

Allgemeine Hinweise zur Umsetzung der Grundsteuerreform
- Auswirkungen auf kirchlichen Grundbesitz (Bestandsaufnahme,
Vorbereitung der Neubewertungen)
Unser Aktenzeichen: 6.4/2423.20/12/1-2021
im Schriftverkehr bitte angeben

02.08.2021

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend für das Urteil waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund über einen langen Zeitraum nicht durchgeführter Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen.

Das Bundesverfassungsgericht hat eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ vom 26.11.2019 (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG; BGBl. I 1794) nachgekommen. Dieses Gesetz gilt bundesweit, sofern ein Bundesland nicht ein eigenes Grundsteuermodell einführt („Öffnungsklausel“). Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.

In Nordrhein-Westfalen findet das v.g. Bundesmodell Anwendung. Die Bundesländer Hessen und Niedersachsen haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und wenden eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage an (Niedersachsen: „Flächen-Lage-Modell“, Hessen: „Flächen-Faktor-Verfahren“). Die Besonderheiten dieser abweichenden Bemessungsgrundlagen werden nachfolgend unter dem Punkt „Angaben für das Finanzamt“ mit dargestellt. Keine länderspezifischen Abweichungen sind bei der Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen; es greift länderübergreifend – einheitlich - das Bundesmodell.

Für die Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 ist der erste Stichtag für die Neubewertung der 01.01.2022. Vermutlich ist ab Juli 2022 damit zu rechnen, dass die Finanzämter die Immobilien- und Grundbesitzer auffordern, Grundsteuererklärungen abzugeben. Dies hat in aller Regel in elektronischer Form zu erfolgen. Basierend auf diesen Erklärungen ergehen sodann rückwirkend zum 01.01.2022 Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte. Insofern ist es erforderlich, im Vorfeld bereits die notwendigen Maßnahmen zu identifizieren und vorzubereiten.

Die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Aktualisierung der Bewertung soll anschließend gemäß § 221 BewG alle sieben Jahre stattfinden. Abweichend ist in Hessen lt. Entwurf der landesgesetzlichen Regelung ein Zyklus von 14 Jahren geplant.

Herausforderung für Grund- und Immobilienbesitzer: Neubewertung der Grundstücke

Die Grundsteuer berechnet sich auch weiterhin in drei Schritten:

1. Bewertung des inländischen Grundbesitzes (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen) mit dem Grundsteuerwert
2. Multiplikation der Grundsteuerwerte mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl (= Grundsteuermessbetrag; die Steuermesszahl gilt für alle Grundstücke, unabhängig von ihrer Lage)
3. Anwendung der von den Gemeinden bestimmten Hebesätze auf den Grundsteuermessbetrag

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform müssen aber insgesamt etwa 36 Millionen Grundstücke in Deutschland zum 1. Januar 2022 neu bewertet werden. Dies betrifft auch alle kirchlichen Rechtsträger mit ihrem Grund- und Immobilienbesitz.

Es empfiehlt sich, zeitnah mit der Erfassung und Bewertung *aller Grundstücke* zu beginnen, einschließlich der bisher grundsteuerbefreiten Liegenschaften. Dies vor dem Hintergrund, dass Fragestellungen zu Mischnutzungen, PV-Anlagen, usw. ohnehin zu klären sind. Außerdem ist an Dokumentationszwecke im Hinblick auf eine (teilweise) Steuerbefreiung der jeweiligen Grundstücke zu denken. Und schließlich sollten Kontrollen im Hinblick auf grundsteuerrelevante Nutzungsänderungen (z.B. Umwidmung bisheriger Dienstwohnungen) implementiert werden.

