

DIE GRUNDSTEUERREFORM BEI DER FINANZVERWALTUNG

Text Karlheinz Konrad, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Derzeit sind Finanzverwaltung und Gemeinden mit der Umsetzung der Grundsteuerreform befasst. Die zeitlichen Vorgaben, die das Bundesverfassungsgericht gesetzt hat, sind knapp bemessen. Ab dem 1. Januar 2025 sind der Grundsteuer die neuen Messbeträge nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz zugrunde zu legen. Bei so einer bedeutenden Aufgabe sind enge Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen Finanzverwaltung und Gemeinden entscheidend. Dieser Beitrag soll alle, die auf Gemeindeebene Verantwortung tragen, Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Kämmerinnen und Kämmerer und alle weiteren, die täglich mit der Grundsteuer befasst sind, über die Arbeit der Finanzverwaltung bei der Grundsteuerreform informieren.

WAS GESCHIEHT MIT DEN GRUNDSTEUERERKLÄRUNGEN IM FINANZAMT?

Das Verfahren entspricht grundsätzlich der auch sonst üblichen Vorgehensweise bei Steuererklärungen. Zunächst ist zu unterscheiden, ob die Grundsteuererklärung elektronisch über ELSTER unter elster.de oder auf Papier abgegeben wurde. Bei einer elektronischen Abgabe wird bereits bei der Eingabe durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer in einem ersten Schritt überprüft, ob die Erklärung in sich schlüssig ist. Zudem wird darauf geachtet, dass in allen Feldern, die zwingend ausgefüllt werden müssen, Daten eingegeben worden sind. Zwingende Felder sind un-

ter anderem die Angaben zur Lage des Grundstücks und zu den Eigentumsverhältnissen. Bei einer Unklarheit wird die Bürgerin bzw. der Bürger noch während der Eingabe darauf hingewiesen sowie um Prüfung und Berichtigung gebeten. Dabei wird grundsätzlich darauf vertraut, dass die Eingaben der Steuerpflichtigen richtig sind. Falls Angaben in der Erklärung nicht stimmig sind, verhindert ELSTER eine Übermittlung an das Finanzamt.

Eine Grundsteuererklärung, die auf Papier eingereicht wurde, wird zunächst im Datenerfassungs- und Scanzentrum Wunsiedel erfasst. Anschließend wird die gleiche Prüfung auf Schlüssigkeit wie bei elektronisch eingereichten Erklärungen durchgeführt. Werden hier Unstimmigkeiten festgestellt, erfolgt eine personelle Überprüfung im Finanzamt. Die IT-gestützte Prüfung auf Schlüssigkeit der Grundsteuererklärung ist keine vollumfassende abschließende Prüfung. So kann beispielsweise ein Abgleich der Aktenzeichen (vormals: Einheitswert-Aktenzeichen) des Grundstücks bzw. Betriebs der Land- und Forstwirtschaft laut Erklärung mit der bisherigen Einheitsbewertung aus technischen Gründen nicht erfolgen. Im Einzelfall ist daher nicht auszuschließen, dass Aktenzeichen unzutreffend sind.

Eine unmittelbare Übernahme von Daten z. B. aus dem Liegenschaftskataster oder dem Grundbuch ist leider nicht möglich, denn das Liegenschaftskataster bezieht sich auf die Flurstücke. Für



KARLHEINZ KONRAD

die Berechnung der Grundsteuer hingegen ist der Umfang der „wirtschaftlichen Einheit“ entscheidend. So kann eine wirtschaftliche Einheit aus mehreren Flurstücken bestehen oder auch nur Teile von Flurstücken umfassen. Allein anhand von Katasterdaten kann die Steuerverwaltung die Flurstücke und Gebäude damit nicht wirtschaftlichen Einheiten zuordnen. Hierfür ist vor allem entscheidend, wie die Objekte genutzt werden, was im Rahmen der Erklärungen abgefragt wird. In einem zweiten Überprüfungsschritt werden aus dem gesamten Pool der Grundsteuererklärungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Abgabenordnung sowie im Rahmen einer Zufallsauswahl Erklärungen für die personelle Überprüfung durch das Finanzamt ausgesteuert. Fallen dabei Fehler oder Unklarheiten auf, berichtet das Finanzamt die fehlerhaften Angaben, bevor die Bescheide erlassen werden.

