

AZ Nr. 71.5-03-10-01-V02/7.1.3

An die
Ev. Pfarrämter und Kirchenpflegen
über die Ev. Dekanatämter
- Dekaninnen und Dekane sowie
Schuldekaninnen und Schuldekane -
Landeskirchliche Dienststellen
Kirchenbezirksrechnerinnen und -rechner
Große Kirchenpflegen
Kirchliche Verwaltungsstellen
Geschäftsführungen von Bezirks- und Kreisdiakoniestationen

Reform der Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die Vorschriften zur Bewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Neuregelung auferlegt. Diesem ist der Gesetzgeber im Jahr 2019 mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz) nachgekommen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Öffnungsklausel für die Bundesländer beschlossen. Durch diese Öffnungsklausel sind die Länder nicht mehr an die neuen bundeseinheitlichen Regelungen zur Grundsteuer gebunden und können ein eigenes Grundsteuermodell einführen.

Diese Reform hat auch Auswirkungen auf alle Kirchengemeinden in ihrer Eigenschaft als Körperschaften des öffentlichen Rechts und führt, unabhängig von einer in der Regel wahrscheinlich nicht entstehenden Steuerpflicht, unabweisbar zur Verpflichtung, eine Steuererklärung abzugeben!

I. Ländereigene Regelung Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg hat ein eigenes Grundsteuergesetz (LGrStG BW) erlassen. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für das Grundvermögen wurde abweichend vom Bundesmodell ein modifiziertes Bodenwertmodell (Grundsteuer B) verabschiedet.

1. Grundsteuer B – betriebliche und private Grundstücke

Bei der Grundsteuer B kommt das sogenannte „modifizierte Bodenwertmodell“ zum Einsatz. Wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das Grundstück.

Hierzu gehört der ganze anteilige Grund und Boden, soweit es sich hierbei nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt.

Die Bewertung ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert herangezogen. Beide Werte werden multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert. Auf die Bebauung kommt es hierbei nicht an.

Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl (1,3 Promille) multipliziert und ergibt somit den Grundsteuermessbetrag. Die Steuermesszahl wird aber bei Grundstücken, die überwiegend Wohnzwecken dienen, um 30% verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler (Ermäßigung der Steuermesszahl um 25% bzw. 10%).

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert)
x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune

2. Grundsteuer A – Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz BW ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz.

Der Bewertung ist der sog. Ertragswert zugrunde zu legen. Dabei wird nicht auf das individuell erwirtschaftete Betriebsergebnis abgestellt, sondern auf einen Sollertrag. Vereinfacht dargestellt, bemisst sich der Wert aus der Summe der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft einschließlich Zuschläge multipliziert mit einem Kapitalisierungsfaktor in Höhe von 18,6 %. Dies ergibt dann den Grundsteuerwert.

Sollten hierzu weiterführende Fragen bestehen, wenden Sie sich bitte an das SG Steuern.

3. Grundsteuer C (baureife, unbebaute Grundstücke)

Die Grundsteuer C soll ab 2025 Spekulationen bei brachliegenden Grundstücken entgegenwirken. Kommunen können dann für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen. Den Hebesatz muss die Kommune in einer Allgemeinverfügung bekannt geben. Dort muss sie auch die städtebaulichen Erwägungen begründen. Und sie muss das Gemeindegebiet benennen, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll (inklusive der betreffenden baureifen Grundstücke).

II. Steuerbefreiungen

- Grundbesitz, der von juristischen Personen öffentlichen Rechts für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch genutzt wird, ist von der Grundsteuer befreit (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 LGrStG BW)

Öffentlicher Dienst oder Gebrauch im Sinne dieses Gesetzes ist die hoheitliche Tätigkeit oder der bestimmungsgemäße Gebrauch durch die

Allgemeinheit. Der öffentliche Dienst und Gebrauch ist nicht bei Betrieben gewerblicher Art anzunehmen.