Steuerbefreiungen

Nicht von der Reform betroffen sind die Befreiungen gem. §§ 3 und 4 Grundsteuergesetz (GrStG). Insofern werden im Bereich der kirchlichen KdöR die meisten Grundstücke auch weiterhin grundsteuerbefreit sein. Im kirchlichen Bereich sind u. a. steuerbefreit:

- Kirchen, Kapellen einschl. Parkplätzen für die Kirchenbesucher (§ 4 Nr. 1 GrStG)
 - Friedhöfe (§ 4 Nr. 2 GrStG)
 - Pfarr- und Jugendheime, Katholische öffentliche Büchereien, Kindergärten, Schulen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 GrStG)
 - Krankenhäuser, Museen, Sport- und Spielplätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 GrStG)
 - kirchliche Bildungshäuser und Akademien, Exerzitenhäuser (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG)
 - Verwaltungs- und Amtsräume (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 GrStG)
 - zugewiesene Dienstwohnungen von Geistlichen und „Kirchendienern“ (z. B. Küster, Organisten, jedoch nicht Rendanten, Lehrkräfte) (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 GrStG; eine Überlassung im Rahmen eines Mietvertrages ist hingegen steuerpflichtig)
 - Grundbesitz (unabhängig von der Nutzung) eines gesonderten Kirchenvermögens, insbesondere eines Stellenfonds, soweit eine Zweckbindung des Vermögens für Besoldungs- und Versorgungszwecke verankert und der Grundbesitz vor dem 1. 1. 1987 erworben wurde; diese Stellenfonds sind im Grundbuch häufig durch Bezeichnungen wie Pastorat, Pfarrfonds, Kaplanei, Emeritenfonds o. Ä. gekennzeichnet (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 GrStG)
- ➔ Näheres / im Detail sh. Steuerbroschüre „Steuerpflichten der Kirchengemeinden“ (S. 20 -22) - als Download verfügbar über die Internet-Plattform „Verwaltungshandbuch für das Erzbistum Paderborn“¹

¹ <https://www.verwaltung-erzbistum-paderborn.de/medium/Steuerpflichten-der-Kirchengemeinden.pdf?m=933>

Bei teilweiser Benutzung für einen steuerbegünstigten Zweck kommt es gemäß § 8 GrStG auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse der Räume an:

- Räumliche Trennung
Wenn ein Gebäude / Grundstück sowohl für steuerpflichtige als auch für steuerfreie Zwecke benutzt wird, ist die Grundsteuer nur für den abgegrenzten steuerpflichtigen Teil zu erheben. Beispiel: Dienstwohnung Pfarrer in Mehrfamilienhaus / übrige Wohnungen fremdvermietet
- Andere Abgrenzung
Sofern eine räumliche Trennung nach den unterschiedlichen, steuerrelevanten Nutzungsverhältnissen nicht möglich sein sollte, ist das Grundstück / Gebäude nur dann befreit, wenn die steuerbegünstigte Zweckverfolgung überwiegt (z.B. Bemessung nach Nutzungszeiten des Pfarrheims).

Grundsteuertypen

Das Grundsteuer-Reformgesetz sieht nunmehr folgende drei „Grundsteuertypen“ vor:

- **Grundsteuer A**

Die Grundsteuer A bezieht sich auf **land- und forstwirtschaftlich** genutzte Grundstücke.

- **Grundsteuer B**

Die Grundsteuer B bezieht sich auf das sonstige Grundvermögen, also auf die **unbebauten und bebauten** Grundstücke.

- **Grundsteuer C**

Die Grundsteuer C wird mit der Grundsteuerreform neu eingeführt. Bei ihr handelt es sich um eine erhöhte Grundsteuer für **unbebaute, aber baureife Grundstücke**, die der Spekulation mit Bauland entgegenwirken soll.

Angaben für das Finanzamt

Der Eigentümer ist gesetzlich verpflichtet, der Finanzverwaltung alle Daten mitzuteilen, die zur Erstellung des Feststellungsbescheids erforderlich sind (§ 228 BewG). In die Berechnung der Grundsteuer sollen künftig nur noch wenige, vergleichsweise einfach zu ermittelnde Parameter einfließen.

Zurzeit hat die Finanzverwaltung noch keine Formulare, o.ä. veröffentlicht, aus denen die erforderlichen Daten im Detail hervorgehen. Die nachfolgend aufgeführten Daten basieren insofern auf dem Wortlaut des Gesetzes und den der Abt. „Kirchensteuern, Unternehmenssteuern“ aktuell vorliegenden Informationen. Sobald neue Informationen bekannt werden, insbesondere was die Erklärungsvordrucke und weitere Hinweise der Finanzverwaltung betrifft, werden die Hinweise vom heutigen Tage umgehend ergänzt.

