

Grundsteuerreform - Hinweis auf Erklärvideo und sonstige Hinweise zu Erklärungsabgabe sowie weiteres Vorgehen der Finanzämter

Az. 965.00, 625.01

Versandtag 04.10.2022

INFO 0750/2022

Wir nehmen Bezug auf die Gt-Info 686/2022 (Versand 06.09.2022). Im Nachgang dazu möchten wir in bewährter Abstimmung mit dem Städtetag Baden-Württemberg weitere ergänzende Hinweise zu den Erklärungsabgaben sowie zum weiteren Vorgehen bezüglich des „Echtbetrieb“ bei den Finanzämtern geben.

1. Informationen auf www.grundsteuer-bw.de - hier: Erklärvideo – Einstellung auf Homepage der Gemeinde/Stadt

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass sich auf dem zentralen Portal bzw. der zentralen Internetseite der Finanzverwaltung www.grundsteuer-bw.de Ausfüllhilfen, Videoclips etc. zu der Erklärungsabgabe finden und diese laufend aktualisiert werden. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Kommunen können bei Anfragen von Bürger und Bürgerinnen darauf verweisen.

Wir regen an, wenn auf der Internetseite der Kommune auch Informationen zur Grundsteuer eingestellt sind, hier auch auf das Portal bzw. die Internetseite der Finanzverwaltung www.grundsteuer-bw.de hinzuweisen. Es bietet sich auch eine Verlinkung auf das dort eingestellte Erklärvideo an, das sehr anschaulich die Eingabeschritte in Mein ELSTER erläutert.

<https://www.youtube.com/watch?v=vBlxBNjveUY>

2. Schnittstelle für automatisierten Zugriff auf Daten der Bodenrichtwerte

Es ist geplant, eine Schnittstelle für den automatisierten Zugriff auf die Daten der Bodenrichtwerte zu schaffen. Diese soll zeitnah vorliegen und soll es Steuerpflichtigen mit großem Grundbesitz erleichtern, die Bodenrichtwerte abzufragen. Um Missverständnisse zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass es hierbei um den Abruf der Bodenrichtwerte für konkret zu bezeichnende Grundstücke, nicht aber um die Übertragung der Erklärungen in

Alle Gt-Infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Elster geht (vgl. dazu nachfolgende Ziffer 3).

3. Abgabe der Grundsteuer-Feststellungserklärungen über ELSTER

Wie in früheren Gt-Infos (zuletzt Gt-Info 686/2022, 465/2022 vom 10.06.2022) erläutert, gibt es zwei Arten der Erklärungsabgabe und Übermittlung der Daten über ELSTER.

- Zum einen über das **ELSTER-Portal (Mein ELSTER)** mit der Möglichkeit der Abgabe der Erklärung für die einzelne wirtschaftliche Einheit.
- Zum anderen bietet die von ELSTER bereitgestellte **ERiC-Schnittstelle** Software-Anbietern eine allgemein vorgesehene Schnittstellenmöglichkeit zur programmgestützten Übermittlung der Erklärungen einer Vielzahl von wirtschaftlichen Einheiten. D.h. Software-Anbieter (etwa von Programmen für die Liegenschaftsverwaltung oder für Geobasisdaten, aber auch für Steuerberater) können in ihre Software die Funktionalität der Abgabe der Grundsteuerwerterklärung implementieren und über die ERiC-Schnittstelle dann die Daten an die Finanzverwaltung liefern. Das unmittelbare Einlesen von Excel-Tabellen über die ERiC-Schnittstelle ist dabei nicht möglich.

Zwischenzeitlich wurde aus einzelnen Kommunen berichtet, den Einsatz einer solchen Software zu prüfen, über die Grundsteuerwerterklärungen erfasst und an Elster übermittelt werden können. Dabei soll es wohl auch möglich sein, in diese Software über eine Schnittstelle die Daten mit verschiedenen Formaten (xls, xms, ...) einzulesen, um dann in einem zweiten Schritt aus dieser Software heraus (über die ERiC-Schnittstelle) die Übermittlung der Grundsteuerwerterklärungen an ELSTER anzustoßen.

Für einen Überblick, welchen Software-Produkte hier bei den Kommunen im Einsatz sind und bei denen das Einlesen und die Übertragung funktioniert, wären wir den Mitgliedsstädten und gemeinden für eine Rückmeldung dankbar, welche Software sie tatsächlich nutzen.

4. Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)-Erklärungsabgabe

Nach § 38 Abs. 4 LGrStG kann auf Antrag ein anderer (niedrigerer) Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch ein **qualifiziertes Gutachten** nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung **um mehr als 30 Prozent unter dem Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone**, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt.

Zunehmend werden diverse Fragen zu Gutachten nach § 38 Abs. 4 LGrStG gestellt.

Festzuhalten ist, dass ein dem Finanzamt vorgelegtes Gutachten nicht automatisch dazu führt, dass dieses auch Anwendung findet. Ob das Gutachten formal und inhaltlich den Anforderungen entspricht und daher zur Anwendung gelangen kann, ist im Einzelfall durch

die Finanzverwaltung zu entscheiden.

Zu den Anforderungen und Voraussetzungen des Gutachtens wird die Finanzverwaltung in den nächsten Wochen ein Merkblatt erarbeiten.

Gutachten werden regelmäßig nicht vor Ablauf der Erklärungsfrist vorliegen. Grundstückseigentümer *innen, die ein Gutachten beauftragt haben oder planen zu beauftragen, sind dennoch verpflichtet, die Erklärung fristgerecht bis 31. Oktober 2022 mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abzugeben.

Ergeht auf dieser Basis der Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts, hat der Steuerpflichtige innerhalb der Rechtsbehelfsfrist die Möglichkeit, Einspruch mit Hinweis auf ein beauftragtes Gutachten einzulegen.

Wurde ein Gutachten bereits beauftragt, so kann in der einzureichenden Erklärung darauf hingewiesen werden. Ein solcher Hinweis ist jedoch nur dann zweckmäßig, wenn das Gutachten durch den Beauftragten zeitnah erstellt und vorgelegt werden kann. Bei der elektronischen Abgabe kann dazu das Feld „Ergänzende Angaben“ genutzt werden.

Falls ein Gutachten nicht zeitnah vorgelegt werden kann, ist von einem ergänzenden Hinweis bei der Erklärungsabgabe abzugehen.

Zu dem vorstehend dargestellten Verfahren soll es voraussichtlich noch eine Ergänzung der FAQ der Finanzverwaltung zur Grundsteuerreform geben.

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-grundsteuer/>

5. Erlass der Bescheide durch die Finanzämter – Beginn des Echtbetriebs - Kommunikation Gemeinde/Stadt und Finanzamt

Wie geplant hat der „Echtbetrieb“ der Verarbeitung der Feststellungserklärungen mit Erlass der Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte und der Grundsteuermessbescheide im Finanzamt Karlsruhe-Stadt am 01. August 2022 begonnen. Dieser wurde Ende August 2022 auf das Finanzamt Offenburg und Mitte September 2022 auf das Finanzamt Pforzheim ausgeweitet. Anders als ursprünglich mitgeteilt werden am 04. Oktober 2022 nicht alle anderen Finanzämter in den Echtbetrieb wechseln, sondern es ist derzeit folgender Zeitplan vorgesehen:

Finanzamt	Einführung voraussichtlich ab
Aalen, Böblingen, Calw, Leonberg, Schorndorf, Stuttgart-Körperschaften, Waiblingen, Heidelberg, Mannheim-Neckarstadt, Mannheim-Stadt, Mosbach, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim	KW 41

Alle Gt-Infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Bruchsal, Ettlingen, Karlsruhe-Durlach, Karlsruhe-Stadt, Mühlacker, Rastatt, Biberach, Ehingen, Friedrichshafen, Ravensburg, Sigmaringen, Überlingen, Ulm, Wangen, Bad Urach, Balingen, Esslingen, Göppingen, Heidenheim, Nürtingen, Reutlingen, Tübingen	KW 42
Backnang, Bietigheim-Bissingen, Heilbronn, Ludwigsburg, Öhringen, Schwäbisch Gmünd, Schwäbisch Hall, Tauberbischofsheim, Baden-Baden, Emmendingen, Freiburg-Land, Freiburg-Stadt, Lahr, Müllheim, Freudenstadt, Konstanz, Lörrach, Rottweil, Singen, Tuttlingen, Villingen-Schwenningen, Waldshut-Tiengen	KW 43

Aus den bisherigen „Pilotkommunen“ wurden an die jeweiligen Finanzämter bisher keine größeren Probleme zurückgemeldet und sind der Finanzverwaltung auch nicht anderweitig bekannt geworden. Bei Erklärungen, die zu Beginn der Erklärungsfrist abgegeben wurden, war vereinzelt von den Steuerpflichtigen das Feld zur überwiegenden Wohnnutzung nicht ausgefüllt worden (was Voraussetzung für den 30prozentigen Abschlag auf die Steuermesszahl ist). Sofern dies in der Erklärung durch die Steuerpflichtigen fälschlicherweise nicht erfolgt ist, können diese Einspruch einlegen. Zwischenzeitlich wurde hier zur Fehlervermeidung im elektronischen Eingabeformular bei Mein ELSTER nachgebessert.

