

bischöfliches ordinariat 93043 regensburg

An alle Kirchenstiftungen  
im Bistum Regensburg

Regensburg, den 25.04.2022

Br/TL

Tel.: -1856 / Hr. Lenz

Tel.: -1921 / FB III - Liegenschaften

### Information zur Neufestsetzung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025

Sehr geehrter Herr Kirchenverwaltungsvorstand,  
sehr geehrte Damen und Herren der Kirchenverwaltung,

mit seinem Urteil vom 10.04.2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die derzeitige Festsetzung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Bis zum 31.12.2019 war der Gesetzgeber verpflichtet, eine verfassungskonforme Neuregelung zu erlassen. Zum 18.10.2019 wurde das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform durch den Bundesgesetzgeber verabschiedet. Neben der eigentlichen Reform der Grundsteuer sieht das neue Gesetz auch eine Länderöffnungsklausel vor, welches es den einzelnen Bundesländern ermöglicht, eigene Regelungen zu erlassen. Durch den bayerischen Gesetzgeber wurde hiervon mit dem am 23.11.2021 verabschiedeten bayerischen Grundsteuergesetz Gebrauch gemacht. Anders als beim Bundesmodell erfolgt die Besteuerung in Bayern für die Grundsteuer B (nicht zur Land- und Forstwirtschaft zählenden bebaute und unbebaute Grundstücke) nach einem reinen Flächenmodell. Für die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen verweist das bayerische Gesetz auf die Regelungen des Bundesgesetzes.

Mit der Neuregelung des Gesetzes ist eine Hauptfeststellung zum 01.01.2022 verbunden. Für diese Hauptfeststellung ist durch den Eigentümer je wirtschaftliche Einheit eine Grundsteuererklärung abzugeben. Die Aufforderung zur Abgabe hierzu wurde durch das Landesamt für Steuern durch öffentliche Bekanntmachung vom 30.03.2022 erlassen. Mit Verfügung vom 31.03.2022 wird Grundbesitz, welcher sich im Eigentum von Religionsgesellschaften befindet und bisher von der Grundsteuer befreit war, von der Pflicht zur Abgabe einer Grundsteuererklärung befreit. Ausgenommen von dieser Befreiung sind laut Verfügung „die Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener“.

Die Grundsteuererklärungen sind erstmalig in der Zeit vom 01.07.-31.10.2022 abzugeben. Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse auf deren Grundlage die erste Grundsteuererklärung abgegeben wurde, ist eine neue Erklärung bis zum 31.03. des Folgejahres abzugeben. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft findet alle 7 Jahre eine erneute Hauptfeststellung statt.

Die Übermittlung der Grundsteuererklärungen hat grundsätzlich elektronisch zu erfolgen.

Die erstmalige Festsetzung der neuen Grundsteuer erfolgt dann zum 01.01.2025

Eine wirtschaftliche Einheit kann aus Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bestehen. Soweit mehrere Flurstücke und Gebäude der gleichen Vermögensart zuzuordnen sind, zusammen genutzt werden und dem gleichen Eigentümer gehören, sind diese zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Wohnungs- und Teileigentum bildet stets eine eigene wirtschaftliche Einheit.

Zur wirtschaftlichen Einheit Grundvermögen gehören der Grund- und Boden (Grundstück) und die Gebäude bzw. Gebäudeteile. Die wirtschaftliche Einheit eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft können aus aktiven oder ruhenden Landwirtschafts-, Fortwirtschafts-, Gartenbau- und Fischereibetrieben, sowie einzelnen bzw. mehreren land- und forstwirtschaftlichen Flurstücken (verpachtet oder ungenutzt) bestehen.

Im Rahmen der Feststellungserklärung sind unter anderem folgende Angaben seitens des Abgabeverpflichteten zu machen:

- Aktenzeichen des letzten Einheitswertbescheids bzw. Grundsteuermessbescheids
- Lage des Grundstücks/Betriebs der Land- und Forstwirtschaft (Anschrift)
- Angaben zum Grund und Boden (Fläche, Gemarkung, Flurnummer, Grundbuchblatt)
- Angaben zu den Gebäuden/Gebäudeteilen (Bezeichnung, Wohnfläche, Nutzfläche)
- Art der Nutzung

Für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist darüber hinaus die Ertragsmesszahl einzutragen. Diese ist das Ergebnis der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz für das jeweilige Flurstück. Durch die Finanzverwaltung wird dieser Wert im Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2022 über das Internetportal BayernAtlas zur Verfügung gestellt.

Seitens der Kirchenstiftungen sind die Erklärungen für den Grundbesitz der Kirchenstiftung abzugeben. Die Diözese Regensburg wird die Erklärungen für die Pfründestiftungen vornehmen.

In Vorbereitung der anstehenden Erfassung bitten wir Sie, die vorhandenen früheren Einheitswert- bzw. Grundsteuermessbescheide für die wirtschaftlichen Einheiten bereitzuhalten.

Durch die Diözese Regensburg werden derzeit die bereits vorhandenen Daten der Kirchenstiftung aufbereitet, damit Ihnen diese zur Verfügung gestellt werden können. Weiter ist die Diözese Regensburg derzeit bei der Auswahl einer Softwarelösung für die zu erstellenden Erklärungen, über die auch die Pfarreien die ersten Feststellungen abgeben können.

Unabhängig davon ist seitens der staatlichen Finanzbehörden beabsichtigt, private Eigentümer, die bisher bereits einen Grundsteuerbescheid erhalten haben, im zweiten Quartal dieses Jahres über die gesetzliche Änderung bzw. die Pflicht zur Abgabe einer neuen Feststellung entsprechend zu informieren. Diese Information erhalten Kirchen- und Pfründestiftungen voraussichtlich nicht.

Sobald uns nähere Einzelheiten zu den Formularen vorliegen, erhalten Sie weitere Nachricht. Zudem werden wir voraussichtlich im zweiten Quartal Online-Schulungen zu diesem Thema anbieten.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne unter den oben angegebenen Kontaktdataen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Bräutigam  
Stv. Bischöfl. Finanzdirektor