Hinweis:

Mit dem Grundsteuerreform-Gesetz wurde insbesondere auch ein neuer Abschnitt in das Bewertungsgesetz aufgenommen (7. Abschnitt „Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022“; §§ 218 ff. BewG). Im Detail wird zu den nachfolgenden Daten auf die entsprechenden Ausführungen im BewG verwiesen.

Zukünftig ist bei dem steuerrelevanten Bewertungsmodell zwischen einer **wertabhängigen** (Bundesmodell) und einer **wertunabhängigen** (Öffnungsklausel für landesgesetzliche Regelungen) Bemessungsgrundlage zu unterscheiden.

⇒ **Wertabhängige Bemessungsgrundlage (u.a. NRW)**

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt in *NRW* nach der im Bundesmodell vorgesehenen **wertabhängigen Bemessungsgrundlage**. Hierfür muss zunächst nach Art und Nutzung der Grundstücke differen-

ziert werden zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und sonstigem Grundvermögen. Innerhalb des sonstigen Grundvermögens wird sodann zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken sowie innerhalb der bebauten Grundstücke zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken differenziert. Aus dieser Differenzierung ergeben sich die folgenden vier Kategorien mit den für diese jeweils benötigten Angaben:

1. Land- und Forstwirtschaft:

Die Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 232-242 BewG im sog. „*Ertragswertverfahren für LuF*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks
- Art der Grundstücke (Nutzungsart, also z.B. landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, Weinbauliche, gärtnerische Nutzung, vgl. § 237 BewG)
- Reinertrag (im Detail: §§ 234 ff. BewG)

2. unbebaute Grundstücke

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 243, 246 und 247 BewG im sog. „*Vergleichswertverfahren*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks
- Art der Grundstücke (generell: „unbebautes Grundstück“ iSv § 246 BewG)
- Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschüsse der Kreise/Städte/Gemeinden - sh. hierzu im Anschluss: „Bearbeitungshinweise“)

3. Wohngrundstücke

Die Bewertung der Wohngrundstücke erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 243, 248 bis 257 BewG im sog. „*typisierten Ertragswertverfahren*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks (Grundstücksfläche)
- Art der Immobilie (z.B. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhaus, Mietwohngrundstück, Wohnungseigentum)
- Alter des Gebäudes/Baujahr (ggf. abweichend: Jahr einer Kernsanierung)
- Wohnfläche des Gebäudes (ggf. Anzahl der Garagenstellplätze)
- ggf. Baudenkmal / Wohnraumförderung
- Mietniveaustufe bzw. die sich u.a. hieraus ergebende Nettokaltmiete (gem. Anlage 39 zu § 254 BewG - pauschalierte Nettokaltmiete pro m², keine tatsächliche Miete)
- Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschüsse der Kreise/Städte/Gemeinden - sh. hierzu im Anschluss: „Bearbeitungshinweise“)

4. Nichtwohngrundstücke

Die Bewertung der Nichtwohngrundstücke erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 243, 249, 250, 258 bis 260 BewG im sog. „*Sachwertverfahren*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks
- Art der Immobilie (Geschäftsgrundstücke; gemischt genutzte, d.h. sowohl Wohn- als auch anderen Zwecken dienende Grundstücke; Teileigentum; sonstige bebaute Grundstücke)
- Alter des Gebäudes/Baujahr (ggf. abweichend: Jahr einer Kernsanierung)
- Brutto-Grundfläche: Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind die Grundflächen entsprechend zu unterscheiden (gem. Anlage 42 zu § 259 Absatz 1 BewG)
- ggf. Baudenkmal
- Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschüsse der Kreise/Städte/Gemeinden - sh. hierzu im Anschluss: „Bearbeitungshinweise“)

⇒ **Wertunabhängige Bemessungsgrundlage (u.a. Niedersachsen, Hessen)**

Dagegen erfolgt die Bewertung der Grundstücke in Niedersachsen und Hessen nach der wertunabhängigen Bemessungsgrundlage. Bei diesem vereinfachten Verfahren werden nach bisherigen Verlautbarungen und Gesetzesentwürfen lediglich folgende Daten benötigt:

1. Land- und Forstwirtschaft

Bundeseinheitlich (s.o.)

