur Flur, Grundbuchblatt usw.) die Bearbeitung der Abgabenerklärung der Grundsteuer unmöglich machen?

Bitte wenden Sie sich in diesen Fällen an ihr zuständiges Finanzamt. Gemeinsam wird eine Klärung sicher möglich.

Wie sollen die Kommunen vorgehen, wenn eine mehrfache Nutzung des steuerpflichtigen Flurstückes im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vorliegt?

Die Frage ist bereits weiter oben beantwortet worden.

Ist Grundbesitz sowohl dem Grundvermögen als auch dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, handelt es sich um zwei wirtschaftliche Einheiten, für die das Finanzamt grundsätzlich zwei Aktenzeichen zu vergeben hat.

Ggf. sind die Teilflächen der Flurstücke mit anderen Flurstücken der jeweiligen Vermögensart zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

Nimmt die Art der Nutzung im Bezug einer Mehrfachnennung eine Gewichtung innerhalb der Abgabenerklärung ein? z.B. Flurstück XY hat die Nutzung: Straße, Sport Freizeit und Erholungsfläche sowie Unland und Vegetationslose Fläche. Hat die Nutzung Sport Freizeit und Erholungsfläche und Straße eine höhere Gewichtung als die Nutzung Unland und Vegetationslose Fläche in der Erklärung?

Siehe zunächst hierzu Antwort zu Frage 4. Eine Gewichtung der Nutzungen findet nicht statt.

Es wird unterschieden zwischen Grundvermögen und land- und forstwirtschaftlichem

Vermögen. Innerhalb der so gebildeten wirtschaftlichen Einheiten ist der gesamte Grundbesitz, der zur wirtschaftlichen Einheit gehört, zu erklären (Ausnahme: steuerbefreite Straßen, Wege, Plätze u.ä.).

Im genannten Beispiel würde der Flächenanteil des Flurstücks mit der Nutzung Straße, Sport, Freizeit und Erholungsfläche zum Grundvermögen gehören während der Flächenanteil mit der Nutzung

Unland und vegetationslose Fläche dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen wäre.

Müssen alle Flächen mit unterschiedlicher Nutzung des Flurstückes separat für die Abgabe der Erklärung ausgemessen werden?

Im Grundsteuerdatenportal werden neben den Bodenrichtwerten die Daten des Liegenschaftskatasters ausgewiesen. Dazu gehören auch die Nutzungen mit den entsprechenden Flächenangaben. Diese Angaben sind jedoch auf ihre Aktualität zu überprüfen. Denn zu erklären sind die tatsächlichen Verhältnisse zum 01.01.2022. Stimmen die im Kataster und damit im Datenportal ausgewiesenen Nutzungen und Flächengrößen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, sind die Flächen auszumessen. Dazu enthält das Portal eine Messfunktion.

Welche Nutzung soll im Kontext einer Mehrfachnennung in der Erklärung aufgeführt werden?

In den Ausfüllanleitungen ist dargestellt, in welcher Weise die Nutzungen bewertungsrechtlich differenziert werden. Die Ausfüllanleitungen sind dem Städte- und Gemeindetag bereits übersandt worden.

Welche Mitwirkungspflicht haben die Pächter von Gärten, Garagen etc.?

Die Eigentümer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden sind nach § 228 Abs. 3 BewG bei der Abgabe der Erklärung mitzuwirken.

Mitwirkung heißt, dass insbesondere vollständig und wahrheitsgemäß Auskunft über die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen zu erteilen ist.

Welche Regelungen sind bei Objekten (Garten, Garagen usw.) vorgesehen, die sich über mehrere Flurstücke erstrecken?

Gehören die Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit, ergeben sich keine Besonderheiten. Befindet sich ein Gebäude auf einer Grenze zwischen zwei wirtschaftlichen Einheiten, sollte das Gebäude der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden, auf deren Fläche sich der größere Teil des Gebäudes befindet.