



Die neue Grundsteuer – quo vadis?

Dass sich die Rechtslage im Hinblick auf die Erhebung der Grundsteuer aktuell im Umbruch befindet, dürfte sicherlich kaum jemandem verborgen geblieben sein, kursiert das Thema doch wenigstens seit mittlerweile gut zwei Jahren – mit mehr oder weniger klaren Aussagen zum Inhalt der Neuerungen – durch die Presse. Betroffen sind hiervon regelmäßig auch Golfclubs und Betreiber von Golfanlagen u. a. als Eigentümer oder Pächter der Grundflächen, auf denen sich die genutzte Golfanlage befindet. Das vorliegende Merkblatt möchte – unter Hinweis auf vertiefende Informationen im DGV-Serviceportal – einen Kurzüberblick über die Hintergründe der Neuregelung sowie ggf. zu unternehmender „nächster Schritte“ geben und dabei auch (soweit derzeit überhaupt möglich) die Frage einer möglicherweise zu erwartenden Mehrbelastung (ab 2025) in den Blick nehmen.

Warum gerade jetzt eine neue Grundsteuer?

Die bisher geltenden Regelungen zur Bewertung von Grund und Boden, auf deren Grundlage sich die Grundsteuer berechnet, wurden vom Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt und der Gesetzgeber zu einer Neuregelung der Bewertungsgrundsätze bis spätestens Ende 2019 aufgefordert. Dieser Aufforderung sind der Bund und (mit zum Teil hiervon abweichenden Regelungen) auch die Länder nachgekommen. Auch wenn Grundsteuerbescheide auf der Grundlage dieser Neuregelungen erst mit Wirkung ab dem 01.01.2025 ergehen, enthalten die neuen gesetzlichen Regelungen bereits jetzt geltende Mitwirkungsverpflichtungen für Grundsteuerpflichtige (siehe hierzu unten).

Wer ist überhaupt betroffen?

Wie bisher auch, werden zur Grundsteuer regelmäßig die Grundstückseigentümer, aber auch Erbbauberechtigte herangezogen. Die Rechtsform des Eigentümers ist grundsätzlich unerheblich, so dass mit Blick auf den Golfport Golfvereine ebenso Adressaten des Grundsteuerbescheides sein können wie Betreibergesellschaften, wenn sie Eigentümer/Erbbauberechtigte des Grundes sind. Der noch geltenden Rechtslage entsprechend werden als gemeinnützig anerkannte Grundstückseigentümer, soweit nicht ihr wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb betroffen ist, grundsätzlich auch künftig von der Grundsteuer befreit sein.

ACHTUNG: Auch wenn Ihr Golfclub nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter der Flächen ist, auf denen sich die Golfanlage befindet, kann dennoch eine „mittelbare Betroffenheit“ bestehen und zwar dann, wenn die Grundsteuer – wie üblich – nach den vertraglichen Absprachen mit dem Eigentümer (z. B. im Pachtvertrag), vom Golfclub als Pächter zu tragen ist. Die Pflicht zur Übernahme des Grundsteuerbetrages durch den pachtenden Golfclub ist dabei keineswegs immer offen ausgewiesen, sondern kann sich etwa auch hinter einer Regelung „verstecken“, nach der vom Pächter die „entsprechend der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten“ (zu denen auch die Grundsteuer gehört) zu tragen sind.

Es empfiehlt sich daher unbedingt, die bestehenden Verträge aus aktuellem Anlass nochmals daraufhin zu überprüfen, ob die Grundsteuer schlussendlich vom Golfclub zu tragen ist. Sofern dies der Fall ist, *sollte frühzeitig eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der Grundstücke erfolgen, um rechtzeitig Einsicht in ergehende Steuerbescheide nehmen zu können, denn die Bescheide gehen nur dem Eigentümer zu und die Möglichkeit zur Einlegung eines Rechtsmittels bei Fehlerhaftigkeit der Festsetzung besteht nur für diesen. Nach Prüfung der Bescheide unter Inanspruchnahme fachkundiger Beratung kann dann in Abstimmung mit dem Eigentümer entschieden werden, ob ein Bescheid angegriffen wird.*

Für **gemeinnützige** Golfclubs ist zudem zu beachten, dass diese nicht von der Grundsteuer befreit sind, wenn die Übernahme der Steuerschuld aufgrund einer vertraglichen Absprache mit dem Eigentümer erfolgt, der Golfclub also nicht selbst Grundstückseigentümer und damit nicht unmittelbarer Adressat des Grundsteuerbescheides ist.

Was ändert sich?

Die grundsätzliche Systematik der Grundsteuererhebung bleibt gleich. Danach wird auf einer ersten Stufe in Form von zwei Steuerbescheiden, die vom Finanzamt in einem Schreiben zusammengefasst werden können, zunächst der Grundsteuerwert ermittelt (Bescheid über den Grundsteuerwert) und dieser mit der Steuermesszahl multipliziert, woraus sich der sog. Grundsteuermessbetrag ergibt (Bescheid über den Grundsteuermessbetrag). Auf der Grundlage dieser zunächst erfolgenden Festsetzungen ergeht dann im Folgenden der Grundsteuerbescheid – erlassen von der Gemeinde – mit dem konkreten Grundsteuerbetrag, der sich wiederum aus einer Multiplikation des bereits festgesetzten Grundsteuermessbetrages mit dem konkreten Hebesatz der jeweiligen Gemeinde errechnet. **WICHTIG:** Es handelt sich um voneinander getrennte Steuerbescheide, für die eigene Rechtsmittelfristen (von jeweils einem Monat) gelten und die auch gesondert angegriffen werden müssten, wenn man dies erwägt. Ein Fehler z. B. bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes, der nicht im Wege des Einspruchsverfahrens gegen den diesbezüglichen Bescheid geltend gemacht wurde, kann regelmäßig bei Erlass des nachfolgenden „eigentlichen“ Grundsteuerbescheides (also nach Ablauf der Einspruchsfrist gegen den Erstbescheid) nicht mehr geltend gemacht werden.