Wir gehen davon aus, dass die Städte und Gemeinden die bei ihnen eingehenden Messbescheide jeweils zumindest cursorisch prüfen und - sofern sich zeigt, dass grundsätzliche Fehler vorliegen, dies dem zuständigen Finanzamt mitteilen bzw. auch sonstige Probleme dem Finanzamt mitteilen, damit ggf. Prüfmechanismen der Finanzverwaltung nachgeschärft werden können. Lediglich der Vollständigkeit weisen wir darauf hin, dass die Frage, ob/wie die Bescheide auch digital übermittelt werden, davon zu trennen ist.

6. Evtl. Ausfüllhilfe für teilweise steuerbefreiten Grundbesitz

Zunehmend treten bei den Städten und Gemeinden Fragen hinsichtlich Feststellungserklärungen bei teils steuerpflichtigen, teils steuerbefreiten Grundstücken auf. Beispiele: Friedhof mit Dienstwohnung, Kindergarten mit Wohnung, Schule mit Hausmeisterwohnung usw. Viele Fälle kommen vergleichbar in allen Städten und Gemeinden vor. Zurzeit wird die Bereitstellung einer zusammen mit kommunalen Praxisvertretern zu erarbeitenden Eingabehilfe geprüft.

7. (Keine) Verlängerung der Abgabefrist 31. Oktober 2022 (insbesondere

Alle Gt-Infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Grundsteuer B betreffend)

Aufgrund von verschiedenen Presseveröffentlichungen erreichen auch die Geschäftsstelle des Gemeindetags immer wieder Anfragen, ob mit einer Fristverlängerung bei der Erklärungsabgabe zu rechnen ist. Dies ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Länder darauf verständigt haben, die Fristen bundesweit – trotz unterschiedlicher Landesrechte – einheitlich zu regeln und auch das Ende der Erklärungsfrist bundesweit auf 31. Oktober 2022 festgelegt haben. Dies gilt grundsätzlich für alle Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B), aber auch für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A). Vgl. zu den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft aber nachfolgend Ziffer 8 dieser Gt-Info.

8. Weiteres Vorgehen hinsichtlich der Erklärungsabgabe im Bereich der Grundsteuer A

Zurzeit prüft die Steuerverwaltung, ob für die Erstellung von Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz ein digitaler Abruf von Daten der Flurstücksinformationen vom Geoportal zur Grundsteuer A ([https://grundsteuer-a.landbw.de/#/\(sidenav:menu\)](https://grundsteuer-a.landbw.de/#/(sidenav:menu))) ermöglicht werden kann.

Dies würde eine zusätzliche, nicht unerhebliche Unterstützung, insbesondere für die Eigentümerinnen und Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, bedeuten.

Die Finanzverwaltung hat daher entschieden, den im Oktober 2022 vorgesehenen Versand der Informationsschreiben an private Eigentümerinnen und Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz auf Anfang Januar 2023 zu verschieben. Die Steuerverwaltung wird Erinnerungen zur Abgabe der Feststellungserklärung von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 versenden. Eine formale Fristverlängerung ist damit nicht verbunden. Wird die Erklärung bis zu dem in der Erinnerung genannten Termin abgegeben, so wird das Finanzamt allerdings keinerlei negative Folgen ziehen. Selbstverständlich ist aber auch bereits jetzt die Abgabe der Erklärung möglich.

Das diesbezügliche Schreiben der Oberfinanzdirektion Karlsruhe vom 29.09.2022 an den Gemeindetag Baden-Württemberg ist im Fachthema „Grundsteuerreform“ im Mitgliederbereich zum Download eingestellt.

<https://www.gemeindetag-bw.de/mitgliederbereich/materialien/grundsteuerreform>

Darüber hinaus wird noch geprüft, Mitte November 2022 für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz im Zuständigkeitsbereich der Finanzämter Aalen, Esslingen und Sinsheim einen Testlauf mit rund 10.000 Informationsschreiben durchzuführen.