Die Finanzämter greifen bei der Überprüfung auf alle ihnen vorliegenden Datenquellen zurück. Die Überprüfung der Grundsteuererklärungen läuft somit nach denselben Regeln ab wie die Prüfung von Einkommensteuererklärungen oder anderen Steuererklärungen. Die Finanzverwaltung ist stets darauf bedacht, Fehlern nach Möglichkeit bereits bei der Erklärungsabgabe vorzubeugen bzw. diese bei der Prüfung der Erklärungen zu berichtigen.

WAS IST ZU TUN, WENN DER GEMEINDE FEHLER AUFFALLEN?

Fällt einer Gemeinde bei der Verarbeitung der Grundsteuer-Daten, die die Finanzverwaltung zur Verfügung stellt, ein Fehler auf, sollte die Gemeinde den Fehler dem jeweils zuständigen Finanzamt melden. Dabei ist es entscheidend, dass das Finanzamt konkrete Hinweise erhält, was in welchem Bescheid falsch ist. Dies erlaubt eine qualifizierte Überprüfung und Korrektur durch das Finanzamt.

Wie können Fehler berichtet werden?

Das Gesetz eröffnet mehrere Wege, über die das Finanzamt Fehler in den Bescheiden berichtigen kann. Wenn die Bescheide noch vor 2025 geändert werden können, bleibt dies ohne Auswirkung auf die letztlich zu zahlende Grundsteuer. Bei der Fehlerberichtigung sind vorrangig die Änderungsvorschriften der Abgabenordnung heranzuziehen. So können die Bescheide unter an-

derem dann geändert werden, wenn neue Tatsachen über den Grundbesitz bekannt werden. Sollte keine der Änderungsvorschriften der Abgabenordnung greifen, bleiben immer noch die besonderen Änderungsmöglichkeiten des Grundsteuerrechts. Durch die fehlerbehebende Fortschreibung können die Bescheide zumindest für die Zukunft berichtigt werden. Art. 8 des Bayerischen Grundsteuergesetzes ist hingegen eine reine Erlassvorschrift. Aufgrund dieser Vorschrift können keine Fehler bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Rahmen der Erhebung kompensiert werden.

Wann kann es zu Abweichungen bei den Grundstücksdaten zwischen Einheitsbewertung und den neuen Bewertungsvorschriften kommen?

- Die Daten der Einheitsbewertung können überholt sein, wenn notwendige Fortschreibungen in den vergangenen Jahren mangels Anzeige durch die Steuerpflichtigen unterblieben sind.
- Die Flurstücksfläche laut Bescheid kann von der Flurstücksfläche laut Kataster abweichen, wenn das Flurstück in Teilen zu mehreren wirtschaftlichen Einheiten zählt.
- Für die Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzfläche können verschiedene Methoden herangezogen und Wahlrechte ggf. anders ausgeübt werden.

Wie geht das Finanzamt mit dem von den Gemeinden gemeldeten Änderungsbedarf um?

Der von der Gemeinde gemeldete Änderungsbedarf wird durch das Finanzamt anhand der vorliegenden Quellen überprüft. Schwerwiegende Fehler (z. B. falscher Adressat) werden dabei vorrangig bearbeitet. Vor einer Änderung der Bescheide und bei Unklarheiten wird dem Steuerpflichtigen zudem entsprechend den gesetzlichen Vorgaben regelmäßig rechtliches Gehör gewährt. Die Umsetzung des von den Gemeinden gemeldeten Änderungsbedarfs kann im Einzelfall eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen. Die Finanzämter sind derzeit mit der Bearbeitung der laufenden Grundsteuererklärungen ausgelastet. Ziel ist, die Messbeträge möglichst bald flächendeckend festzusetzen und damit den Gemeinden diese für sie bedeutende Einnahmequelle auch für die Zukunft zu sichern.

WO SIND WEITERE INFORMATIONEN VERFÜGBAR?

Informationen zum Grundsteuerrecht im Allgemeinen finden Sie unter grundsteuer.bayern.de. Bei Fragen oder Unklarheiten können Sie sich zudem jederzeit gerne an Ihr zuständiges Finanzamt wenden.