

Warum eigentlich jetzt eine Grundsteuer-Feststellungserklärung

In meinem normalen Leben bin ich ja Steuerberaterin. Deshalb lese ich natürlich auch, was die Presse so über die Grundsteuerfeststellungserklärungen schreibt. Und da lese ich auf beiden Seiten nur Gejammer. Die Einen, dass noch nicht alle Erklärungen eingetroffen sind, die Anderen, dass sie erklären sollen.

Was ich vermisse? So etwas wie eine historische Einordnung, bzw. die Beschreibung des Nutzens für die Eigentümer. Wenn man weiß warum, fällt es i.d.R. leichter.

Und ja, es gibt auch wenigstens einen nicht zu unterschätzenden Nutzen.

Aus meiner Beratungspraxis kann ich sagen:

Es gibt z.B. Menschen, die erhielten das Schreiben vom FA Suhl vom 12. Mai 2022 und sie wussten vorher nicht, dass sie Immobilienbesitzer sind. Jetzt stellte sich heraus, sie sind zu 1/32 beteiligt an der ungeteilten Erbengemeinschaft nach dem von der Familie als schwarzes Schaf verstoßenen und verschwiegenen Urgroßonkel `Wilhelm Friedrich Otto Normalbürger, Weinhändler`, dessen Acker von 3.845 qm im Grundbuch von Benshausen steht.

Der Nutzen: Jetzt gibt es doch wenigstens Grund für ein Familientreffen und die längst fällige Grundbuchberichtigung zur Vermeidung von Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Zur historischen Einordnung:

Bis zum 01.01.1900, dem Tag des ersten Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gab es in den deutschen Landen zwei verschiedene Erbrechts-Systeme.

Zum Einen das Allein-Erben-/Ein-Erben- oder Anerben-Recht. Hier erbte das erstgeborene Kind alles. Geschwister waren auszahlen (Pflichtteil). Wenn das nicht ging, weil das Geld dafür nicht reichte, blieben sie am Hof, oder waren vom Erben sonst zu unterhalten (Alimente). Wichtig dabei: Der Grund und Boden wurde nicht geteilt.

Zum Anderen gab es das Erbrecht nach Köpfen. Hier bekamen alle Kinder von allem gleich viel, d.h. der Acker wurde in entsprechend viele Stücke aufgeteilt. Je nach Kinderzahl und Generationenfolge waren die Äcker schließlich so klein, dass sie nicht mehr ausreichten für den Lebensunterhalt. Zusammen mit der Städtebildung, verschiedenen Kriegswirren, später der Industrialisierung verstärkten diese Hunger-Äcker einerseits die Landflucht, andererseits die unberechtigte Land-In-Besitz-Nahmen der möglicherweise oder auch nicht aufgelassenen (aufgegebenen) Flächen.

Auf dieser historischen Basis entschied sich die Expertenkommission in den gut 30 Jahre zur Schaffung des BGB das Erbrecht ab dem 01.01.1900 zu vereinheitlichen. Sie favorisierten den Gedanken der Gleichbehandlung. Das Erbrecht nach Köpfen wurde zur gesetzlichen Erbfolge. Andererseits behielten die Erblasser (z.B. Eltern) die Möglichkeit einer abweichenden Regelung, das privatschriftliche Testament.

Für den Nachweis des Eigentums an einem Grundstück wurde das Grundbuch geschaffen. Denn anders als bei einem Sack Kartoffeln, lässt sich Land nicht zum Markt tragen, ein Grundbuch-Blatt aber schon. Um die Wichtigkeit von Grundbesitz zu unterstreichen, schließlich sichert er in Notzeiten die Möglichkeit selbst Lebensmittel anzubauen, wurde

weiter geregelt, dass Grundstücke nur vor einem Notar verkauft werden dürfen. Dieser hatte und hat die Änderungen im amtsgerichtlich geführten Grundbuch zu veranlassen.