- Grundbesitz, der von einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts, für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke benutzt wird (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 LGrStG BW)
- Grundbesitz, der von einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, einem ihrer Orden, einer ihrer religiösen Genossenschaften oder einem ihrer Verbände für Zwecke der religiösen Unterweisung, der Wissenschaft, des Unterrichts, der Erziehung oder für Zwecke der eigenen Verwaltung benutzt wird... (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 LGrStG BW)
- Grundbesitz, der zur Beherbergung der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind dient (§ 4 Abs. 1 Nr. 5 LGrStG BW)
- Grundbesitz der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, und der jüdischen Kultusgemeinden, der am 1. Januar 1987 und im Veranlagungszeitpunkt zu einem nach Kirchenrecht gesonderten Vermögen, insbesondere einem Stellenfonds gehört, dessen Erträge ausschließlich für die Besoldung und Versorgung der Geistlichen und Kirchendiener sowie ihrer Hinterbliebenen bestimmt sind (§ 4 Abs. 1 Nr. 6 LGrStG BW)
- Grundbesitz, der dem Gottesdienst einer Religionsgesellschaft, die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist... dient (§ 5 Nr. 1 LGrStG BW)

Bei gemischter Nutzung **mit** räumlicher Abgrenzung gilt die Steuerbefreiung nur für den abgegrenzten Teil, der für hoheitliche Tätigkeiten genutzt wird (§ 9 Abs. 1 LGrStG BW). Bei gemischter Nutzung **ohne** räumliche Abgrenzung greift die Steuerbefreiung nur solange die Nutzung für hoheitliche Zwecke überwiegt (§ 9 Abs. 2 LGrStG).

Die Zuordnung eines Grundstücks zu einer der oben genannten Steuerbefreiungen befreit jedoch nicht von der Abgabe der Steuererklärung.

III. Abgabe einer Steuererklärung

Stichtag für die Neubewertung von Grundbesitz für Zwecke der Grundsteuer ist der 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt). In einem Sieben-Jahres-Turnus erfolgt immer eine erneute Hauptfeststellung. Dabei werden alle relevanten Grundsteuerwerte allgemein festgestellt (Neuberechnung), indem die tatsächlichen Verhältnisse und die Wertverhältnisse eines Grundstücks am Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

Ab 2025 muss das neue Grundsteuerrecht angewendet werden. Das bedeutet: Für das Jahr 2025 muss erstmals die neu berechnete Grundsteuer gezahlt werden.

Im Laufe des Jahres 2022 werden Eigentümer/-innen (auch die jeweilige Körperschaft des öffentlichen Rechts = Kirchengemeinde, Kirchenbezirk, kirchlicher Verband) durch öffentliche Bekanntmachung von der Finanzverwaltung aufgefordert, eine Steuererklärung abzugeben. Die Abgabe hat elektronisch über ELSTER zu erfolgen. Dies wird voraussichtlich ab dem 01.07.2022 möglich sein. Nach derzeitiger Planung muss die Erklärung bis spätestens 31.10.2022 abgegeben werden. Bereits bestehende ELSTER-Konten können hierfür genutzt werden. Anderenfalls wird empfohlen, sich frühzeitig auf www.elster.de für die fragliche Körperschaft anzumelden. Das in diesem Zusammenhang erhaltene Zertifikat kann künftig auch zur Abgabe der Umsatzsteuererklärung benutzt werden. Im ELSTER-Portal sind dann für die Grundsteuer B vor allem die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert in die Erklärung einzutragen.

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Ermittelt werden sie von unabhängigen Gutachterausschüssen. In Baden-Württemberg sind diese Ausschüsse bei den Kommunen angesiedelt. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen zum Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) ermittelt und bis zum 30. Juni 2022 veröffentlicht. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Regel auf der Internetseite der Kommune kostenfrei abgerufen werden.

Zuletzt muss noch die Frage beantwortet werden, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Sofern sich nichts geändert hat, können sich die Eigentümer/-innen daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In dem Fall lautet die Antwort: ja. In allen anderen Fällen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt.

Die Steuererklärung ist grundsätzlich von dem Steuerpflichtigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist. Bei Erbbaurechten oder Bauten auf fremden Grund und Boden hat der Erbbauberechtigte die Steuererklärung abzugeben.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine Vordruck-Formulare vor. Sobald sie aber zur Verfügung stehen, werden wir Sie in einem weiteren Rundschreiben hierüber informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Kastrup
Oberkirchenrat