2. unbebaute Grundstücke

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 243, 246 und 247 BewG im sog. „*Vergleichswertverfahren*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks
- Art der Grundstücke (generell: „unbebautes Grundstück“)
- Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschüsse der Kreise/Städte/Gemeinden - sh. hierzu im Anschluss: „Bearbeitungshinweise“)

3. Bebaute Grundstücke

Die Bewertung der bebauten Grundstücke (keine Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken) erfolgt gemäß § 218 i.V.m. §§ 243, 248 bis 257 BewG im sog. „*Ertragswertverfahren*“.

Folgende Angaben werden hierfür benötigt:

- Größe des Grundstücks
- Wohnfläche des Gebäudes
- ggf. Baudenkmal / Wohnraumförderung
- Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschüsse der Kreise/Städte/Gemeinden - sh. hierzu im Anschluss: „Bearbeitungshinweise“)

⇒ **Bearbeitungshinweise**

- Die Art der Immobilie ergibt sich aus den vorliegenden Feststellungen des Einheitswertes („Alt“-Bescheide des entsprechenden Grundstücks).
- Die Bodenrichtwerte sind dem Finanzamt bekannt. Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte werden von den zuständigen Katasterverwaltungen bzw. Gutachterausschüssen der Kreise/Städte/Gemeinden veröffentlicht. Für NRW auf der Plattform Boris.NRW <https://www.boris.nrw.de/boris-plus/?lang=de>
- Einige Angaben bzw. Werte können ggf. aus dem Kaufvertrag der Immobilie entnommen werden.
- Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen (Kernsanierung) eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes *wesentlich* verlängert haben, ist von einer der Verlängerung entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen (§ 253 Abs. 2 BewG).

Anzeigespflicht bei zwischenzeitlichen Änderungen

Ändern sich zwischen zwei Hauptfeststellungen die tatsächlichen Verhältnisse (z.B. Neubau, Erweiterung, Kernsanierung, Wechsel des Eigentümers), muss dies durch den Steuerpflichtigen angezeigt werden (§ 228 Abs. 2 BewG). Gemeint sind alle Änderungen, die sich auf die Person des Schuldners, die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken.

Das betrifft insbesondere auch evtl. steuerrelevante Nutzungsänderungen (z.B. Umwandlung Dienstwohnung in Mietwohnung ⇒ Wegfall der Grundsteuerbefreiungen). Gemäß § 19 GrStG ist eine solche Änderung binnen 3 Monaten zu melden.

Ansprechpartner, Haftungsausschluss

Ansprechpartner für steuerliche Fragen:

Claus Schmidtmeier Tel: 05251 125-1282

Roland Schmitz Tel: 05251 125-1547

Wolfgang Schulte Tel: 05251 125-1225

claus.schmidtmeier@erzbistum-paderborn.de

roland.schmitz@erzbistum-paderborn.de

wolfgang.schulte@erzbistum-paderborn.de

Haftungsausschluss

Diese Information ist nur für den kircheninternen Gebrauch bestimmt. Die Erläuterungen haben bewusst einen grundlegenden und informellen Charakter. Die Ausführungen basieren auf den aktuell gültigen Gesetzen. Änderungen der maßgebenden steuerlichen Bewertungen sind im weiteren Verlauf der Übergangsphase nicht ausgeschlossen.

Für die Anwendung im konkreten Einzelfall übernimmt das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn keine Gewähr in Bezug auf Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der Ausführungen. Eine Haftung ist ausgeschlossen. Für den konkreten Sachverhalt ist ggf. eine weitergehende fachlich versierte Beratung unabdingbar.

Mit freundlichen Grüßen



Wummel