

Grundsteuerreform

Newsletter 2/2022

Mit diesem Newsletter informieren wir Sie über Erbbaurecht.

Erbbaurecht aus steuerlicher Sicht

Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG). Grundsätzlich ist das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens. Durch ein bestehendes Erbbaurecht wird es jedoch sonderrechtsfähig. Das Eigentum am Gebäude wird vom Eigentum am Grundstück abgetrennt.



Das Erbbaurecht gehört zum Grundvermögen (§ 243 Abs. 1 Nr. 2 BewG).

Feststellungserklärung

Grundsätzlich ist der Eigentümer des Grund und Bodens verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes (Feststellungserklärung) beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Soweit ein Erbbaurecht besteht, kommt es zu einer **Ausnahme**. Erklärungspflichtig ist der Eigentümer des Gebäudes (Erbbauberechtigte). Dieser erklärt das Grundstück, auf welchem sich das genutzte Gebäude befindet, in seiner Erklärung mit. Der Eigentümer des Grund und Boden (Erbbauverpflichtete) muss keine weitere Feststellungserklärung beim Finanzamt einreichen.

Abgabefrist 31. Oktober 2022

Die Feststellungserklärung ist bis zum 31. Oktober 2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

elektronische Erklärungsabgabe ab 1. Juli 2022

Gemäß § 228 BewG i. V. m. § 87a Abs. 6 S. 1 AO ist die Erklärung elektronisch abzugeben. Dies kann ab 1. Juli 2022 kostenlos über ELSTER (www.elster.de) erfolgen. Hierfür wird ein Benutzerkonto benötigt. Bereits bestehende Benutzerkonten (z. B. für ELSTER-Transfer) können zur Erklärungsabgabe verwendet werden.