Die Neuregelungen des Grundsteuerrechts betreffen im Wesentlichen die Frage der Bewertung des Grundvermögens. Dabei gelten in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Regelungen. Die Mehrzahl der Bundesländer hat sich für eine Übernahme des vom Bund geregelten Bewertungsmodells entschieden, das für Golfanlagen eine Grundstückswertermittlung regelmäßig in einem komplexen Sachwertverfahren vorsieht. Die übrigen Bundesländer haben eigene Bewertungsmodelle entwickelt, die sich teilweise (sehr) am Bundesmodell orientieren, zum Teil aber auch stark abweichende Bewertungsansätze verfolgen. *Einzelheiten zu den in ihrem Bundesland geltenden Bewertungsgrundsätzen sind in dem für den DGV von Herrn Prof. Dr. Löhr, Steuerberater und Inhaber der Professur Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, zusammengestellten Informationen zur Grundsteuer dargestellt, die im DGV-Serviceportal unter www.dgv-serviceportal.de, dort unter „Recht & Versicherung“, weiter „von A-Z“, unter dem Buchstaben „G“, wie Grundsteuer, abrufbar sind.*

Muss damit gerechnet werden, dass sich die Grundsteuerbelastung erhöht?

Solange ein Grundsteuermessbescheid auf Grundlage der neuen Regelungen nicht vorliegt und auch die Gemeinde die ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze nicht bereits verlautbart hat, kann diese Frage – und damit aktuell – nicht verlässlich beantwortet werden, auch, wenn das hier und da immer wieder einmal versucht wird. Beide Faktoren sind für die Höhe der Grundsteuer im konkreten Einzelfall ausschlaggebend, so dass eine Aussage erst getroffen werden kann, wenn diese feststehen.

Nach der gesetzgeberischen Vorstellung sollen die Neuregelungen insgesamt nicht zu einem erhöhten Grundsteueraufkommen führen. Dies schließt aber – unabhängig davon ob diese Absicht eingehalten wird – nicht aus, dass es innerhalb dieses Aufkommens zu Verschiebungen der steuerlichen Belastungen Einzelner und damit auch zu einer Erhöhung der Steuerbelastung kommen kann.

Was ist aktuell zu tun?

Grundstückseigentümer (aber auch Erbbauberechtigte) sind verpflichtet, bis zum 31.10. 2022 eine sog. Grundsteuererklärung abzugeben, die grundsätzlich in elektronischer Form über das Internetportal „Mein ELSTER“ an das Finanzamt übermittelt werden soll. Über den Inhalt dieser Erklärung informiert im Einzelnen ebenfalls die im DGV-Serviceportal zum Abruf bereitgestellte Information zur Grundsteuer. Auf der Grundlage dieser Grundsteuererklärung werden (voraussichtlich Ende 2024) vom Finanzamt der Grundsteuermessbescheid und hieran anknüpfend von der Gemeinde der Grundsteuerbescheid erlassen.

WICHTIG: Auch wenn Ihr Golfclub Grundstückseigentümer und zugleich als gemeinnützig anerkannt ist, besteht die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung!

Für Golfclubs, die (wie zumeist) nicht Eigentümer der von ihnen genutzten Flächen sind, bestehen im Hinblick auf die Neuregelung des Grundsteuerrechts keine gesetzlichen Verpflichtungen. Sofern, etwa als Pächter, die vertragliche Pflicht zur Übernahme der Grundsteuer besteht, sollte gleichwohl Kontakt mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen werden, um überhaupt ggf. Einfluss auf die diesem gegenüber ergehenden, möglicherweise fehlerhaften, Steuerbescheide nehmen zu können. Nachdem zu den Neuerungen eine gefestigte Verwaltungspraxis gerade (noch) nicht existiert, dürfte, im Vergleich zu langjährig etablierten Verfahren, von einer eher größeren Wahrscheinlichkeit einer fehlerhaften Festsetzung auszugehen sein. *Auch vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Fachkundigen, z. B. eines Steuerberaters, um eine Beurteilung innerhalb der kurzen Rechtsmittelfrist zu erhalten.*

Die vorliegende Darstellung ist eine stark verkürzte Zusammenfassung der von Herrn Prof. Dr. Löhr, Steuerberater und Inhaber der Professur Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, für den DGV mit Blick auf die Situation von Golfanlagen erarbeiteten *umfassenderen Information zur Grundsteuer, die viele weitergehende Einzelfragen beantwortet* (abrufbar im DGV-Serviceportal unter www.dgv-serviceportal.de).

DEUTSCHER GOLF VERBAND e. V.

Stand: 30. September 2022