An diesen Regelungen zur Erbfolge und zum Grundbesitz hat sich trotz zeitweisen Wechsels der Rechtssysteme bis heute nichts Wesentliches verändert.

Dank der korrekten und zuverlässigen deutschen Beamten funktionierte dieses System in seinen ersten 30-40 Jahren ziemlich gut.

Mit der Gründung der Weimarer Republik, den klammen Kassen nach dem 1.ten Weltkrieg und der Weltwirtschaftskrise mussten die Gemeindefinanzen neu geregelt werden. So fand Anfang der 1930'er Jahre eine Einheitswertfestsetzung statt. Die Verwerfungen des 2.ten Weltkriegs führten dazu, dass nicht alle Erbfolgen dem Nachlassgericht angezeigt und/oder im Grundbuch nachvollzogen wurden. Hier denke man neben der Zerstörung von Archiven und Behörden an abberufenen Sachverständigen, indem die ehemals zuständigen Beamten versetzt, oder eingezogen wurden, an die Opfer des Nationalsozialismus, auch an diejenigen, die aus Deutschland geflohen oder aus den Ostlanden vertrieben sind, enteignet wurden, oder gefallen sind, ohne dass die Verwandtschaft Kenntnis von Ehefrauen oder Kindern hatte, oder haben wollte. Für die neuen Bundesländer kam hinzu, dass die Entnazifizierungsverfahren von Konfiszierungen, Enteignungen und der Schaffung von Bodenreformland begleitet wurden. Politisch war privates Eigentum in der DDR nicht erwünscht.

Sicher haben viele Ältere in der allgemeinen Annahme, dass bei gesetzlicher Erbfolge alles geregelt sei, gar nicht an die Berichtigung des Grundbuches gedacht, sodass hier der Eintrag des oder der Generationswechsels noch aussteht (Urgroßonkel `Wilhelm Friedrich Otto Normalbürger). Bedenkt man weiter, dass das DDR-Eherecht beim Hauskauf dem anderen Ehegatten gesetzlich ½ zuschlug, überrascht nicht, dass bei manchen Ehescheidungen zwar das Vermögen praktisch auseinandergerechnet und verteilt wurde, aber auch hier das Grundbuchamt nicht benachrichtigt wurde. Besonders „erfreulich“ ist es, wenn es bei einer zweiten Heirat Kinder aus der ersten Ehe des neuen Partners gab, die im späteren Erbfall partizipierten, so dass jetzt völlig familienfremde Personen mit im Grundbuch stehen. Manchmal wurde die Anzeige auch schlicht unterlassen, weil man annahm, es koste viel Geld. Dabei weisen die Nachlassgerichte und Notare ausdrücklich darauf hin, dass die Umschreibung in den ersten zwei Jahren nach einem Sterbefall kostenfrei ist. Und Notare sind als Amt unter den Rechtsspezialisten ohnehin die eher günstigen. Einmal abgesehen davon, dass einem das ohne jedes Zutun ererbte (Teil-)Eigentum an einem Grundstück durchaus das wenige Geld wert sein darf. Wie das Sprichwort schon sagt: Was Du ererbst von Deinen Vätern, erwirb es, um es zu besitzen.

In den alten Bundesländern wurde nach dem 2.ten Weltkrieg das Grundbuch aufgearbeitet und ein neuer Einheitswert auf den Weg gebracht. Man hatte eingesehen, dass die alten Werte von 1934 in zerbombten Städten und schnellwachsenden Dörfern keine solide Steuerberechnungsbasis mehr darstellten. Die Verwaltung trug bis 1958 Listen für alle Arten von Gebäuden und Baumaterialien zusammen und fertigte ein Formular, das die Eigentümer nach ihrem Ist-Bestand zu ergänzen hatten. Das Ergebnis dieser händischen Auswertung war der Einheitswertbescheid auf den 01.01.1964. Eigentlich, so sah es das Gesetz vor, sollte er alle 3 Jahren als Hauptfeststellung fortgeschrieben werden. Aber die Verwaltung hatte so viel Mühe damit gehabt, dass der erste Termin verschoben und nochmal verschoben wurde.

