

Neues Aktenzeichen für einen Wohnteil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Der Wohnteil des Betriebsinhabers eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, die Altenteilerwohnung sowie die Wohnungen für Mitarbeiter im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören nach neuem Recht **nicht** zur wirtschaftlichen Einheit des Land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft), sondern bilden im neuen Recht eine oder mehrere eigene wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens (Grundstück).

Für jede wirtschaftliche Einheit ist eine separate Grundsteuererklärung abzugeben. Soweit es der Finanzverwaltung möglich war, wurde den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern bereits ein neues Aktenzeichen zur Feststellung der Grundsteueräquivalenzbeträge für Ihren Wohnteil mitgeteilt. Mit dem Rückantwortschreiben können die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer weitere Aktenzeichen beantragen, sofern sie mehrere wirtschaftliche Einheiten im Zusammenhang mit Ihrem Wohnteil haben und deshalb über das eine bereits mitgeteilte Aktenzeichen hinaus weitere Aktenzeichen benötigen.

Auf dem Rückantwortschreiben sind stets das Aktenzeichen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sowie die Anschrift anzugeben, um die Schreiben im Finanzamt richtig zuordnen zu können. Darüber hinaus empfiehlt sich für eventuelle Rückfragen des Finanzamts die Angabe einer Telefonnummer. Wird kein weiteres Aktenzeichen benötigt, muss das Rückantwortschreiben **nicht** zurückgeschickt werden.

Hinweis: Mit der Vergabe der Aktenzeichen ist noch keinerlei Entscheidung über die endgültige Bewertung verbunden. Die Vergabe von Aktenzeichen dient lediglich dazu, dass die Grundsteuererklärungen auf möglichst einfache Weise abgegeben werden können.

Die wirtschaftliche Einheit, deren Abgrenzung und Umfang richtet sich nach § 2 Bewertungsgesetz (BewG) und Abschnitt 232, 244 und 237.24 der Koordinierten Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 9. November 2021

- Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt)
- Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt)

Grundsätze zur Abgrenzung von wirtschaftlichen Einheiten nach § 2 BewG:

Nur was zur selben Vermögensart und demselben Eigentümer gehört, kommt als eine wirtschaftliche Einheit in Betracht.

Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Befinden sich verschiedene Wohnungen (Betriebsinhaber-, Altenteiler-, Angestelltenwohnung etc.) in einem Gebäude und liegt kein Wohnungs-/ Teileigentum vor, bildet dieses Gebäude mit dem dazu gehörenden Grund und Boden eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens.

Befinden sich die Wohnungen des Betriebsinhabers und des Altenteilers in zwei separaten Häusern, die z.B. nebeneinanderstehen, wird es in der Regel als eine wirtschaftliche Einheit zu beurteilen sein, da es sich um die gleiche Zweckbestimmung und wirtschaftliche Zusammengehörigkeit handelt und die Verkehrsanschauung nicht entgegensteht (durch einen Altenteilsvertrag ist eine rechtliche Verbundenheit gegeben).

Je nach Einzelfall können die beiden Häuser mit zugehörigem Grund und Boden zwei wirtschaftliche Einheiten bilden, wenn die beiden Häuser nach der Verkehrsanschauung z.B. durch eine Straße oder andere Gebäude voneinander getrennt sind.

Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen ist kein Wohnzweck. Diese Wohnungen für fremde Wohnzwecke in einem oder mehreren separaten Gebäuden stellen mit dem zugehörigen Grund und Boden nach den oben genannten Grundsätzen des § 2 BewG eine eigene oder mehrere wirtschaftlichen Einheiten dar. Hierfür gibt es gegebenenfalls bereits ein Aktenzeichen, da diese auch im bisherigen Recht schon Grundvermögen waren. Aber auch hier kann es Fälle geben, in denen noch kein Aktenzeichen vorliegt. Dies kann dem Finanzamt über das Rückantwortschreiben mitgeteilt werden.

In dem Rückantwortschreiben kann die Sachlage des Einzelfalles dem Finanzamt dargelegt werden. Aufgrund der vielfältigen Konstellationen wurde es deshalb so weit gefasst. Das Finanzamt wird die Sachlage prüfen.