Dann entschied man sich für die Abkürzung:

Keine neuen Formulare, keine neuen Erklärungen, keine neuen Bescheide, sondern pauschal 140%. Das war Anfang der 1970'er Jahre.

In der DDR entschied man anders. Man sparte sich gleich die ganze Arbeit und beließ es bei den Werten von 1934.

Am 03.10.1990 galten damit zwei Rechnungssysteme für eine im Grunde bundeseinheitliche Steuer, aus dem Gleichheitsgedanken des Grundgesetzes untragbar.

Nach mehreren gescheiterten Anläufen setzte das höchste deutsche Gericht schließlich eine Frist: Nach dann 30 Jahren Einheit hatte bis zum 31.12.2021 ein gültiges Gesetz vorzuliegen.

Ab dem 01.01.2022 gibt es nur ein Rechenverfahren und haben darüber gebildeten neuen Einheitswerte zu gelten. Diese sind ab dem 01.01.2025 die Grundlage der Grundsteuern, die direkt in die Stadt-/Gemeindekassen fließen.

Hierfür sind die jetzt einzureichenden Grundsteuer-Feststellungs-Erklärungen nötig.

Die beliebte Frage 1:

Und warum tauschen die Ämter ihre Werte nicht einfach miteinander aus. Wozu braucht es den Bürger?

Soweit es um reine Flächendaten geht, ist ein Austausch geschehen. Die Flurstücknummern der Katasterämter, Liegenschaftsämter und Grundbücher sind die gleichen, auch die Flächengrößen in Quadratmeter stimmen überein, aber schon nicht immer die Aufbauten.

Außerdem steht im Grundbuch eben nicht immer der aktuelle Eigentümer. Und die Post an eine z.B. 1941 Verstorbene kann auch nicht zugestellt werden.

Aber vor allem, weil man sich in den alten Bundesländern schon in den späten 70'er/ frühen '80 Jahren gegen den gläsernen Bürger entschieden hat.

Der personenbezogene Datenaustausch zwischen Ämtern, gerade am betroffenen Bürger vorbei, war und ist nicht gewollt. Oder anders: Was geht die Polizei an, was das Finanzamt wissen muss? Es widerspricht der Freiheit des Bürgers, wenn seine Daten ohne sein Wissen von staatlichen Stellen genutzt und/oder gespeichert werden. Zur Nutzung gehört auch die Weitergabe an andere Stellen, für die der Bürger keine Freigabe erteilt hat.

Fazit: Freiheit kann lästig sein. Vermögen zu besitzen, d.h. Eigentümer zu sein, auch.

Und manches notwendige Tun ist tatsächlich eine Frage der Ehre, so z.B. die Beauftragung einer längst fälligen Grundbuchberichtigung, wenn der Wert des Flurstücks den Aufwand eigentlich nicht lohnt (1 x Notar und Grundbuch, statt 100 Jahre Grundsteuer).

Frage 2:

Ist das jetzige Verfahren zur Bestimmung des Grundsteuerwertes neu?

Keineswegs. Auch die alten Einheitswerte waren fortzuschreiben. Entweder im Wege der Zurechnung, d.h. bei jedem Eigentumswechsel durch Erbfolge, Verkauf und Tausch, oder als Wertfortschreibung, wenn z.B. durch An- und Umbauten wesentliche Veränderungen vorgenommen wurden, aus einer Brachfläche Bauland wurde und dieses dann später auch bebaut wurde, oder aus einem Fabrikgelände nach Abriss eine Industriebrache entstanden ist, oder auch weil die Bodenpreise sich stark verändert haben, eben immer, wenn bestimmte Wertgrenzen über- oder unterschritten wurden.

Und deshalb ist diese Erklärung für Steuerberater (m/w/d) im Grunde ein alter Hut.